

UMA BREVE ABORDAGEM HISTÓRICA DO INSTITUTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

A BRIEF HISTORICAL APPROACH OF THE INSTITUTE OF REAL ESTATE REGISTRATION

Claudio Joel Brito Lóssio¹

Francisco Isack Alves Sampaio²

Resumo: A atividade registral imobiliária, através da escrita, tem seu nascedouro no mundo pela primeira vez em algumas civilizações antigas de forma fragmentada. Percebe-se a importância e a antiguidade da atividade de notas e de registro de imóveis, pois estas nasceram a partir da necessidade de se atribuir segurança às transações imobiliárias, e para proteger o direito dos adquirentes e contribuir para a preservação da paz social. A atividade registral imobiliária, é adstrita ao registro de alguns destes diversos tipos mencionados de escrituras públicas, no Registro de Imóveis, que opera a publicidade através do sistema do fôlio real, consubstanciado na matrícula imobiliária, a legítima identificação jurídica de um determinado imóvel. O sistema de registro imobiliário brasileiro em relação à sua forma de organização na transmissão da propriedade, tem se mostrado bastante seguro e eficiente. No tocante à modernização, as serventias extrajudiciais têm enfrentado grandes dificuldades, diante da necessidade adequação à lei federal criadora do registro de imóveis eletrônico. Os cartórios de registros necessitam acompanhar o que é determinado por lei, e ainda assim promover um processo de evolução interno, com ações educativas adequadas para as operações de registros, proteção de dados pessoais, ciberdefesa, e ainda assim ter em sua gestão a busca de sistemas que possa contribuir tanto com a eficiência do funcionamento interno quanto também com a qualidade de trabalho da equipe da serventia extrajudicial.

Palavra-Chave: Registro Imobiliário; Cartório de Imóveis; Serventias Extrajudiciais; Modernização; Proteção de Dados Pessoais; Ciberdefesa;

Abstract: *The real estate registration activity, through writing, has its birth in the world for the first time in some ancient civilizations in a fragmented way. The importance and seniority of the activity of banknotes and registration of real estate is perceived, because these were born from the need to attribute security to real estate transactions, and to protect the right of acquirers and contribute to the preservation of social peace. The real estate registration activity, is attached to the registration of some of these various types mentioned in public deeds, in the Land Registry, which operates advertising through the system of the real folio, embodied in the real estate registration, the legitimate legal identification of a particular property. The Brazilian real estate registration system in relation to its form of organization in the transmission of property, has proved to be very safe and efficient. With regard to modernization, extrajudicial services have faced great difficulties, given the need to adapt to the federal law that creative the registration of electronic real estate. The registry authorities need to monitor what is determined by law, and still promote a process of internal evolution, with appropriate educational actions for the operations of records, protection of personal data, cyberdefense, and still have in their management the search for systems that can contribute both to the efficiency of internal functioning and also to the quality of work of the out-of-court service team.*

Keywords: Real Estate Registration; Real Estate Registry; Extrajudicial Services; Modernization; Protection of Personal Data; Cyber defense.

1- Professor, CEO SNR Sistemas Notarial e Registral – empresa premiada pelo GPTW – Great Place to Work em 2019-2020 e 2020-2021, Sênior Software Developer. Mestre e Doutorando em Ciências Jurídicas pela UAL – Universidade Autónoma de Lisboa - Portugal, Mestrando em Engenharia de Segurança Informática pelo IPBeja - Portugal. Advogado com Pós-Graduação em Direito Digital e Compliance pela Damásio, Pós-Graduação em Direito Penal e Criminologia, Direito Notarial e Registral, MBA em Gestão de TI, MBA em Engenharia de Software, Pós-Graduado em Gestão e Governança Corporativa, Pós-Graduado em Perícia Forense Computacional, docente visitante na Escola Judiciária Edésio Fernandes EJEF – TJMG, Certificado DPO, Consultor LOPD e Auditor de Segurança Informática pela Universidade de Nebrija – Madrid - Espanha. Membro Pesquisador no Lab UbiNET do IPBeja Portugal em Ethical Hacking, Cloud Forensics e Segurança Ofensiva. Palestrante. Idealizador do grupo de pesquisa Juscibernética. Autor da obra Manual Descomplicado de Direito Digital pela Juspodivm. Proteção de Dados e Compliance Digital pela Almedina. Eterno aprendiz.

2- Bacharel em Direito pela UNIFAP.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Desde os primórdios, a humanidade esteve em constante evolução nas formas de se organizar ao longo do tempo. As primeiras sociedades humanas organizadas eram nômades e sobreviviam essencialmente da coleta de frutos e da caça, sendo que, nesse momento inicial, a terra não simbolizava necessariamente propriedade, mas apenas um meio viabilizador da subsistência. Contudo, a necessidade crescente dessas sociedades nômades de produzir para sobreviver, à medida que esses grupos foram aumentando em número, aliado ao início do desenvolvimento e domínio das técnicas de agricultura e pecuária, levaram o homem a apropriar-se da terra, instituindo em um primeiro momento a propriedade comum primitiva, e em um segundo momento, a propriedade privada e individual, com o passar do tempo (SILVEIRA, 2012).

Em tempos nos quais não havia a escrita, a identificação de determinada “propriedade” privada, perante terceiros, se dava unicamente por meio da demarcação de seus respectivos limites por objetos, tais como, grandes pedras ou outros elementos de fácil distinção e visualização, e a mesma, nesse contexto, se consolidava com a posse. E embora ações como estas tratem-se de mera demarcação territorial, contudo, não deixavam de ser uma forma rudimentar de dar publicidade à propriedade perante terceiros, sem necessariamente identificar o titular, ou outorga-lhe por si só, uma proteção jurídica.

No entanto, com o surgimento e evolução da escrita (normalmente é considerado o período por volta de 3.500 a.C.), e com o aumento das comunidades e aglomerados humanos, bem como com o surgimento e o aumento das transações envolvendo imóveis, algumas civilizações passaram a utilizar a escrita para registrar tanto as transações comerciais, como as imobiliárias (LAGO, 2020).

2. ORIGENS REMOTAS DA ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

A atividade registral imobiliária, através da escrita, tem seu nascedouro no mundo pela primeira vez em algumas civilizações antigas de forma fragmentada, podendo ser apontadas, dentre elas, algumas como, Babilônia, Suméria e Assíria (LAGO, 2020) e também o Egito Antigo (2.663 a.C. - 2.160 a.C.) e posteriormente na Grécia Clássica, lugar cuja atividade em referência alcançou notável desenvolvimento (510 a.C. - 323 a.C.), conforme explica Melo (2010), baseado para tanto, em estudos do registrador espanhol Luis Fernández Del Pozo, o qual ressalta o achado de uma peça de pedra que funcionou como repositório da inscrição de uma compra e venda de imóvel, e que remonta à época do Egito Antigo, cuja transação imobiliária nela gravada, se constituiu como prova do início da publicidade registral escrita, no mundo.

Em relação a atividade registral de imóveis nas antigas civilizações da região da Mesopotâmia, ressalta Lago (2020, p. 43), que:

“No que diz respeito aos imóveis, não há dúvida de que existia na Babilônia um cadastro que organizava informações sobre as terras distribuídas pelo soberano e as consequentes prestações, inclusive de caráter militar, a que ficava obrigado o donatário. A maioria dos bens imóveis – rurais ou mesmo casas – pertencia ao Estado ou aos templos, e possivelmente existiam em todas as cidades ofícios de livros públicos, ou dos templos, nos quais havia mapas da cidade ou de seus campos vizinhos indicando os seus respectivos bens. Não obstante não esteja claro qual era a finalidade destes arquivos, é possível afirmar que quando havia alguma contestação de um direito se podia recorrer a eles para análise dos mapas, e, com isso, obter esclarecimentos para a solução da controvérsia. Mas havia também imóveis privados, como demonstra uma estela em pedra encontrada no sítio arqueológico de Sippar, provavelmente do século XXIII a.C., contendo uma série de vendas de imóveis rurais com indicações de seus limites, preço e nome das partes contratantes”.

É naturalmente esperado que as civilizações nas quais primeiro se iniciou o domínio das formas mais elaboradas de escrita - como foi o caso de algumas das sociedades ocupantes da antiga Mesopotâmia, como por exemplo a Suméria e a Babilônia, primeiras dominadoras da ³escrita cuneiforme -, também saíssem na frente em relação à sua utilização para finalidades mais complexas, como o registro de informações importantes, com o intuito de buscar a perpetuação destas, como foi o caso do registro das transações e do domínio sobre os imóveis. (LAGO, 2020).

Não obstante a presença da propriedade predominantemente pertencente ao Estado ou até mesmo a templos religiosos da antiguidade em algumas dessas civilizações, como é o caso, em específico, da civilização babilônica, no entanto, despontou com o decurso do tempo o domínio privado da terra, que por consequência natural, também fez nascer as transações imobiliárias, e com elas, a necessidade da perpetuação imparcial destas através de documentos escritos.

Além dessas antigas civilizações da região da Mesopotâmia, outras antigas civilizações adjacentes a estas, que experimentaram, ainda em períodos remotos da história, um verdadeiro desenvolvimento e complexidade das atividades comerciais e administrativas do Estado, também desenvolveram avançadas formas de perpetuar e dar segurança às transações imobiliárias, como é o caso do Egito.

Também, ao adentrar no estudo da civilização egípcia, nesse aspecto, percebe-se a presença da antiguidade da atividade registral imobiliária, que remonta ao Antigo Egito (5.000 - 1085 a.C.). Nesse diapasão, outros autores destacam a relevância e o desenvolvimento de tal atividade nessa civilização e detalham inclusive outras nuances:

“É também no Antigo Egito que podemos encontrar um sistema de publicidade de registro de imóveis bastante sofisticado, dado o contexto histórico. Os escribas eram encarregados de realizar os katagrafe, documentos expedidos em pergaminhos e que regulamentavam os imóveis na sociedade egípcia” (ROCHA JUNIOR; KAMEL, 2017, p. 36).

A organização do Egito, no sentido de controle de tributação sobre as terras privadas, exigia uma organizada administração, o que levou os egípcios, desde o Antigo Império (2663 a.C.-2160 a.C.) a proceder com a criação de arquivos públicos, para conservar, dentre outros documentos, os títulos de propriedades, testamentos e decretos reais. Sobre estes últimos, alguns estudiosos indicam haver em alguns deles, inclusive, ao menos de forma embrionária, o aparecimento do princípio da publicidade (LAGO, 2020).

E nessa linha, destaca-se o surgimento do primeiro decreto dessa natureza, ainda no período da IV Dinastia, que se estendeu cerca de 2613 a.C. até 2495 a.C., o qual estabelecia aos atos de constituição de domínio, que estes seriam realizados de forma escrita, subscritos por diversas pessoas, sendo elaborados por ofício competentes para tal finalidade, e posto nos referidos atos, o selo de estilo, e finalmente, registrados no registro público. Ainda se enfatize os egípcios terem se afeiçoado de tal forma à escrita, a ponto de adquirirem um intenso costume de registrar e inventariar coisas (LAGO, 2020).

Há de se ressaltar que, apesar da publicidade registral, nos moldes em que a entendemos hoje, se fazer presente somente em sociedades avançadas e mais modernas, com grande senso organizacional e administrativo, contudo, essas antigas civilizações anteriormente referidas, ainda em períodos tão remotos, traçaram as bases mais efetivas para o início de uma atividade tão importante para a segurança jurídica, tributação do Estado, garantia de crédito, e pacificação social.

Desse modo, percebe-se a importância e a antiguidade da atividade de notas e de registro de imóveis, pois estas nasceram a partir da necessidade de se atribuir segurança às transações imobiliárias, e para proteger o direito dos adquirentes e contribuir para a preservação da paz social.

3- A escrita cuneiforme foi um tipo de escrita criada pelos sumérios, cerca de 3.500 anos a.C., confeccionada a partir de objetos em forma de cunha, geralmente em tábuas de argila fresca e às vezes em pedra.

2. ATIVIDADE DE NOTAS E ATIVIDADE DE REGISTRO

Antes de adentrar no subtópico seguinte, é importante que se faça uma prévia distinção entre a atividade de notas - atribuição do notário - e a atividade de registro imobiliário - função do registrador de imóveis - em nosso país, pois a primeira se relaciona à elaboração de contratos públicos (escrituras públicas), tais como: as de compra e venda, de permuta, de dação em pagamento, lavratura de atas notariais, de testamentos públicos e cerrados, de escrituras públicas de divórcio, de inventário, de cessação de direitos hereditários, entre outros atos.

Já a atividade registral imobiliária, é adstrita ao registro (ou inscrição) de alguns destes diversos tipos mencionados de escrituras públicas, no Registro de Imóveis, que opera a publicidade através do sistema do fôlio real, consubstanciado na matrícula imobiliária, a legítima identificação jurídica de um determinado imóvel. Ela concentra todas as caracterizações mais importantes do bem imóvel, descreve seus limites, confrontações, sua área, localização e é o lugar de concentração de todas as informações, ônus e transações regularmente realizadas em relação ao imóvel por ela identificado. Assim, toda propriedade imobiliária regularizada possui uma matrícula, que é a consubstanciação do fôlio real imobiliário, conforme citado.

3. PRINCÍPIOS DO DESENVOLVIMENTO DA ATIVIDADE REGISTRAL NO BRASIL

Desde o período colonial do Brasil, a existência da posse foi uma realidade, seja através das sesmarias concedidas, seja por meio da posse irregular, que se estendeu, desse modo, por vários séculos, pois a distribuição das terras brasileiras pela coroa portuguesa, por intermédio das concessões das *“capitanias hereditárias e sesmarias*, - doadas de acordo com o interesse e conveniência da coroa, por intermédio de seus altos representantes, a quem as suplicava, - representava apenas a concessão da posse, salvo quando as sesmarias eram confirmadas, após certo lapso temporal e preenchidos certos requisitos legais, ato este que outorgava ao donatário o direito de propriedade plena sobre a terra recebida, fato não ocorrido na grande maioria dos casos.

De modo geral, esses atos de “concessão de terras”, não se tratavam, a priori, de outorga da propriedade, nem do domínio, mas se assemelhavam a outorga de uma modalidade de usufruto mais limitado, de certo modo, vez que essas terras, em tese, não poderiam ser arrendadas nem vendidas, porque seu domínio e propriedade pertencia à Coroa de Portugal. Nesse sentido:

“Na época da colonização, pode-se distinguir o direito de caráter jurídico e o poder real de usufruir. A terra continuava a ser patrimônio do Estado português. Os donatários possuíam o direito de usufruir a propriedade, mas não tinham direitos como donos. Estavam, então, submetidos à monarquia absoluta e fortemente centralizada. Os capitães-donatários detinham apenas 20% da sua capitania e eram obrigados a distribuir os 80% restantes a título de sesmarias, não conservando nenhum direito sobre as mesmas. As sesmarias não comportavam assim nenhum laço de dependência pessoal” (DINIZ, 2005).

Embora essas doações só garantissem aos seus beneficiários o direito de explorar a terra, com o fim de torná-la produtiva e habitada, sendo vedado aos contemplados, conforme explicado, os atos de alugar ou vender as terras doadas, no entanto, contrariando essas regras impostas pela coroa, os arrenda-

4- As capitanias hereditárias e sesmarias foram formas adotadas pela Coroa Portuguesa para organizar a distribuição das terras brasileiras. Ao serem constituídas, essas capitanias consistiam em 15 grandes porções do território brasileiro, as quais foram outorgadas a agraciados do rei de Portugal, os chamados donatários, os quais estavam obrigados a distribuir a maior parte das terras que lhes foram confiadas na forma de sesmarias, que eram porções bem menores de cada uma dessas capitanias. Essas sesmarias, por sua vez, eram medidas em léguas (medida correspondentes a seis mil metros de extensão, em média), constituindo-se como verdadeiros latifúndios.

mentos e principalmente as vendas, foram largamente realizadas pelos sesmeiros a terceiros pessoas, denominadas posseiros, os quais efetivamente promoveram a ocupação e exploração da grande maioria dessas terras (DINIZ, 2005).

Em que pese essas concessões fossem formalizadas em cartas de doações, semelhantes a atos notariais de cartório, todavia, até a esta altura não podia se falar em registro imobiliário no país, algo que só surgiu posteriormente. As doações de sesmarias somente cessaram com a instalação do império brasileiro em 1822, mediante a Resolução nº 76, de 17 de julho do mesmo ano (BRASIL REGÊNCIA, 1822). No entanto, a desorganização deixada pelos repasses irregulares das sesmarias, efetuados por seus donatários, que até a rateio as vendiam, impedia a administração pública de então, de ter o controle devido sobre quem eram os possuidores de fato de cada propriedade.

Apesar da Constituição do império de 1824 ter assegurado o direito de propriedade em seu artigo 179, XXII (BRASIL, [1824]), até 1850 não existia nenhuma norma legal para disciplinar a aquisição desse direito por compra em relação a imóveis, embora, ela ocorresse de forma irregular, como referido anteriormente, transmitindo-se, desse modo, a mera posse, que por sua vez, também era irregular.

Até meados de 1850 a única forma de aquisição legítima do domínio e da propriedade de terras por um indivíduo, era através da concessão de sesmarias (já suspensas desde 1822, como referido), com cartas de confirmação da propriedade plena, ou através da sucessão hereditária destas mesmas sesmarias confirmadas, que só poderiam passar por esta confirmação após o preenchimento dos requisitos exigidos pela lei da época, e somente uma reduzida porcentagem dos possuidores das sesmarias obtiveram tais títulos (LAGO, 2020).

É nesse contexto que, segundo o mesmo autor, surge com a Lei 601 de 1850 (BRASIL, 1850), regulamentada pelo Decreto 1.318, de 1854 (BRASIL, 1854), que a executou, o chamado “Registro do Vigário” ou “Registro Paroquial”, com a finalidade de organizar as informações, perante o império, sobre quais eram os possuidores de fato das terras.

Essa referida lei, ficou conhecida como a Lei de Terras de 1850, além de instituir formas de controle de informação sobre quais eram os reais possuidores das terras, através da criação do mencionado Registro do Vigário, também implementou, ao mesmo tempo, uma política de organização fundiária, pois ela autorizou a legitimação das posses, contudo, somente as mansas e pacíficas, e até mesmo a revalidação das concessões de sesmarias que, anteriormente, apesar de recebidas, não haviam atingido os critérios da legislação anterior para a perfeita regularização e outorga da plena propriedade, tudo isso, mediante a realização de um procedimento de demarcação e medição dessas terras, além de instituir a previsão de compra das terras devolutas do Estado por particulares (LAGO, 2020).

Diferente do que se imagina, o Registro do Vigário não foi um marco inicial para o registro de imóveis no Brasil, pois este se tratava apenas de uma autodeclaração de terras possuídas perante o Vigário de cada freguesia em que situadas as terras. Nesse contexto, o pároco funcionava como um mero receptor de informações para o poder público, e as informações registradas pelo mesmo, não geravam quaisquer direitos, nem tinham a finalidade de dar publicidade a negócios entre particulares celebrados em relação às terras.

A mencionada lei obrigava tanto os proprietários, como os meros possuidores, mesmo os irregulares, a declararem as terras sob suas respectivas posses, perante o pároco local, e impunha sanções por meio de multas para aqueles que não obedecessem aos prazos para prestarem tais declarações (BRASIL, 1850).

Embora já existissem tabeliães no Brasil nos primeiros momentos logo após o princípio da colonização, isto, por si só, não pressupõe a existência da atividade registral imobiliária no período Colonial Brasileiro, nem tão pouco no início do Império. Nesses contextos, as escrituras públicas elaboradas por esses profissionais não tinham finalidades de inscrições de direitos sobre imóveis para conhecimento de terceiros, mas realizavam atos notariais, isto é, o serviço de notas, consubstanciado na formalização de testamentos, contratos, dentre outros documentos relevantes.

O marco inicial do Registro de Imobiliário no Brasil, se deu com o Decreto 482 de 1846 (BRASIL, 1846), que regulamentou a Lei Orçamentária 317, de 1843 (BRASIL, 1843), a qual criou um Registro Imobiliário primitivo, previsto no artigo 35 da mesma lei, voltado somente para a inscrição de hipotecas, e por isto foi denominado pelo mesmo dispositivo legal como Registro Geral de Hipotecas. Deste modo, entende-se que, no Brasil, particularmente, o Registro de Imóveis nasceu para satisfazer às demandas por garantias mais seguras de crédito (LAGO, 2020).

Assim, esse registro hipotecário instituiu de fato a publicidade imobiliária no Brasil, interpretada como uma forma de preservar direitos de terceiros, por possibilitar, efetivamente, às pessoas, o conhecimento a respeito dos ônus incidentes sobre a propriedade imóvel, e por dar a conhecer assim, sua situação jurídica.

Nesse sentido, esclareça-se que a publicidade imobiliária no Brasil, nascida com esse registro com potencial garantidor dos direitos do credor hipotecário (LAGO, 2020), não teve seu surgimento para promover diretamente a publicidade a respeito da propriedade em si, mas para levar a terceiros o conhecimento dos ônus de hipotecas recaídos sobre determinado imóvel, e concomitantemente assegurar os direitos do credor, para o qual uma alienação efetuada após o bem ser gravado com uma hipoteca, por exemplo, perdia seu efeito.

Esse registro hipotecário de imóveis, instituído nesse período, simplesmente para levar ao conhecimento de terceiros os direitos de um credor hipotecário sobre determinado imóvel, desenvolveu-se com o passar dos anos, notadamente a partir da Lei nº 1.237 de 24.09.1864 (Brasil, 1864), regulada pelo Decreto 3.453, de 26.04.1865 (Brasil, 1865), que criou o instituto das transcrições das transmissões imobiliárias, e assim passou a delinear o Registro Imobiliário de forma mais aperfeiçoada e semelhante ao desenvolvimento registral que hoje pode ser notado, pois atualmente o Registro de Imóveis é um potencial receptor de inscrições de diversos direitos reais previstos em lei, e de diversas informações relevantes em relação aos imóveis, e assume tal importância a ponto de aquilo que nele não se faz constar, seja por meio de atos de averbações ou de registros, não pode ser oponível contra terceiros, nem constituído como direito real (CASTRO, 2020).

4. CLASSIFICAÇÃO DOS SISTEMAS DE REGISTO IMOBILIÁRIO

Conforme referido, com o passar do tempo, as atividades registras se desenvolveram nas mais diversas sociedades e assim surgiram diferentes tipos de sistemas registras imobiliários, estes, entendendo-se como as diferentes formas de organização e publicidade dos direitos reais sobre os imóveis. Nesse sentido, a doutrina geralmente classifica e nomeia três principais tipos de sistemas registras imobiliários atualmente vigentes no mundo. São eles, o francês, o alemão e o brasileiro. A diferença entre eles se dá basicamente pelas diferentes formas como se organizam e transmitem a efetiva titularidade dos imóveis.

O sistema de registro de imóveis francês, também chamado de consensual, ou declaratista, se caracteriza pela importância e poder conferido ao próprio título formalizador da vontade das partes, pois nesse tipo de sistema, o título translativo (escritura pública), que é o contrato entre as partes, lavrado em razão do negócio jurídico realizado, possui o condão, por si só, de conferir direito real sobre um imóvel em relação ao adquirente, conforme Carvalho (1998, p. 15, *apud*, CASTRO, 2017, P. 34).

Ou seja, nesse tipo de sistema, o simples ato da lavratura da escritura (que no sistema brasileiro é reputado apenas como ato notarial) já efetiva a transmissão da propriedade ou institui outros direitos reais sobre um imóvel. Essa forma de sistema de registro imobiliário se organiza por sistematizar informações dos negócios realizados sobre os imóveis em torno de um fólio pessoal com o nome do titular (CASTRO, 2017). Assim, todos os titulares de imóveis possuem uma ficha ou pasta no cartório competente, na qual se depositam todas as escrituras transmitentes dos direitos reais sobre os bens imóveis de titularidade daquela determinada pessoa.

Trata-se, conseqüentemente, de um sistema com mais insegurança e dificuldade de se obter informações sobre os imóveis, vez que as informações atinentes aos negócios realizados em relação a um determinado imóvel, podem estar dispersas por diversas fichas pessoais, o que enseja uma dificultosa localização de informações completas e também atrapalha o entendimento sobre a atual situação jurídica do imóvel.

Diferentemente do que ocorre no sistema alemão ou germânico, uma vez que nele o título (escritura) só possuirá poder de transferência efetiva da propriedade a partir do momento no qual é inscrito no órgão registrador competente. Feita a escritura, esta só possui o efeito contratual entre as partes, enquanto não inscrita no Registro Imobiliário. Além disto, esse sistema de registro de imóveis organiza as transações em torno do fôlio real identificador de cada imóvel, no qual são depositadas todas as informações de transações e de demais negócios jurídicos que envolvam o mesmo. Assim, essas informações a respeito das unidades imobiliárias, são depositadas no fôlio real individual de cada uma delas e não em fichas pessoais em nome dos proprietários como no sistema francês.

O sistema brasileiro por sua vez, com o advento da lei 6.015/73 (BRASIL, 1973), passou a mesclar características dos dois sistemas anteriores, por isso também é chamado de sistema misto ou eclético, conforme afirma Castro (2017, p. 34), pois “combina a importância do título com a forma de aquisição do direito [...]”, sendo que esta aquisição se dá através do registro (inscrição) do título de transferência na matrícula do imóvel.

Porém, nosso sistema possui características bem mais próximas do sistema germânico pelo fato de, além de estar organizado em torno do fôlio real, só outorgar propriedade e demais direitos reais ao indivíduo que possuir a escritura pública registrada no Registro de Imóveis, mais especificamente, no fôlio real, que é o suporte da matrícula imobiliária, a qual individualiza e caracteriza o imóvel, sendo ela o repositório direto desses atos de registros (LOUREIRO, 2017), conforme artigo 1.245, e 1.227 do nosso Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002). Nesse sentido, Sampaio, Mello e Souza Neto *apud* Pedroso e Lamanuskas (2015, p. 139) esclarecem:

“Percebe-se que o sistema jurídico brasileiro exige, para a aquisição da propriedade imóvel, não só o acordo de vontades entre adquirente e transmitente, retratado pelo negócio jurídico – título de transferência –, mas também o seu registro no Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente. O ato registrário, para este meio de aquisição de propriedade, assume natureza constitutiva, ou seja, é essencial para a efetiva transmissão do direito do alienante para o adquirente. Quanto a este aspecto, aproximou-se nosso ordenamento jurídico do sistema germânico, segundo o qual os contratos geram apenas efeitos obrigacionais – são fontes de obrigações – e não efeitos reais. Ressalta-se, apenas, que o nosso sistema adotou uma forma mais atenuada do que o sistema tedesco, à medida que o registro do título no Registro de Imóveis faz gerar uma presunção relativa – *juris tantum* – de propriedade, enquanto, no direito alemão, a presunção é absoluta – *juris et de juris*”.

Assim, embora em ambos os sistemas só se constitui a propriedade com o registro do título de transferência no fôlio real, a diferença precípua entre os dois sistemas registrais, prende-se ao fato de que no sistema brasileiro, a presunção de propriedade é relativa em relação à pessoa inscrita como titular na matrícula do imóvel, admitindo-se, portanto, prova em contrário, e a conseqüente retificação do nome do titular ou de outras informações contidas no registro, conforme artigo 1.247 do CC (BRASIL, 2002), diferente do sistema alemão, pois neste, essa presunção é absoluta, conforme os referidos autores.

Ressalte-se que até da atual Lei de registros públicos, a 6.015/73, em vigor a partir 1º de janeiro 1976, o Brasil adotava o sistema francês, organizado em torno do fôlio pessoal, o qual se mostra bem menos seguro e complicado quanto à reunião de informações sobre os imóveis, e assim, ocasionava menor segurança nas transações desse jaez. A partir da entrada em vigor da lei em comento, o Brasil passou por uma reforma profunda em seu sistema de registro imobiliário, o que o tornou muito semelhante ao sistema germânico (CASTRO, 2020).

Com efeito, atualmente, nosso sistema registral tem se mostrado bem mais eficiente e com uma maior segurança jurídica do que o francês, e inclusive menos oneroso, comparando-o com os sistemas pertencentes a outros países, como no caso dos EUA por exemplo, lugar no qual os custos para a transferência regular de um imóvel são bem mais elevados quando comparados aos do Brasil, e a insegurança jurídica na compra de um imóvel é tão grande, ao ponto de se fazer necessário a contratação de seguradoras para a identificação da real situação jurídica do bem e garantir a segurança em relação aos riscos das transações (BRAGA JUNIOR, 2019).

Em face do exposto, o sistema de registro imobiliário brasileiro em relação à sua forma de organização na transmissão da propriedade, tem se mostrado bastante seguro e eficiente. No tocante à modernização, as serventias extrajudiciais têm enfrentado grandes dificuldades, diante da necessidade adequação à lei federal criadora do registro de imóveis eletrônico, Lei 11.977/2009 (BRASIL, 2009), até o dia de hoje, ele não pôde ter sua plena operação efetivada.

Outro ponto merecedor de destaque quanto aos serviços registrais é o ônus para regularização e transferência imobiliária no Brasil, porque mesmo que em relação a outros sistemas registrais, o nosso seja menos oneroso, seus custos, ainda assim, não são compatíveis com as condições econômicas de grande parte da população brasileira, o que tem trazido desestímulo às transações regulares de imóveis, e o que consecutivamente gera grandes perdas nas arrecadações tributárias do Estado, em virtude da diminuição da percepção de emolumentos cartorários e do não recolhimento de impostos de transmissão.

Ainda assim devendo ser percebido que os cartórios de registros necessitam acompanhar o que é determinado por lei, e ainda assim promover um processo de evolução interno, com ações educativas adequadas para as operações de registros, proteção de dados pessoais, ciberdefesa, e ainda assim ter em sua gestão a busca de sistemas que possa contribuir tanto com a eficiência do funcionamento interno quanto também com a qualidade de trabalho da equipe da serventia extrajudicial.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O tema do Registro Imobiliário é inegavelmente muito rico, e é dotado de um grande arcabouço histórico, cujas origens remontam a algumas das civilizações mais antigas. Assim, para se produzir uma melhor noção da evolução alcançada pelos atuais sistemas de Registro de Imóveis, foi importante a análise de seus aspectos não somente atuais, mas também históricos, que mostram como a atual sistemática registral é fruto de um aperfeiçoamento percorrido ao longo dos séculos, com remotas origens no tempo, assim como é o caso de diversos institutos dentro do Direito.

A evolução das atividades de registro de imóveis ao longo do tempo, conforme visto, deu azo à distinções mais claras, dentro da ciência registral, em relação às atividades correlatas e diretamente ligadas às de registro, e que ainda hoje, pela proximidade, são comumente confundidas com estas, como é o caso das atividades de notas, que embora, não raro, ligadas às ações de registros imobiliário, e na maioria das vezes até requisito para estas, são, ainda assim, atividades distintas. Nesse sentido, importante se fez expressar diferenciações práticas e exemplificativas entre ambas.

Também pôde ser vislumbrado, ao longo do artigo, um pouco sobre o surgimento do instituto do registro de imóveis em nosso país. E por fim, foi demonstrada a classificação geralmente utilizada pela doutrina, para distinguir as principais formas de transferência da propriedade imobiliária, e a efetivação de sua publicidade, tudo com o objetivo de promover uma breve visualização do instituto em comento, nas suas diversas nuances.

Em face do exposto, pode-se destacar que muitas foram as mudanças e os aperfeiçoamentos na forma de se registrar a titularidade e os direitos reais sobre imóveis ao longo da história, e a tendência é que essas mudanças continuem ocorrendo em relação ao Registro de Imóveis e a forma de elaboração das atividades em seu âmbito, dada a dinâmica com que são dotadas as sociedades e o aperfeiçoamento tecnológico progressivo ligado a todos os setores sociais.

Por fim, não basta apenas haver determinação legal e a criação de sistemas eletrônicos para facilitar o processo do registro imobiliário, se o processo de continuidade da serventia extrajudicial não estiver comprometido com ações educativas envolvendo, por exemplo, a proteção de dados, a utilização de sistemas eficientes que tragam mais eficiência na gestão da lavratura de atos, e ainda assim proporcionando qualidade e tempo para todos os integrantes do cartório, e o mais importante, viabilizar economicamente o acesso aos registros públicos imobiliários.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRAGA JUNIOR, Antonio Carlos Alves. Registro de Imóveis eletrônico - perspectivas e desafios. **Cartorios.org**, 2019. Disponível em: <https://cartorios.org/2019/01/17/registro-de-imoveis-eletronico-perspectivas-e-desafios/>. Acesso em: 28 mar. 2021.

BRASIL. Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília, DF, 08 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 11 abr. 2021.

BRASIL. **Resolução nº 76, de 17 de julho de 1822**. Manda suspender a concessão de sesmarias futuras até a convocação da Assembléia Geral Constituinte. Disponível em: <https://arisp.wordpress.com/2011/03/11/resolucao-76-de-17-de-julho-de-1822/>. Acesso em: 08 de abr. 2021.

BRASIL, **Constituição (1824)**, Capítulo III - TÍTULO 8º Das Disposições Geraes, e Garantias dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, Art. 179. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 08 de abr. 2021.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso em: 08 de abr. 2021.

BRASIL. Decreto n. 1.318, de 30 de janeiro de 1854. **Coleção das Leis Império do Brasil**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1854. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D1318.htm. Acesso em: 08 abr. 2021.

BRASIL. Decreto n. 482, de 14 de novembro de 1846. **Coleção das Leis Império do Brasil**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1846. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-482-14-novembro-1846-560540-publicacaooriginal-83591-pe.html>. Acesso em: 08 abr. 2021.

BRASIL. Lei n. 317, de 21 de outubro de 1843. **Coleção das Leis do Império do Brasil**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1843. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br>. Acesso em: 08 abr. 2021.

BRASIL. Lei n. 1.237, de 24 de setembro de 1864. **Coleção das Leis do Império do Brasil**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1864. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 08 abr. 2021.

BRASIL. Decreto n. 3.453, de 26 de abril de 1865. **Coleção das Leis Império do Brasil**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1865. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/decreto/Historicos/DIM/DIM3453.htm. Acesso em: 08 abr. 2021.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 11 abr. 2021.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 10 abr. 2021.

CASTRO, Lucas Fernando de. **Registro de imóveis** [livro eletrônico]. 2 ed. revista e atualizada. Curitiba: InterSaberes, 2020. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br/Leitor/Publicacao/185164>. E-Pub. Acesso em: 10 abr. 2021.

CASTRO, Lucas Fernando de. **Registro de imóveis** [livro eletrônico]. Curitiba: InterSaber, 2017. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br/Acervo/Publicacao/81790>. E-Pub. Acesso em: 28 mar. 2021.

DINIZ, Mônica. **Sesmarias e posse de terras**: política fundiária para assegurar a colonização brasileira. Revista Eletrônica do Arquivo do Estado. 2005. Disponível em: <http://www.historica.arquivoestado.sp.gov.br/materias/anteriores/edicao02/materia03/>. Acesso em: 03 abr. 2021.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. E-book. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/title.html>. E-Pub Acesso em: 17 mar. 2021.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 8. ed. rev., atual e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **O Direito à Moradia e o Papel do Registro de Imóveis na Regularização Fundiária**. 2010. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2020.

PEDROSO, Regina; LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito notarial e registral atual**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/>. E-Pub. Acesso em: 28 mar. 2021.

notarial e registral. Curitiba: InterSaber, 2017. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br/Acervo/Publicacao/114791>. E-Pub. Acesso em: 17 mar. 2021.

SILVEIRA, Cláudia da. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. Conteúdo Jurídico, 2012. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/31845/a-origem-da-familia-da-propriedade-privada-e-do-estado>. Acesso em: 03 mar. 2021.