

APRESENTAÇÃO AO LIVRO: “TÍTULOS JUDICIAIS E O REGISTRO DE IMÓVEIS”

Diego Selhane Pérez¹

Pouco após ter completado meu primeiro ano de trabalho como registrador imobiliário, recebi, do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, a mui honrosa tarefa de apresentar a obra que ora se descortina à vossa leitura. Tão grande honra deve-se, sem dúvida, ao espírito aberto e aventureiro de Sérgio Jacomino que, após ter trabalhado nos alicerces desta obra, lançou a este incipiente registrador o desafio de formular, em breves palavras, um ponto inicial de reflexão acerca do tema que irá ocupar as páginas que se seguirão.

Nada mais correto do que limitar estas observações introdutórias ao conteúdo que se seguirá, visto que em uma obra coletiva o objeto de uma apresentação outro não é que a determinação do ponto focal de todas as análises nela contida. Ainda mais em uma situação como a presente, em que os autores dos trabalhos aqui reunidos dispensam qualquer apresentação, dado o significado dos mesmos para as letras jurídicas.

“Títulos Judiciais e o Registro de Imóveis” trata da importante relação entre os assentos registrais e os títulos de origem judicial que a eles se dirigem, vertendo especialmente acerca da qualificação registral de tais títulos.

A qualificação registral imobiliária é, na dicção irretorquível de Ricardo Henry Marques Dip, *“o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império do seu registro ou de sua irregistro”*². Ainda que tal definição seja precisa e completa, ousamos aqui acrescentar nossa contribuição para uma compreensão mais ampla do que é a qualificação registral. Esta somente pode ser bem compreendida – em sua essência, metódica e importância – a

¹ Mestre e Doutor em Direito do Estado na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, Registrador Imobiliário em Caraguatatuba/SP.

² Conferir o artigo “Sobre a qualificação no registro de imóveis”, apresentado a seguir.

partir do papel desempenhado pelo registro imobiliário na constituição e segurança da propriedade privada predial e no tráfico jurídico-econômico que a envolva.

O que se pretende dizer é que a qualificação registral, como instituição jurídica que é, constitui-se a partir das construções mentais e das formas de conceber as realidades envolvidas em sua compreensão. Isto é, a qualificação registral é aquilo que nós – a comunidade com ela envolvida (especialmente registradores e juízes) – pensamos que ela é.

Realidades culturais de criação intencional, como são muitas das instituições jurídicas, são construídas e compreendidas simultaneamente. Tais instituições são o produto do gênio humano e são sempre aperfeiçoadas, desenvolvidas, esclarecidas, desconstruídas e reconstruídas a partir das compreensões daqueles que se dedicam ao processo de interpretá-las e desenvolvê-las. No entanto, isto não significa que a qualificação registral será aquilo que quisermos, como se sua significação fosse um fruto de nosso arbítrio e seu conteúdo fosse inconstante. Nada poderia estar mais longe da verdade.

Na mesma medida em que entendemos nossa intensa participação na própria construção do instituto da qualificação registral, temos de apreciar a grande responsabilidade que daí decorre e todo o esforço que deveremos despender para bem participar no processo contínuo de construção e compreensão desta instituição.

Primeiramente, é preciso ressaltar que uma instituição jurídica não nasce do nada e não existe no nada. Ela decorre de todo um processo de evolução histórica, e o reconhecimento deste processo e das tradições nele formadas condiciona, e deve condicionar, a forma como compreenderemos dita instituição. De outro lado, uma instituição jurídica não é uma ilha, ela se articula com todo um imenso conjunto de outras instituições jurídicas, políticas, culturais, econômicas, religiosas e sociais; procurar entendê-la como uma entidade estanque, separada de todo o resto, somente pode nos conduzir ao desastre. Parafraseando Ortega y Gasset, uma instituição jurídica é a instituição e suas circunstâncias.

É precisamente por estas razões, que devemos esclarecer quais os principais elementos que devem servir como pano de fundo e suporte para o desenvolvimento de nosso processo de extração/construção de sentido. Assim ocorre, como vimos, porque a instituição não nasce, nem existe no nada, ela recebe concreção ao “con-crescer” numa tradição e em um conjunto de outras instituições. Para compreender a qualificação registral no Brasil de hoje, precisamos partir de um prévio entendimento dos principais elementos que condicionam o ser desta instituição. A este pré-entendimento, a hermenêutica moderna chama de pré-compreensão. Assim, na medida que a pré-compreensão é o conjunto de conhecimentos que se deve possuir antecipadamente sobre o objeto a entender e sobre a forma de interpretá-lo, e que, em última análise, é condição de possibilidade da sua compreensão,³ visto que é com base nestes conhecimentos antecipados que o intérprete formará uma ‘conjectura de sentido’⁴ acerca da instituição, que lhe possibilitará dar início ao círculo hermenêutico⁵ que, por sua vez, conduzirá ao significado,⁶ se pode dizer que um correto entendimento dos principais aspectos das

³ “A pré-compreensão é o resultado de um longo processo de aprendizagem, em que se incluem tanto conhecimentos adquiridos na sua formação ou posteriormente com as múltiplas experiências profissionais e extra-profissionais, mormente as que respeitam a factos e contextos sociais. A importância desta pré-compreensão, como condição prévia de um compreender adequado, não pode em boa verdade ser sobreavaliada.” E mais adiante “A base comum que estabelece a ligação do texto com o intérprete e que permite a este o acesso àquilo que o texto diz é para GADAMER a linguagem e, para além dela, a tradição em que ambos [*emissor e interprete*] se inserem”. E, ainda “[na] Jurisprudência, a «cadeia de tradição» é mormente aquela em que se encontram as normas actualmente vigentes e as formas do pensamento jurídico comumente reconhecidas, mediante o trabalho precedente de muitas gerações de juristas, graças ao qual alcançaram a sua configuração actual ou de que a actual Jurisprudência se desembarçou. De facto, esta cadeia de tradição, na qual se incluem não apenas as leis, mas também e sobretudo as decisões judiciais e os conhecimentos (ou erros) dogmáticos, constitui o pano de fundo de toda interpretação jurídica - quer proceda “historicamente”, quer sistemática ou teleologicamente.”(Karl Larenz. Metodologia da Ciência do Direito. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian,1989, p. 245-6)

⁴ “No início do processo do compreender existe, por regra, uma conjectura de sentido, mesmo que por vezes ainda vaga, que ocorre a inserir-se numa primeira perspectiva, ainda fugidia. O intérprete está munido de uma «pré-compreensão», com que penetra o texto. Esta pré-compreensão refere-se à coisa de que o texto trata e a linguagem em que se fala dela. Sem uma tal pré-compreensão, tanto num como noutro aspecto, seria difícil, ou de todo impossível, formar-se uma «conjectura de sentido»” (Karl Larenz. Metodologia da Ciência do Direito. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian,1989, p. 244).

⁵ Conferir (Karl Larenz. Metodologia da Ciência do Direito. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian,1989, p. 242-3).

⁶ A pré-compreensão, portanto, é indispensável para a descoberta do sentido do objeto interpretado, mas ela não é determinante, no sentido de pré-estabelecer a interpretação ou, o que é pior, de justificá-la.

instituições jurídico-econômicas que se articulam na sociedade brasileira é verdadeira condição de possibilidade de uma correta compreensão e de uma adequada prática da qualificação registral imobiliária.

Dois principais aspectos da nossa realidade precisam ser ressaltados – dada a importância de sua articulação com o registro imobiliário – para a correta compreensão *do que é, para que serve e como se processa*⁷ a qualificação registral, a saber: a economia de mercado e a democracia constitucional.

No Brasil existe uma economia de mercado – ainda que não vivamos, propriamente, em um regime de economia capitalista, visto que dado o volume das regulamentações, intervenções diretas e indiretas do Estado e o peso da carga tributária, melhor seria caracterizar nosso regime econômico de mercantilista, onde o Estado se serve do mercado e não o mercado serve à sociedade – na qual se confia, ao menos parcialmente, no dinamismo e criatividade humanas para a produção de riquezas. Aqui, temos também um Estado Constitucional e Democrático de Direito – com todas as suas inúmeras imperfeições – voltado à proteção da dignidade humana e à promoção do bem comum.

Ora, ao perguntarmos em que o registro imobiliário se relaciona com estes dois grandes marcos institucionais, surge cristalina a resposta: o registro de imóveis é garante da propriedade privada imobiliária.

A instituição da propriedade, com a sua titularidade acessível juridicamente aos particulares, é ponto central tanto da economia de mercado, quanto do constitucionalismo democrático. Não é possível existir constitucionalismo, economia de mercado (como nós a entendemos) ou a democracia-liberal sem a propriedade privada. E esta constatação é tão central que diversas vezes o constituinte de 1988 houve por bem ressaltá-la.

Importante aqui a diferenciação entre contexto de descoberta e contexto de validação. Sobre o tema conferir Giovanni Sartori. *A Política: lógica e método nas ciências sociais*. Brasília, UnB, 1997, p.42-3.

⁷ Três questões que só podem ser respondidas em conjunto, visto que uma condiciona a outra.

Tomemos os cinco grandes direitos fundamentais – dos quais os demais são decorrências, desenvolvimentos e combinações – entabulados no caput do art. 5.º da CRFB/1988, vida, liberdade, igualdade, segurança e **propriedade**, e depararemos com a compreensão de que a propriedade privada de bens é essencial para a dignidade da pessoa humana. Na medida em que os seres humanos não se bastam a si mesmos, necessitam também de bens externos para viver e para criar suas existências, a propriedade privada é condição do livre desenvolvimento da personalidade humana. A propriedade privada é, também, verdadeira garantia contra a opressão, permitindo que aqueles que dissentem do Estado e/ou das maiorias sociais possam viver em paz e relativa prosperidade.

Mas não é só isso, a propriedade privada não tem apenas uma relevância individual (ainda que seu papel como possibilitadora do desenvolvimento da personalidade humana e garantidora da liberdade pessoal seja imensamente importante), possui também, e o constituinte o reconhece, uma importante função social. A afirmação constitucional de que a instituição jurídica da propriedade privada tem uma função social é um importante anúncio contra todas as correntes socialistas. A propriedade privada não serve apenas aos titulares de bens. A existência desta instituição favorece a todos. A propriedade privada promove o bem comum.

Tal promoção do bem comum decorre tanto dos benefícios econômicos da propriedade privada, quanto de seus benefícios sociais e políticos. Os benefícios dos dois últimos tipos já foram acenados: uma sociedade de homens que podem desenvolver livremente suas personalidades é melhor do que uma sociedade de escravos, ainda que bem alimentados e saudáveis (o *socialismo real*, em contraposição ao “socialismo do mundo das fantasias”, não nos deixa mentir); não existe efetiva oposição ao Estado sem a propriedade privada (os titulares do poder político não costumam emprestar suas gráficas para aqueles que pretendem criticá-los). Já os benefícios econômicos decorrem de três diferentes funções sócio-econômicas desempenhadas pela propriedade: função de conservação (bens escassos só são bem conservados se intitulados a alguém); função de incentivo (a maioria das pessoas atua com maior empenho se pode se apropriar, ao

menos em parte, do fruto de seus esforços); e função de possibilitadora da divisão do trabalho (sem propriedade privada não há troca, sem troca não há possibilidade de complexas especializações de trabalho e nem de cálculo econômico).

Agora, para poder difundir seus inúmeros benefícios, a propriedade privada tem de institucionalizar-se de modo a que possa cumprir suas funções individuais e sociais. É preciso, portanto, constituir a propriedade de modo claro, assegura-la de modo eficiente e reduzir, na medida do possível, os custos de transação envolvidos em sua avaliação e transferência.

Séculos de lentos e graduais aperfeiçoamentos possibilitaram a criação de instituições que nos permitem atribuir a propriedade de um bem a alguém, esclarecendo o que é este bem e a quem ele pertence. Veja-se, os bens imóveis não possuem, ao contrário do que usualmente ocorre com os bens móveis, uma natural definição. Isto é, um lápis é facilmente destacável de um outro conjunto de bens, tudo que temos de fazer é criar mecanismos que esclareçam a quem este lápis pertence, como pode ser transferido e como sua titularidade pode ser defendida. A propriedade imobiliária, diversamente, não costuma ser assim. É difícil, por vezes até mesmo impossível, somente por seus atributos naturais distinguir um bem imóvel de outro. Não há qualquer meio de saber se estamos diante de uma única fazenda – com diversas cercas físicas de divisão interna – ou se temos diante de nós diversos sítios. A propriedade imobiliária precisa ser descrita em algum lugar, de modo que se possa, através de dita descrição, determinar sua ubiquação e dimensões. Somente com a descrição – ainda que deficiente ou minimalista (registro não equivale a cadastro) - de um imóvel ele pode ser constituído como algo suscetível de clara titulação a alguém.⁸

É aqui que surgem os registros imobiliários como instituições voltadas a constituir e proteger a propriedade imobiliária, trabalhando para a defesa dos direitos à segurança e à propriedade, e com estes, do Estado Democrático de Direito e da ordem do mercado.

⁸ “vale dizer, a primeiríssima das funções do domínio privado: defini-lo em cada caso, demarca-lo, delimitar o que é de um do que é dos outros. E essa função política do domínio privado imobiliário está comumente entregue ao registrador predial: é ele o protagonista de sua execução” (Ricardo Henry Marques Dip. Sobre a função social do registrador de imóveis. Revista de Direito Imobiliário n°. 56, p. 69, 2004)

Como atesta o lema nacional, nem sempre seguido, é preciso ordem para haver progresso.

Não há dúvida de que existem diferentes formas de se realizar esta tarefa de constituir e proteger a propriedade imobiliária, mas a mais eficiente e desenvolvida, no sentido de melhor garantir a propriedade e reduzir os custos de transação é, efetivamente, o registro imobiliário de matriz germânica, ao qual – com adaptações de matriz francês – o nosso misto sistema se associa.⁹ Isto é assim, por duas razões.

A primeira se vincula à territorialidade da circunscrição imobiliária e à adoção do fólio real. A territorialidade torna fácil para os interessados encontrar o local onde se acham concentradas as informações juridicamente relevantes acerca de um particular imóvel (é verdade que ainda há muito o que fazer pelo princípio da concentração), e uma vez especificado o registrador seus assentos estão organizados tomando como eixo cada imóvel, e não uma sucessão de títulos. A segunda razão decorre da garantia conferida pelo ordenamento jurídico – na forma de uma presunção absoluta ou relativa - de correção e validade do assentado nos registros imobiliários.

Deste modo, os assentos imobiliários permitem a redução dos custos de transação ao facilitar a quantificação dos atributos de valor dos bens imóveis¹⁰ e ao possibilitar que transações impessoais¹¹ possam ocorrer com segurança (uma vez que é possível discernir facilmente quem são os titulares do bem), ampliando o mercado de bens imóveis e o tráfico imobiliário. É justamente através de registros dotados de presunção de validade

⁹ “O Registro de Propriedade age sobre um dos elementos centrais do sistema econômico: o da definição, atribuição e proteção dos direitos de propriedade. E conforme observado, sem direitos de propriedade não existe mercado, posto que os agentes não poderiam intercambiar os bens se não existisse uma vinculação entre os proprietários e esses bens; sem direitos de propriedade eficientes, não existem mercados eficientes, e, sem esses últimos, não existe crescimento econômico.” (Fernando P. Méndez González. A função econômica dos sistemas registrais. Revista de Direito Imobiliário. n.º 53, 2002, p. 16)

¹⁰ “Tal mensuração pressupõe avaliar não só as dimensões físicas dos atributos do objeto de troca (cor, tamanho, peso, quantidade, etc), como também as dimensões dos direitos de propriedade incluídos na troca (direitos que definem os usos, a renda potencial e a alienação)” (Douglas C. North. Custos de transação, instituições e desempenho econômico, p. 11)

¹¹ No sentido de envolverem pessoas que não se conhecem a ponto de confiarem uma na outra.

que se atinge a segurança estática (da titularidade), indispensável para a obtenção da segurança dinâmica (das transações).¹²

E é aqui que reside nossa questão, a qualificação registral. Na medida em que os assentos contarão com uma presunção de validade, é preciso estabelecer um filtro, de modo a que nem todos os títulos possam ter acesso ao registro imobiliário.¹³ Do contrário, certamente se estaria a garantir juridicamente a presunção de validade de diversos assentos decorrentes de títulos absolutamente nulos.¹⁴

A qualificação registral, assim, é filha da presunção de legitimidade dos assentos registrais, que decorre da necessidade de redução dos custos de transação (garantia da segurança estática e dinâmica), que dimana da necessidade de assegurar a emanção dos benefícios decorrentes da função social da propriedade, que, por sua vez, possibilita a economia de mercado e o Estado Democrático de Direito; e, portanto, só pode ser compreendida neste contexto.

¹² “Há pois razões em prol da segurança jurídica estática – asseguarção de estabilidade política do domínio – e da segurança dinâmica, fluidez social da propriedade, e é fácil advertir que essas seguranças se hierarquizam: o primado da segurança estática advém de sua condição indispensável a uma justificável fluidez: os possíveis adquirentes de um bem estão a pôr-se sempre esta questão, assim observou Salleron, qual a de saber se vale a pena adquirir o bem, e a resposta positiva supõe a segurança da posse, do gozo e da duração no tempo, vale dizer, a segurança estática. Não se justifica trânsito dominial se se antevê insuficiente a garantia da estabilidade do domínio.” (Ricardo Henry Marques Dip. Sobre a função social do registrador de imóveis. Revista de Direito Imobiliário n.º 56, p. 68, 2004)

¹³ “pode-se determinar o critério para a eleição racional de um sistema registral: será preferível aquele que diminua em maior medida as incertezas a um menor custo relativo; aquele que, com menor ou igual custo relativo, ofereça mais e melhor informação e, em conseqüência, contribua em maior medida para a diminuição dos custos de informação e, portanto, de negociação. Definitivamente, aquele que, com igual custo relativo, produza mais potentes efeitos. Pois bem, o grau de potência e qualidade dos efeitos de um sistema (seu output) está em função direta da qualidade (e intensidade) das barreiras de entrada ao mesmo (seu input). As barreiras de entrada menos exigentes correspondem efeitos mais débeis e – como demonstra a análise de sistemas – à necessidade de recorrer a mecanismos complementares (normalmente de mercado) para conseguir um nível de segurança minimamente aceitável.” (Fernando P. Méndez González. A função económica da publicidade registral. Revista de Direito Imobiliário. n.º 55, 2003, p137)

¹⁴ O funcionamento de uma economia de mercado e a garantia dos direitos de liberdade em um Estado Constitucional podem ser melhor assegurados com um registro “ em que se publicitam *direitos*, com os correspondentes efeitos de *garantia*, *eficácia*, *grau prioritário*, *presunção de verdade* e *validade*. E, para tal, indispensável é que os atos e contratos inscritos tenham sido submetidos ao devido *controle da legalidade* sobre à égide, responsabilidade, independência e autoridade próprias do registrador.” (José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro. O registro como instrumento de proteção das garantias jurídicas – do aproveitamento econômico das coisas. Revista de Direito Imobiliários n.º 55, 2003, p.15).

É cometida ao registrador imobiliário a importantíssima função de analisar os diferentes títulos envolvendo imóveis, de modo que somente tenham acesso ao fôlio real aqueles que passem por seu criterioso crivo. A esta nobre atividade de garantia do direito fundamental de propriedade o registrador tem de dedicar todo seu intelecto e toda a sua reta-vontade. É mediante a atividade de qualificação registral, portanto, que constitui-se a base factual (claro que nos limites da natural falibilidade humana) da presunção de legitimidade dos assentos registrais. E é por esta razão que a atividade qualificadora do registrador imobiliário tem de ser garantida contra as pressões externas (independência), contra as paixões internas (imparcialidade) e contra as inconsistências espaciais e temporais (previsibilidade).¹⁵

Não se pode permitir, é óbvio, que o registrador admita ao fôlio o que lhe aprouver e rejeite acesso ao que desejar, ou mesmo que as decisões acerca da registrabilidade de um título sejam tomadas à luz da concepção de justiça abraçada pelo registrador. Não há espaço na qualificação registral para juízos de conveniência, oportunidade ou mesmo equidade. Cabe ao registrador fazer a completa interpretação do título apresentado e de todo conjunto de normas jurídicas vigentes para então, à luz de um juízo assim desenvolvido, formular sua decisão acerca da sua registrabilidade, inscrevendo o direito nele contido, em caso positivo, ou, em caso negativo, devolvendo o título, com a clara e motivada exposição das razões de sua não-registração.

Decorre, portanto, da qualificação registral uma fundamentada (ainda que quando o juízo seja positivo a motivação não seja expressa) aplicação do direito no caso concreto. O registrador após uma atividade *jurisprudencial*, plenamente vinculada ao direito vigente, em tendo em vista apenas a correta interpretação do direito (sem quaisquer ponderações políticas ou governamentais) diz o direito ao aplicá-lo.¹⁶ Está claro, portanto,

¹⁵ É em função do interesse público na correta qualificação registral que não se pode admitir a concorrência entre oficiais de registro de imóveis. A concorrência aqui pode estimular o compromisso com as partes envolvidas e pode desvirtuar a territorialidade dos assentos registrais, aumentando a imprecisão e os custos de transação.

¹⁶ O registrador “não deve ser um mero serventuário administrativo, burocrata sujeito aos ditames de oportunidade do poder ou da conveniência administrativa. O registrador tem de ser um julgador, um árbitro super partes, independente, detentor de um mandato social na sua área de jurisdição e a quem cabe uma

que tal atividade tem, já a primeira vista, um conteúdo jurisdicional e uma metódica *jurisprudencial*.

Jurisdicional não equivale, é claro, a judicial.¹⁷ Mas a atividade qualificadora do registrador,¹⁸ ainda que diversa da atividade do juiz, pertence ao mesmo gênero de função estatal e compartilha com ela o mesmo caminho de formulação de decisão (método), o *jurisprudencial*.

Tanto o registrador, quanto o juiz, ao serem colocados diante de um problema de aplicação do direito, devem decidir sozinhos e devem tomar esta decisão com base em um complexo processo de interpretação e argumentação voltado a dizer o direito no caso concreto (o objetivo da qualificação ser a simples realização do direito a distingue, entre outras coisas, das funções administrativas). Não se trata, como muito bem esclarece Ricardo Dip, de uma atividade da razão especulativa, mas sim da razão prática, visto que o resultado desta argumentação deverá fundamentar um atuar; e mais, encaminhará uma ação com impacto real na vida de terceiros.

É verdade que a qualificação registral não resulta na solução de uma lide, visa antes a prevenir lides potenciais, mas isso não a desnatura como jurisdicional, visto que a jurisdição constitucional em via direta também se realiza sem lide e sem partes. O limite na análise de provas pode ser apontado como uma primeira distinção entre a jurisdição registral e a judicial, visto que na segunda o juiz tem um amplo leque de provas e pode livremente apreciá-las, o que não ocorre com o registrador.¹⁹ A definitividade é uma outra relevante distinção, uma vez que cabe ao poder judiciário sempre a possibilidade de dizer o direito definitivamente, revendo, inclusive, o conteúdo de prévias qualificações

parcela da função legitimadora do Estado, pelo que se lhe exige ser um jurista competente e especializado, responsável pelos atos que admite inscrever, de tal sorte que registros possam constituir uma eficaz garantia dos direitos publicados com a inerente segurança jurídica.” (José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro. O registro como instrumento de proteção das garantias jurídicas – do aproveitamento econômico das coisas. Revista de Direito Imobiliários n.º 55, 2003, p.16).

¹⁷ Vejam-se os Tribunais Constitucionais europeus, por exemplo, que desempenham atividade jurisdicional sem integrar o Poder Judiciário (Espanha e Alemanha, por exemplo)

¹⁸ Outras atividades do oficial registrador, como a conservação e certificação dos assentos sob sua tutela, certamente não possuem conteúdo jurisdicional, incluindo-se entre as atividades administrativas do Estado.

¹⁹ Ainda que a limitação a livre apreciação de quaisquer provas lícitas não seja descaracterizadora da jurisdição, nem mesmo da judicialidade da mesma (mandado de segurança, por exemplo).

registrais.²⁰ Assim, o judiciário é a última e definitiva garantia dos direitos subjetivos e da preservação do ordenamento jurídico.

Mas não é só isso, as dessemelhanças não param aí. A principal diferença entre a jurisdição judicial e a registral é que as decisões judiciais são detentoras de império, podendo, portanto, ser impostas coercitivamente às partes. A decisão acerca da registrabilidade de um título exarada por um registrador jamais possui esta eficácia externa (no sentido de obrigar o comportamento de terceiros), conformando exclusivamente o seu próprio atuar.²¹

Indicadas as diferenças específicas entre estas duas formas de jurisdição, não se deve perder de vista as mais importantes e fundamentais semelhanças, que determinam que sejam espécies de um mesmo gênero. Falamos não só da metódica *jurisprudencial*, da independência, da imparcialidade, da garantia da segurança jurídica, e da motivação, mas especialmente da submissão absoluta, exclusiva e finalística ao direito vigente.²²

A atividade registral – temo divergir de respeitosa e consolidada corrente doutrinária – não configura apenas uma forma de tutela pública de interesses privados²³ (noção que melhor descreve a atividade tabelada). É claro que no seu atuar o registrador também está a tutelar o interesse de particulares²⁴, mas não é este o elemento

²⁰ Ressalte-se que a decisão qualificadora não é definitiva, mas somente pode ser corrigida, salvo nulidade de pleno direito, através de ato judicial (quer seja a revisão de uma qualificação negativa) quer seja a desconstituição de um registro efetuado.

²¹ Não se deve aqui imaginar que a afirmação de que a qualificação registral não é recoberta pelo efeito jurídico imperativo para terceiros (império), com a garantia da coercibilidade, contradiga o conceito – cuja perfeição ratificamos – de qualificação registral formulado por Ricardo Dip, apresentado ao início do texto, uma vez que naquela passagem a palavra “império” possui significado diverso, entendendo-se como ato parcial que compõe estruturalmente o agir humano como uma “fase” intelectual que ordena a execução de algo.

²² A compreensão da atividade registral como jurisdicional pode assustar a alguns, ainda que esta tese nada tenha de original, mas é a única que se adapta a uma atividade qualificadora atrelada a garantia da legitimidade dos assentos registrais e do direito fundamental de propriedade. O que ainda precisa ser melhor estudado é o impacto desta compreensão no procedimento de dúvida (que é, portanto, jurisdicional e não administrativo, ainda que possa ter um procedimento diferenciado) e na responsabilidade do registrador por falha na qualificação de títulos (que tem de ser entendida como similar a responsabilidade pessoal do juiz pelo erro jurisdicional).

²³ Certamente função relevantíssima.

²⁴ Até um tribunal constitucional, ao declarar inconstitucional uma lei com efeitos *erga omnes*, não deixa de estar a tutelar, também, interesses privados, mas não é esta a tutela colateral que define o seu atuar.

caracterizador do seu atuar. Muitas vezes a qualificação registral vem a formular exigências que não interessam a nenhuma das partes envolvidas, numa ação que visa a proteger a integridade registral em si mesma, integridade esta que interessa a todos, inclusive às gerações vindouras, ainda não nascidas.²⁵

Tal concepção falha em sua origem, pois não está atrelada à compreensão da função social desempenhada pela propriedade privada (pensa a propriedade apenas como defesa de interesses privados), e, logo, da relevância social da tutela da mesma. Assim, a qualificação registral surge para tutelar tanto interesses privados, quanto, o que é talvez mais importante, tutelar o bem comum.²⁶

A qualificação registral, como dizíamos, volta-se sempre para uma decisão que importará em um concreto atuar – não se trata da formulação de juízos acadêmicos, nem mesmo da propositura de uma tese a ser decidida por terceiros -, o que faz pesar nos ombros do registrador a responsabilidade moral pela decisão tomada. Aqui, e em especial se pensamos na qualificação de títulos judiciais, é que é preciso ressaltar a reta-vontade do registrador. Não basta intelectualmente concluir qual deveria ser a decisão tomada, é preciso tomá-la e sustentá-la, mesmo contra suas paixões ou contra as pressões de terceiros. O registrador tem de ter a coragem de não registrar o que não deve ser registrado, mesmo se o título tiver origem em um poder estatal (administrativa ou judicial). Não basta ao registrador ser culto e inteligente, é preciso exercer a reta vontade, não ser covarde nem desrespeitador.

A independência do registrador deve servir como um suporte para um correto atuar, inclusive quando este atuar implica na devolução de títulos judiciais. Tais títulos, como tem sido indicado na doutrina (nacional e estrangeira) e na jurisprudência (como veremos em seguida), não podem se furtar ao rigoroso crivo do registrador, e compete aos registradores fazer cumprir os seus deveres constitucionais e legais, como cabe aos

²⁵ O registro imobiliário é uma instituição que não se acha voltada a uma intervenção paternalista – como ocorre na tutela jurisdicional de incapazes -, mas à verdadeira constituição do direito fundamental de propriedade e, com ele, da economia de mercado e do Estado de Direito.

²⁶ Ressalte-se que não cabe ao registrador procurar concretizar no seu atuar o bem comum, retirando-o de um plano mais abstrato e ideal para sua concreta decisão sem a necessária intermediação promovida pelo processo político desencadeado pelos órgãos politicamente representativos.

juízes respeitar a esfera de competência dos registradores, pois mais importante do que registradores e juízes são os bens jurídicos que todos temos de, juntos, tutelar.²⁷

Nas páginas seguintes, o leitor encontrará, para seu imenso proveito, as mais valiosas lições acerca do âmbito da qualificação registral de títulos judiciais,²⁸ apontando com precisão e detalhamento o que deve e o que não pode ser tomado como causa de rejeição de acesso ao fôlio real de títulos judiciais, restando claro que o registrador pode analisar a competência absoluta do juízo, os aspectos formais do título e a submissão do mesmo a todos os princípios e preceitos de direito registral, mas não poderá jamais devolver um título por considerar errônea uma decisão judicial em função do seu conteúdo (salvo, é claro, se a mesma resultar incompreensível), o que implicaria inadmissíveis invasão de competência e desrespeito a coisa julgada.

²⁷ “O resultado não pode ser outro que não seja a concretização do império do direito com o ideal comum da verdade e da justiça, e, no caso, o maior crédito e avanço das transações imobiliárias, o seu incremento, a diminuição da conflitualidade e, portanto, a desejável harmonização da vida social.” (José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro. O registro como instrumento de proteção das garantias jurídicas – do aproveitamento econômico das coisas. Revista de Direito Imobiliários n.º 55, 2003, p. 17-18).

²⁸ Despeciendo lembrar que as referências à legislação realizadas nos artigos que compõe a obra são relativas as normas vigentes no âmbito territorial e temporal de sua elaboração.