

INTERAÇÃO DO PROFISSIONAL DO DIREITO AO REGISTRO DE IMÓVEIS EM MEIO A EFICIÊNCIA DO SERVIÇO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ADMINISTRATIVO

PROFESSIONAL INTERACTION RIGHT TO REAL ESTATE REGISTRY AMID PUBLIC SERVICE EFFICIENCY ADMINISTRATIVE EXTRAJUDICIAL

Eumar Evangelista de Menezes Júnior¹
Maxwell Henrique Alves Frangiosi²
Edson de Sousa Brito³

Resumo: O presente artigo discorre sobre a aproximação do profissional do direito ao registro de imóveis, esse enquanto cartório registral com regulação pela Lei 6015 de 1973. Objetiva-se um melhor entendimento epistemológico da serventia extrajudicial registral imobiliária do advogado, uma vez que, o instituto é atualmente regulado no Brasil por diversas legislações, sendo supervisionado pelo Conselho Nacional de Justiça. O profissional do direito, consultor, assessor e/ou advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil - OAB, deve possuir conhecimento pleno do ato registral imobiliário, o ligando estreitamente ao serviço delegado ao particular, ao cumprimento do ato registral acerca de imóveis, cumprindo-se subsidiariamente com o Código Civil e Código de Processo Civil, frente a negócios jurídicos realizados ou a atos deliberados pelo Poder Judiciário. Para tanto se faz necessário conhecer o caráter técnico-jurídico do Direito Notarial e Registral, as peculiaridades do Estatuto da OAB, interligando-os ao exercício eficaz e seguro da advocacia, quanto ao registro de imóveis em âmbito nacional.

Palavras-chave: Conhecimento profissional; Serventia extrajudicial; Direito Registral.

Summary: This article discusses the professional approach of the real estate registry, that while registry registry with regulating by law 6015 of 1973. Goal is a better understanding of shared epistemological registry the real estate lawyer, extrajudicial once, the Institute is currently regulated in Brazil by various laws, being overseen by the National Council of Justice. The right professional, consultant, Adviser and/or lawyer registered with the Bar Association of Brazil-OAB, must have full knowledge of the real estate registry Act, the linking closely the service delegated to the particular, the fulfilment of the Registry Act concerning real estate, complying in the alternative with the Civil Code and code of Civil procedure, against legal transactions conducted or deliberate acts by the judiciary. For this purpose it is necessary to know the technical and legal character of the Notary and Registry Law, the peculiarities of the status of the OAB, linking them to the effective and safe exercise of law, regarding the registration of real estate nationwide.

Keywords: Professional knowledge; Use of court; Registry Law.

¹ Prof. Me. Adjunto do Curso de Direito da Unievangélica, Pesquisador do Núcleo de Pesquisa em Direito da UniEVANGÉLICA. Prof. Me. do Programa de Pós-Graduação da Faculdade Fhênix - Moderna Educacional. Membro da União Literária Anapolina - ULA. Advogado. E-mail: profms.eumarjunior@yahoo.com.br.

² Bacharel do Curso de Direito da Unievangélica. E-mail: mlrpassos02@gmail.com.

³ Professor Dr. e coordenador do TCC da UniEvangelica.

Introdução

Os registros públicos são regulados e disciplinados pelo Direito Notarial e Registral, sendo esses ramos do direito público, criados ao controle do Estado às ações materiais e processuais da coletividades como um todo.

Os atos registrais estão previstos na Lei 6015 de 31 de janeiro de 1973, sendo distribuídos em: registro civil de pessoas naturais; registro civil de pessoas jurídicas; registro de títulos e documentos; e registro de imóveis.

Essa produção científica ocupar-se-á com o registro de imóveis e a interação do profissional do direito ao instituto. Esse ramo regular-se-á pelo artigo 168 e seguintes listados no Título V da Lei 6015 de 1973.

O Direito Registral passou a ser uma área de conhecimento de grande desafio ao profissional de direito, que em pouco momentos em sua graduação teve acesso ao mérito da legislação regulamentar, muito menos teve o conhecimento doutrinário acerca do tema, ressaltando que esse instituto não faz parte do quadro de disciplinas do Curso de Direito atualmente no Brasil.

Destaque sendo o registro de imóveis, resta necessário declarar ao leitor dessa produção bibliográfica, que resta ser ele objeto de um sistema brasileiro, esse definido em delegação/titularidade, em livros obrigatórios, funções e atribuições específicas, estando a frente do ato o oficial de registro, também denominado registrador de imóveis, tudo à realização na mais mantença segurança jurídica do registro do imóvel particular e público, adquirido pela pessoa física ou jurídica em suas dimensões, ou aquele enquanto objeto de processo judicial, logo em sentença transmitido, indisponibilidade e/ou bloqueado.

Sob o cenário, destacando a relevância e a importância do registro de imóveis à sociedade brasileira, é imposto ao profissional do direito, advogado, consultor e/ou assessor um conhecimento pleno dos princípios que regem, das leis que regulam, da hermenêutica doutrinária aplicada, holisticamente ao registro imobiliário, que atualmente carece de profissionais capacitados, uma vez que, raramente reconhecem a conclusão do ato administrativo ou judicial nos livros próprios do cartório jurisdicional registral imobiliário.

A interação do profissional do direito ao instituto em tema e discussão, muito colaborará para o aperfeiçoamento do ato registral brasileiro imobiliário, recordando-se que aquele que é delegado à função de registrador de imóveis lhe será exigido antes de sua aprovação no concurso público, ser ele bacharel em direito, conhecedor do registro de imóveis, desta restando promovido uma proposta de aproximação do advogado ao Registro de Imóveis, sendo assim, em suma o objeto de pesquisa desse artigo.

O Profissional do Direito

Ao advogado devidamente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil-OAB, resta o exercício da advocacia, mais a consultoria e assessoria jurídica, à regular prestação jurisdicional administrativa e judiciária àqueles que necessitam dos atos judiciais e extrajudiciais, estando assim aquele enquanto profissional na assistência daquele que precisa da solução de sua problemática ou da afirmação do negócio jurídico realizado, o aproximando do instituto em estudo.

Esse, enquanto profissional do direito, deve ser bacharel em direito, graduado por uma instituição de ensino com curso de Direito autorizado pelo Ministério da Educação, ora regular nos ditames estabelecidos em âmbito nacional à regulação da categoria profissional, partindo da imprescindibilidade da existência de um curso superior, restando advogado positivamente indispensável à administração da justiça, em conformidade com o artigo 2 da Lei 8906 de 1994.

O advogado inscrito na OAB assumirá assistência jurídica da pessoa física ou da pessoa jurídica de direito público ou privado na mais eficaz prestação forense à contenção, proteção e segurança de seus interesses.

Frente a aplicabilidade da Lei 8906 de 04 de julho de 1994, o regramento prevê que são atividades privativas do advogado a postulação a órgão do Poder Judiciário e aos Juizados Especiais e as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas.

Da previsão legal, retirar-se-á a prestação funcional do advogado a consultoria e assessoria jurídica registral as pessoas, ora gênero em suas espécies, dentre suas necessidades, uma vez que, aquele em ignorância ao estrito cumprimento do exercício regular do direito, será assistido e/ou acompanhado por aquele de conhecimento jurídico da área jurídica para a eficácia e proteção de seus interesses de quaisquer áreas fins.

Desta, o advogado, enquanto advocacia e gêneros será o condutor assistencial daquele desconhecedor da atividade registral, passando ser ele o ator jurídico dotado de conhecimento do Direito Registral, sendo-lhe exigido uma interação como profissional forense ao instituto registral regulado pela Lei 6015 de 1973, ora notarial e registral, sendo ele interagido as obrigatoriedades e peculiaridades do ato material e processual registral imobiliário.

Do Registro de Imóveis

A lei 6015 de 31 de dezembro de 1973 estabelece que os serviços concernentes aos registros públicos, estabelecidos pela legislação brasileira para autenticidade, segurança e

eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos a regulação do Estado, restando dizer que o ato notarial/registral compreenderá quaisquer atos públicos transcorridos a livros próprios colocados a segurança do titulado, serventuário da justiça.

A lei 8935 de 18 de novembro de 1994 imprime que os serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, tudo a manutenção da segurança dos atos jurídicos listados na Lei 6015 de 1973, sob os princípios que a regem.

Os serviços concernentes aos registros notariais e registrais são desempenhados em serventias confiadas a delegados do Poder Público. Desta, a prestação registral é incumbida ao titulado, registrador ou tabelião, ao cumprimento do serviço público por excelência. (CENEVIVA, 2010)

A prestação notarial cumprirá sob a proteção da Constituição Federal de 1988 com a lavratura de escrituras públicas de diversas naturezas. A Lei 8935 de 1994 determina que o ato extrajudicial rege-se pelo princípio da segurança jurídica a coletividade, uma vez que, ao tabelião titulado será dado fé pública em seus atos, tudo a segurança do ato apresentado pelos interessados legitimados ao processamento escritural notarial.

Acerca dos registros públicos, já destacado os notariais nos parágrafos anteriores, destaca-se o Direito Registral, na égide de imóveis, restando ser a área de conhecimento da ciência jurídica, que cumpre com transferência, aquisição de bem imóvel, objeto de escritura pública lavrada em âmbito notarial. Não obstante a esse dever, resume sendo o ramo do direito regula e disciplina quaisquer atos deliberados pelo Poder Judiciário, não importando a jurisdição, que envolva o bem imóvel. (CAMARGO NETO, 2013)

Em funcionalidade, cumprir-se-á no registro a escrituração dos imóveis em todos seus aspectos, entendendo que além das matrículas, norteados em forma de prenotação e protocolo, serão feitos a instituição do bem de família, as hipotecas judiciais, o registro de contratos de locação e de compromisso de compra e venda, o penhor de máquinas, das servidões, o usufruto como garantia real, a inscrição de cédulas de todos os gêneros admitidas em direito, a alienação fiduciária, a incorporação imobiliária vertical e horizontal, o registro de parcelamento de solo, designado registro de loteamento, tudo em conformidade com o rol taxativo elencado no artigo 167 da Lei 6015 de 1973.

Ressalta-se para não existirem controversas, que esse ramo de direito público também regula e disciplina os atos existenciais da pessoa física, como da pessoa jurídica, respectivamente cumprido pelo Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais e pelo Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas. Ambos cumprem com atos extrajudiciais registrais,

contudo, de natureza específica, não sendo o objeto do presente estudo, restando ser temática desta produção científica as peculiaridades do registro de imóveis e a interação do profissional do direito com o Cartório de Registro Imobiliário. (VENOSA, 2014)

O serviço de registro de imóveis será executado por particular delegado pelo Estado, devendo ser pessoa física, revestida pelas leis 6015 de 1973 e 8935 de 1994, designado oficial de registro, também podendo ser titulado como registrador de imóveis. Esse assume o Cartório de Registro de Imóveis, serventia extrajudicial assim denominada pelo Estado ao cumprimento do serviço registral de imóveis a atender as necessidades da coletividade acerca da prestação de serviços de natureza registral, já mencionando o cumprimento final da ação notarial, não podendo ser esquecido que também cumprirá com a finalização do ato jurisdicional deliberado por juiz de direito, enquanto existente processo judicial finalizado por sentença terminativa, ou até mesmo declaratória.

A ação registral realizada pelo titulado cumprirá sob a proteção da Constituição Federal de 1988. Certo é que o registro que envolva imóveis, por exemplo, em cumprimento finalizatórios de escrituras públicas de diversas naturezas, serão realizadas pelo registrador de imóveis. (DINIZ, 2014)

O ato extrajudicial, nos termos do artigo 236 da CF/88 rege-se pelo princípio da segurança jurídica a coletividade, como também é efetivado no ato notarial, uma vez que, ao registrador de imóveis titulado será dado fé pública em seus atos, tudo à segurança do ato apresentado pelos interessados legitimados ao processamento escritural registral.

A Carta Magna estabeleceu que o ato notarial e registral ficaria a cargo e função daquele que fosse delegado, esse pessoa física, capaz, aprovado em concurso público, tendo tomado posse e revestido pela lei, ora sendo aprovado pelo Conselho Nacional de Justiça sua nomeação.

Nesse cenário, resta necessário destacar que os cartórios de registro de imóveis são regionais (estaduais), criados nos municípios à necessidade da sociedade existente, estabelecido pelo número de habitantes, a critério e decisão do Conselho Nacional de Justiça, devendo serem criados por lei, dados aos titulados a realização do serviço registral extrajudicial dentre limites territoriais, restando sob jurisdições. (PORTAL DO RI, 2013)

Especificadamente em colaboração ao presente estudo, ao registrador de imóveis está determinado pelo Artigo 173 da Lei 6015/73 a criação de cinco livros, sendo-os: Livro 01 - Protocolo; Livro 02 – Registro Geral; Livro 03 – Registro Auxiliar; Livro 04 – Indicador Real; Livro 05 – Indicador Pessoal.

Além dos livros exigidos pelo artigo 173 antes listado, são obrigatórios, para os delegados imobiliários, o livro de registro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, o livro para registro das comunicações relativas a diretores e ex-administradores de sociedades em regime de intervenção e liquidação extrajudicial, e dois dos mais importantes livros ao Registro de Imóveis: Livro de Registro de Incorporações e o Livro de Registro de Loteamentos.

Nessa diapasão, respondem pelos cartórios das naturezas mencionadas, assim como ficaram denominados os serviços notariais e registrais, também sendo designados como serventias extrajudiciais, os tabeliões e os registradores de imóveis. Esses assumem a função após aprovação por provimento público, podendo nomearem à prestação de serviço contínua a coletividade prepostos que auxiliaram o extrajudicial, esses nomeados por ato formal.

Conhecimento necessário ao profissional do direito

“Advogado, indispensável à administração da justiça notarial e registral”.

Todo profissional do direito que atue na área notarial, registral e/ou imobiliária e que pretenda capacitar-se à promoção de uma eficiente prestação de serviços a coletividade, especialmente quando trafega com bens imóveis, precisa inteirar-se do fato de que é por intermédio do conhecimento registral que será verificada a legitimidade das partes interessadas em negócios jurídicos, já que os atos negociais somente se aperfeiçoam quando a documentação dos imóveis obedecem aos princípios basilares do Registro de Imóveis. (VENOSA, 2014)

E com o fito de robustecer esse conhecimento que faz valer a observação do registro público de imóveis ao profissional do direito, advogado. Conhecendo intrinsecamente o registro de imóveis, ora cartório, resta ser sua denominação genérica, sendo compreendido todo serviço concernente aos registros instituídos por lei, para autenticidade, segurança, validade e publicidade dos atos jurídicos ou contratos, podendo ser de natureza civil ou comercial.

Em conformidade com a Lei 6015 de 1973 são registros públicos de natureza civil: o registro civil das pessoas naturais; o registro civil das pessoas jurídicas; o registro de títulos e documentos; o registro de imóveis; o registro da propriedade literária, científica e artística.

Estes registros, estabelecidos, em regra, pela Lei de Registros Públicos, são regulados quanto ao seu funcionamento por lei cível, o Código Civil Brasileiro, Lei 10406 de 10 de janeiro de 2002.

Especificamente no que interessa a interação do profissional de direito ao instituto em estudo, de modo especial, ele deve entender que o registro de imóveis é a denominação legal atribuída ao cartório ou ofício público a que se comete a atribuição de promover o registro da propriedade imobiliária, a fim de assegurar aos respectivos titulares os direitos de propriedade ou os direitos reais que sobre ela incidirem.

Nele se processam as transcrições necessárias à validade e publicidade jurídica da aquisição e transferência da propriedade, bem como as inscrições relativas aos encargos reais, que venham a pesar sobre elas, e as respectivas averbações acerca de fatos que afetam a propriedade, cuja aquisição ou transferência já constem do Registro, ou acerca de atos que venha anular os fatos ali inscritos.

O Registro de Imóveis ou Registro Imobiliário, é o ofício privativo à propriedade imobiliária, podendo, no entanto, ser cumulado a outros ofícios. Várias são as terminologias empregadas neste campo, valendo de início comentar que a expressão “transcrição”, que não se entende simplesmente como modo de ser transcrito, narrado o domínio, quando se adquire a propriedade imóvel, mas, igualmente, o assento que deve ser materializado como solenidade e/ou formalidade essencial à perfectibilidade de certos contratos, escrituras e ofícios de natureza imobiliária e para que possa os mesmos ter prevalência contra terceiros.

Segundo o Código Civil de 2002, são sujeitos à transcrição registrais, ora inscrição: os títulos de transmissão da propriedade; as sentenças que julgarem as ações divisórias ou que, nos inventários e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento de dívidas da herança; a arrematação e a adjudicação, em hasta pública; os títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias, com exceção da hipoteca.

De forma simples a inscrição vale, igualmente, como publicação para que se divulgue o ato inscrito. Essa para sua segurança rege-se pelo Princípio da Inscrição, restando o direito a existência jurídica decorrente do registro. (ANGELIS NETO e RODRIGUES, 2008)

A respeito de Registro Público compete ressaltar que a melhor técnica à compreensão do que seja Registro de Imóveis é a leitura sobre um elenco de princípios que necessariamente estão ínsitos em seu caráter registral. Esses princípios conferem ao sistema registral segurança a todos aqueles que utilizam e dependem dos serviços.

Portanto, merece especial atenção o atendimento aos princípios norteadores da correta instrumentalização do Registro de Imóveis, entre eles, o Princípio da Unitariedade Matricial, da Continuidade, da Disponibilidade, da Especialidade, da Publicidade, da Fé Pública, da Legalidade e da Segurança Jurídica. Segue no Quadro 01, abaixo peculiaridade de cada princípio.

QUADRO 01 – Síntese dos princípios que regem o Registro de Imóveis.

Princípio da Unitariedade Matricial: estabelece que cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada respectivamente descreverá apenas um imóvel, evitando assim a duplicidade de registro do mesmo imóvel.

O Princípio da Continuidade: impõe-se estreitamente aos demais princípios, pois ele exige a obrigatoriedade de conexão perfeita de titularidade nas transmissões de qualquer natureza.

Princípio da Especialidade: Esse determina a análise objetiva e subjetiva que diz respeito ao imóvel objeto do ato notarial ou judicial apresentado, dele sendo retirado a característica do imóvel e os dados pessoais dos apresentantes.

Princípio da fé Pública: Esse exprime a verdade dos atos e fatos registrados e averbados, sendo a maior proteção dada ao ato registral pelo Estado dente a função do titulado.

Princípio da legalidade e da segurança jurídica: esse expõe que a legalidade dos atos registrais decorrem da validade do negócio jurídico que lhe deu origem.

Fonte: (Adaptado de ANGELIS NETO e RODRIGUES, 2008, *online*)

Importante revelar que a inobservância aos princípios fundamentais do Registro Imobiliário pode dar origem a nulidade de sua instrumentalização, a teor do que prevê o artigo 214 da Lei 6015 de 1973, a saber, que as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta, podendo o registrador de imóveis decidir de forma administrativa acerca de seu cancelamento.

Com efeito, a ocorrência de violação ao comando do citado artigo poderá originar, no âmbito administrativo, seu cancelamento pelo Juiz Corregedor, independente de postulação judicial em demanda apropriada. Sendo esse ato reconhecido como suscitação de dúvida a ser encaminhada ao diretor do Fórum da comarca jurisdicionada para tão logo ser encaminhada ao corregedor.

Revisando o artigo 198 da Lei 6015 de 1973, resume por suscitação de Dúvida, o ato solene e formal procedido e encaminhado ao juiz corregedor da comarca jurisdicionada, correspondente a ato a ser procedido/registrado na serventia de registro de imóveis, já

prenotado e protocolado, ainda não registrado/escriturado, que contenha dúvida material ou processual.

“Dúvida define o procedimento administrativo, pelo qual o serventário submete à decisão judicial, a pedido do interessado, a exigência apresentada por aquele e não satisfeita por este.” (CENEVIVA, 2010, p. 198). Em síntese, sob processo administrativo/judicial, essa ocorrendo, deve ser encaminhada ao juízo competente, formalmente (por escrito com assinatura do respondente), isso quando realmente não for possível a realização do ato apresentado (já prenotado e protocolado), e não se conformando o apresentado do título a exigência do titulado, ou não podendo satisfazê-la, restando ao corregedor a solução jurídica acerca do que foi suscitado dúvida.

O profissional do direito deve reconhecer a força do artigo 236 da CF/88 que determina ser o serviço notarial e de registro de exclusividade exercício em caráter privado, por delegação do Poder Público, do registrador de imóveis, denominado titular da serventia e/ou Oficial Respondente, titularizado. Em sentido técnico a CF/88 estabelece que a lei infraconstitucional regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário, assim dando eficácia e aplicabilidade as Leis 6015/73 e 8935/94, sendo essas os diplomas infraconstitucionais a serem aplicados quando da procedimentalização administrativa do registro de imóveis.

Reconhecendo os diplomas legais, saberá o profissional de direito, que ao cumprimento dos serviços extrajudiciais, o serventário da justiça seguirá criteriosamente os atos normativos do Conselho Nacional de Justiça, ora da Corregedoria, sendo de supervisão do Tribunal do Estado, o acompanhamento de todos os serviços realizados, estreitando os laços entre a União, os Estados e as comarcas extremistas, tudo ao cumprimento do serviço notarial e registral, sendo exemplificado pelo cumprimento de tabela estabelecida pelo Tribunal de Justiça, a ser seguida criteriosamente pelo respondente e prepostos da serventia. Restando assim aos delegados em todas as serventias extrajudiciais registrais a divulgação em local visível ao público da tabela de custas e de emolumentos.

Pensando em cobrança de emolumentos, essa procede em conformidade a uma tabela fixada pelo Estado, cumprida sua elaboração e fixação em valores pelo Tribunal de Justiça, em cooperação ao Conselho Nacional de Justiça, sob fiscalização da corregedoria, e quando da prestação a coletividade, será cobrada em espécie ou outra forma de pagamento (cheque), devendo ser aferida em coerência ao ato a ser realizado e ao valor numérico especificado no título, sendo a referência os valores de avaliação determinado pelo município

e pelo Estado, sob a jurisdição territorial.

Sob esse prisma, em entendimento da Lei 1060 de 05 de fevereiro de 1950, àquelapessoa física que for concedido a assistência judiciária, não restando a ela condições de arcar financeiramente com as custas e emolumentos, será isentado o pagamento exigido em tabela, isso dentre o clarão implícito em uma sentença declaratória/interlocutória que determine a concessão dos benefícios da assistência judiciária.

Aproximando da legislação notarial e subsidiária aplicada ao Registro de Imóveis, deve sempre observar o profissional do direito que uma vez determinado a concessão da justiça gratuita, o mesmo deverá apresentar a sentença que concede, para que o registrador de imóveis reconheça, isente e mantenha em arquivo a prova material que deu base e ensejo a isenção.

Tamanha sendo a responsabilidade, mais havendo um público considerável a ser atendido, no exercício de suas funções, o respondente poderá atribuir a prepostos funções por menores, ao bom funcionamento da prestação de serviço extrajudicial registral, e a eles será estendido a responsabilidade prevista na Lei 8935 de 1994.

O advogado estando diante a serventia à prestação de serviços entenderá que tornar-se-á possível conforme Lei 8935 de 1994 que o titulado nomeie oficial substituto, um ou mais, a seu critério, podendo mais nomear escreventes autorizados e juramentados, tudo a melhor providência do serviço extrajudicial a atender a coletividade. Esses devendo ser designados por termo escrito encaminhado ao Fórum da comarca para deliberação do Diretor em exercício.

Nesse sentido entenderá mais, que determina o artigo 20 da Lei 8935 de 1994 que os Notários e os Oficiais de Registro encaminharão à Corregedoria Geral da Justiça os nomes dos substitutos por eles designados, para efeito de cadastramento e, quando solicitado, dos servidores não remunerados pelos cofres públicos e dos empregados de cada serviço, observando quanto aos demais empregados especificadamente o disposto no artigo 21 da Lei 8935/94.

Frente a esse cenário, resta necessário esclarecer que prepostos são apenas os substitutos e os escreventes. Esses são reconhecidos como serventuários da justiça, mais equiparados a servidores públicos. Acerca dos contratados, celetistas ou regulados por diploma legal próprio, esses não são servidores, sendo apenas prestadores de serviços ao cartório à manutenção do cumprimento de sua função e/ou cargo, esse sim sendo espelho do Estado.

Na melhor forma de direito, todos contribuirão a eficácia da prestação jurisdicional notarial e registral, não se esquecendo que o tabelião e o registrador de imóveis possuem a delegação e a administram como convierem em equidade ao serviço público a ser prestado.

Para melhor entendimento e interação do profissional do direito ao Direito Registral Imobiliário, conforme Lei 8935 de 1994 os oficiais de registro ainda poderão para o melhor desempenho de suas funções, contratar escreventes, dentre eles designando os substitutos, podendo haver destaque a auxiliares, sendo denominados autorizados ou juramentados.

Compreendendo o preposto, acerca do que prevê a Lei 8935 de 1994, esse estará autorizado a cumprir com as funções lhe delegadas pelo respondente, não podendo aqueles excederem ao que lhe fora estabelecido.

Os prepostos quando da prestação notarial e registral, administraram, contudo, os escreventes com certo limite, e já os substitutos podendo exercer e/ou praticar todos os atos que lhes sejam próprios exceto, nos Tabelionatos de Notas, lavrar testamentos, ou seja, agindo como se respondente fosse, tudo na condição de quando o titulado estiver afastado não importando o motivo, esse assumo o cumprimento do serviço público a coletividade.

Atualmente o respondente, os prepostos e os contratados estão sujeitos a um Sistema Brasileiro de Registro, regulado e sistematizado pela Lei 6015 de 1973 e pela Lei 8935 de 1994 e outras que podem ser aplicadas subsidiariamente, na condição de ordem do Estado ao cumprimento do serviço extrajudicial.

Estando em pleno século das inovações tecnológicas o Brasil, sendo considerado um país emergente, resta ao advogado entender que algumas serventias de registro de imóveis atualmente utilizam de sistemas de computação para a prestação de serviço, podendo ele utilizar dessa sistemática, muito contribuindo para a celeridade da certificação de dados que constam arquivados nos livros próprios registrados e outros serviços de buscas. Exemplificando, o advogado poderá requisitar sua certidão via rede mundial de computadores, que hoje resta segura pela Lei 12965 de 2014, o marco regulatório civil da internet, recebendo certificada digitalmente.

Entendendo o advogado essa informatização do Cartório de Registro de Imóveis, resta prescindível ela a uma serventia de registro de imóveis, de autorização da Corregedoria de Justiça à adoção do sistema de informática, de microfilmagem, ou de outros meios de arquivamento e salvamento e processamento via *internet*, tudo sob o controle do Corregedor-Geral de Justiça à guarda do Controle Constitucional Estadual.

Desta, dentre tamanho leque de informações técnicos-jurídicas apresentadas quantão ao Cartório de Registro de Imóveis e suas peculiaridades, restará ao profissional de direito, advogado, consultor e/ou assessor, a interação aos atos regulatórios e disciplinadores das providências gerenciadas e cumpridas pelo oficial registrador de imóveis, sendo marco a manutenção da mais segurança jurídica à realização do registro da propriedade imóvel, como as alterações pertinentes definidas em lei civil ou própria, mais às determinadas pelo Poder Judiciário, hoje supervisionadas e controladas pelo Corregedor-Geral de Justiça.

Conclusões

Atualmente, o profissional do direito está distanciando do Cartório de Registro de Imóveis, não possuindo o conhecimento da serventia extrajudicial responsável pelo registro imobiliário, que se mantém firme no propósito constitucional de proteção à propriedade privada e ao direito de propriedade da pessoa física ou jurídica.

Desta, aproximando-se o profissional do conhecimento e da eficácia dos atos registrares imobiliários, sendo o propósito deste artigo, restará possível a compreensão sobre o órgão responsável pelo registro da propriedade imóvel, ao advogado, mantendo forte a previsão fundamental elencada na CF/88, interligando o profissional do direito enquanto assessoria e consultoria as peculiaridades de uma serventia extrajudicial extremamente importante á sistemática do controle constitucional, uma vez que, essa pode até mesmo servir ao cumprimento de atos judiciais, contudo, havendo a interação estreitada do advogado ao Registro de Imóveis, muito contribuirá com a plenitude do serviço público extrajudicial brasileiro à coletividade quanto ao registro e a segurança da propriedade do bem imóvel.

Referências

ANGELIS NETO, Paschoal de; RODRIGUES, Rodrigo Felix. Princípios do Direito Registral Imobiliário Brasileiro. 28 abr. 2008. *Instituto Brasileiro de Estudos*. Disponível em:<http://www.portalibest.com.br/artigo_det.php?cdartigo=30>. Acesso em: 19 nov. 2014.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos.

_____. **Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos.

_____. **Lei 8935 de 18 de novembro de 1994.** Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos.

_____. **Lei 8906 de 04 de julho de 1994.** Dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB). Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos.

_____. **Lei 10406 de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos.

_____. **Lei 1060 de 05 de fevereiro de 1950.** Estabelece normas para a concessão de assistência judiciária aos necessitados. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos.

_____. **Lei 12965 de 23 de abril de 2014.** Estabelece princípios, garantias, direitos e deveres para o uso da Internet no Brasil. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos.

CAMARGO NETO, Mario de Carvalho. **Cartórios: a serviço da sociedade.** 03 set. 2013. Disponível em:< <http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/cartorios-a-servico-da-sociedade/11966>>. Acesso em: 28 nov. 2014.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis.** 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PORTAL DO RI. Portal do Registro de Imóveis. **CNJ reafirma que criação de cartório tem que ser feita por lei.** 01 maio 2013. Disponível em:< <http://www.portaldori.com.br/2013/05/01/cnj-reafirma-que-criacao-de-cartorio-tem-que-ser-feita-por-lei/>>. Acesso em: 29 nov. 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil.** Direitos Reais. 14 ed. São Paulo: Atlas, 2014.

_____. **Direito Civil.** Contratos em Espécie. 14 ed. São Paulo: Atlas, 2014.