

O registrador de imóveis e sua atuação na sociedade

Dentre os demais operadores do direito – juízes, membros do Ministério Público, procuradores e advogados estatais ou privados – avulta também a função dos notários e registradores, esses subdivididos em registradores de imóveis, de pessoas naturais, de pessoas jurídicas e de títulos e documentos.

Frequentemente vem sendo esquecido, especialmente em setores da mídia desinformados ou mal intencionados, que os tabeliães e registradores são, como os agentes das demais profissões jurídicas, operadores do Direito, além de detentores da fé pública e garantidores da autenticidade e da segurança dos negócios jurídicos e de seus registros. Ao contrário do que muitos supõe, o acesso às funções de notário e registrador somente se dá depois de rigoroso concurso público de títulos e provas realizado pelo Poder Judiciário. Só depois disso é que os aprovados e classificados recebem a delegação, que é a autorização estatal para desempenhar essa função, que são nitidamente funções públicas, ainda que exercidas em caráter privado.

O registrador de imóveis, no âmbito de sua competência, que é territorial, estendendo-se a um ou mais municípios, tem a atribuição de zelar pelos cadastros imobiliários de sua circunscrição e neles lançar os registros necessários. Cada unidade imobiliária, seja ela um terreno, uma fazenda, uma chácara, área rural, casa, apartamento ou até mesmo garagem, recebe uma matrícula no registro de imóveis. Nessa matrícula é feito o registro, em ordem cronológica, de todas as alterações subjetivas e objetivas que afetam o imóvel: mudança de propriedade, mediante transferência por ato entre vivos ou por sucessão hereditária; alteração do estado civil ou da capacidade jurídica dos proprietários; modificação das medidas do imóvel; desmembramentos ou divisões; constituição de garantias, como hipoteca ou alienação fiduciária; modificação da finalidade do imóvel, por exemplo, de rural para urbano ou vice-versa ou de um só dono em propriedade coletiva ou condomínio.

É imprescindível que a responsabilidade pelo registro imobiliário, que envolve o cuidado com todas as propriedades de uma determinada circunscrição, dizendo respeito a todas as alterações que elas podem sofrer, de caráter subjetivo ou objetivo, seja feita rigorosamente de acordo com os ditames legais, para proporcionar aos proprietários e à sociedade o máximo de segurança. Por isso, o registrador de imóveis, como operador do Direito que é, em todos os momentos está aplicando as regras jurídicas – leis e normas complementares – que dizem respeito ao regime imobiliário no país. Ele está permanentemente garantindo todas as propriedades e a propriedade imobiliária de cada um, impedindo

espoliações, abusos, erros, falsidades ou fraudes e até estabelecendo mecanismos de proteção do consumidor, isto é, daqueles que adquirem unidades imobiliárias, como terrenos, casas e apartamentos.

Nesse sentido se apresenta a atuação do oficial do registro de imóveis na vida social e econômica de uma comunidade. Ele, como operador do Direito, atua no aperfeiçoamento da segurança imobiliária, aplicando as leis com rigor e exatidão, para que as matrículas de sua circunscrição sejam o mais exatas possível e todos possam confiar na exatidão dos registros contidos em cada uma delas. Por isso, sua missão se apresenta como função social relevantíssima, por ser o guardião da propriedade imobiliária e garantidor dos bens imóveis de toda a população, que são, em última análise, os mais importantes, para cada indivíduo e para o conjunto da sociedade, sob os aspectos econômico, político e até psicológico.

(Luiz Juarez Nogueira de Azevedo – Oficial do Registro de Imóveis de Passo Fundo)