

Princípio da Concentração

João Pedro Lamana Paiva¹

A Constituição de 1988 foi um marco de implementação, no Brasil, de uma nova ordem, com direitos e garantias já preconizados em documentos internacionais, repercutindo em novas leis para a sociedade². Ao Direito Registral se aplicam os princípios constitucionais, bem como aqueles adstritos à própria área desses estudos específicos.

Os princípios são os pilares de um ordenamento jurídico, são as regras gerais e básicas que nos orientam para compreensão de determinado ordenamento jurídico. Servem para compreender a ordem jurídica que se analisa, oferecendo uma determinada orientação. Esta é a concepção de princípio: o início, o apoio, o pilar, a sustentação de tudo, o fundamental. No Direito é a sustentação de todo o ordenamento jurídico.³

No Direito é admitida a aplicação dos princípios implícitos, os quais não estão expressos na lei, mas têm sua existência firmada na interpretação da legislação e de princípios correlatos. O princípio da concentração não está positivado na legislação federal, mas seu entendimento é implícito no art. 167, inciso II, item 5, combinado com o art. 246, ambos da Lei n. 6.015/73:

Art. 167, II, 5 – no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: (...) II – a averbação: (...) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas.

Art. 246 – Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

O princípio da concentração⁴ propugna que nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica de um imóvel ou às mutações subjetivas que possa vir a sofrer podem ficar indiferentes ao registro/averbação na respectiva matrícula imobiliária. A matrícula (fólio real), em substituição às inscrições de cunho pessoal e cronológico, deve ser tão completa que dispense diligências outras até criar-se a cultura da segurança jurídica.

¹ Registrador Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS.

² A Constituição Federal de 1988 trouxe uma nova ordem jurídica fundada em "um sistema constitucional consentâneo com a pauta valorativa afeta à proteção ao ser humano, em suas mais vastas dimensões, em tom nitidamente principiológico, a partir do reconhecimento de sua dignidade intrínseca." SARLET, Ingo Wolfgang. **A Eficácia dos Direitos Fundamentais**, Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998, p. 358.

³ SANTOS, Francisco José Rezende dos. **O princípio da concentração no registro de imóveis**. Disponível em: < <http://www.irib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=446>>. Acesso em: 16 julho 2014.

⁴ Esse princípio foi doutrinariamente desenvolvido pelos estudos de Décio Erpen, desembargador aposentado do TJRS, e João Pedro Lamana Paiva, registrador imobiliário em Porto Alegre-RS, com a adesão de Mário Pazutti Mezzari, registrador imobiliário em Pelotas-RS.

Isto tudo põe à mostra o caráter *institucional* do registro de imóveis, de que se exigem o exercício de funções relevantíssimas para a ordenação social e, muito particularmente, o desempenho da missão de *sobregarantia*, ao assegurar juridicamente a propriedade privada imobiliária e, com ela, as liberdades concretas até mesmo frente ao Estado.⁵

Na 2ª Jornada Ibero-Americana de Derecho Registral, efetivada em Cuba de 16 a 19 de maio de 2001, a delegação brasileira deu especial importância ao princípio da concentração; esse tema mereceu destaque na Relatoria final, onde se fez consignar a seguinte passagem:

Estudiar la propuesta del Delegado Brasileño con relación al principio de la Concentración de los Actos Administrativos y Judiciales de manera que estén contenidos en el Folio Real a fin de poseer una verdadera historia de la finca.⁶

Este princípio afirma que nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. Embora exista a discussão, entende-se que o rol dos direitos reais é taxativo, mas o elenco de atos passíveis de ingresso no Fólio Real é exemplificativo. Logo, permite-se ingresso de outros direitos no Álbum Imobiliário, consoante determina o Princípio da Concentração. O Registro de Imóveis tem força atrativa de todos os fatos relevantes aos bens imóveis, servindo como um ímã aos títulos que interessam juridicamente à sociedade.

O art. 167 da LRP pode ser considerado exaustivo por alguns. Todavia, o apego a essa conclusão não enriquece o sistema, também porque o art. 246 da mesma lei permite ilações no sentido de se dar elasticidade ao comando legal. Além dos atos traslativos de propriedade, das instituições de direitos reais, devem constar os atos judiciais: os atos que restringem a propriedade; os atos constitutivos (penhoras, arrestos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório; as declarações de indisponibilidade; as ações pessoais reipersecutórias e as reais; os decretos de utilidade pública; as imissões nas expropriações; os decretos de quebra; os tombamentos; comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias na matrícula. Enfim, todos os atos e fatos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possam ser oponíveis, sem a necessidade de se buscar, alhures, informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida.

Cresce, de outro lado, o confisco de áreas utilizadas para cultura de vegetais psicotrópicos, quando, na sentença criminal, são confiscadas as propriedades. Como promover-se a comunicação deste ato à comunidade? Um simples Edital prestar-se-ia para tal

⁵ DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis: Vários Estudos**, Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris Ed., 2005. P. 114-115.

⁶ Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=241>>. Acesso em: 16 julho 2014.

fim?

Sabe-se que dois são os órgãos de publicidade: os específicos e os precários. Nos precários, inclui-se a Imprensa Oficial para publicação de atos do governo, incluindo alguns que digam respeito a imóveis. Aí a perplexidade porque, sabe-se, o povo não tem acesso à Imprensa Oficial, nem vocação para ler o conteúdo por ela veiculado. No entanto, é da publicação dos atos que é extraída a ficção de conhecimento.

Seria o caso de, quando se referisse a imóveis, fosse tida como necessária a dupla publicidade para evitar que se gerassem injustiças. Isso o nosso sistema já adotou, isoladamente, é verdade. Não se pode consagrar uma ficção legal como instrumento de injustiças, em especial quando as publicações pela imprensa possuem caráter fugaz: lê-se – quando se lê –, mas não se armazena; não se arquiva na mente.

Hoje as autoridades financeiras, além do decreto de indisponibilidade, que seria satisfativo, promovem comunicação às Corregedorias da Justiça para ciência dos registradores. Assim, está a admitir que a publicação pela Imprensa Oficial não é satisfatória. Como não o é. Mas, legalmente, o Edital teria cunho satisfativo. Se o registro imobiliário se constitui no único mecanismo confiável para noticiar-se à comunidade o que lhe pode ser oponível, mister que o mesmo seja completo, ágil, seguro e universal, similar a uma Encíclica Papal: *urbi et orbi*.

Muito interessante seria a conjugação de dados referentes ao bem e a seu titular, daí por que elogiável a exigência legal que manda anotar eventuais inibições ao titular de direitos sobre a coisa. O curador, em caso de interdição, deveria promover, de ofício, as devidas averbações.

No seu aspecto formal, o princípio da concentração é um dos princípios registrais que decorre da interpretação da Lei dos Registros Públicos e se consagrou na prática registral brasileira, tendo sido amplamente reconhecido, não apenas pelos registradores, mas também pela jurisprudência dos Tribunais.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVERBAÇÃO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. É medida que visa dar publicidade, respaldada no princípio da concentração que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. AGRAVO NEGADO.⁷

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE TESTAMENTO.

⁷ Agravo de Instrumento Nº 70006893515, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alzir Felipe Schmitz, Julgado em 11/11/2003.

AVERBAÇÃO DA LIDE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (ART. 273 CPC). AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. Admite-se a averbação da lide no registro imobiliário, visando dar publicidade, respaldada no princípio da concentração que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. A presença da verossimilhança da alegação, atestada por prova inequívoca, e o receio de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 273, I, do CPC) são pressupostos que devem estar presentes para a concessão de tutela antecipada. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO.⁸

A Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais inseriu no Código de Normas relativo aos serviços notariais e de registro, o princípio da concentração, tornando-o expressamente um dos norteadores da atuação nos ofícios de registro de imóveis.⁹

PROVIMENTO Nº 260/CGJ-MG/2013.Art. 621: O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como:

(...)

IX - da concentração, a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.¹⁰

Esse princípio tem seu fundamento mais remoto no fato de que o Direito só protege aquilo que é dado a conhecer às pessoas e, quando isso não se realize publicamente, pelo menos que chegue ao conhecimento daquelas pessoas que tenham real interesse em relação à determinada situação jurídica. Os direitos imobiliários, por sua vez, no direito brasileiro, integram aquela categoria dos direitos que pressupõem a mais ampla publicidade.

Os Registros são a parte do sistema de segurança pública preventiva que tem como função facilitar as transações mediante a publicidade de seus documentos ou direitos, segundo o sistema de que se trate. Reduzem assim as assimetrias informativas, protegem os direitos de propriedade e esclarecem aos contratantes em potencial quem são os titulares de cada direito, de tal modo que a contratação se torne mais fácil e segura a todos *em maior ou em menor medida, segundo o projeto de cada sistema*

⁸ Agravo de Instrumento Nº 70030685432, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em 30.9.2009.

⁹ No Código de Normas mineiro ainda tem outros artigos que explicitam a prática defendida pelo princípio da concentração: Art. 824. Além dos casos expressamente previstos em lei e neste Provimento, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o ato.

Art. 825. Os atos, fatos e contratos relativos ao imóvel, registro ou averbação ou às pessoas neles constantes poderão ser averbados para que produzam efeitos contra terceiros.

Art. 826. As informações constantes dos registros ou das averbações são suficientes para atestar tanto a titularidade dos direitos quanto as restrições pessoais e os ônus, encargos ou gravames existentes no imóvel. Disponível em: <http://www.recivil.com.br/preciviladm/modulos/noticias/arquivos/Codigo_de_Normas-Provimento_n_260.pdf>. Acesso em 16 julho 2014.

¹⁰ Disponível em: <http://www.recivil.com.br/preciviladm/modulos/noticias/arquivos/Codigo_de_Normas-Provimento_n_260.pdf>. Acesso em 16 julho 2014.

registral.¹¹

Assim, a alegação de que esse princípio não seria de obrigatória observância no âmbito dos princípios do Direito Registral, de modo a justificar o total afastamento de sua aplicação, tem sido manifestada como justificativa no sentido de que ele não seja aceito enquanto salvaguarda geradora de segurança aos negócios imobiliários, especialmente pelos defensores da *certidão de feitos ajuizados*, que a veem como principal instrumento adequado a promover essa segurança. Entretanto, esquecem seus defensores que essa certidão, nos termos da lei, não tem sequer caráter *obrigatório* para a realização de alienações e onerações imobiliárias.

O *princípio da concentração*, por outro lado, fornece maior segurança jurídica aos negócios imobiliários porque procura garantir que seja consignada, dentre as informações relevantes sobre o imóvel, num mesmo repositório submetido a grande controle especializado, também as informações sobre a existência de ações ajuizadas relativamente ao imóvel, dispensando que se tenha de recorrer a outras fontes para a obtenção de informação de capital importância à segura realização das transações imobiliárias.

É, portanto, a *explicitação* desse princípio, através de um texto legal incisivo, que lhe conferirá a amplitude e reconhecimento que ele realmente necessita, passando a promover uma verdadeira revolução no âmbito do Direito Registral Imobiliário brasileiro.

No Congresso Nacional está em tramitação o Projeto de Lei n.º 5.708/13, do Deputado Federal Paulo Teixeira, que tem por objetivo explicitar o princípio da concentração em toda a sua extensão, evidenciando o seu amplo alcance e suas importantes consequências jurídicas. A explicitação desse princípio, através de um texto legal incisivo, lhe conferirá a amplitude e reconhecimento que ele realmente necessita, passando a promover uma verdadeira revolução no âmbito do Direito Registral Imobiliário brasileiro.¹²

Assim, cabe à nova lei esclarecer que, em decorrência do princípio da concentração não mais serão oponíveis, contra terceiros, os atos e negócios jurídicos que não constarem da matrícula do imóvel, protegendo a comunidade quanto aos atos que permanecem *ocultos* em relação ao imóvel ou que estejam sendo ocultados acerca da real situação do imóvel, em prejuízo de qualquer interessado na negociação do imóvel.

¹¹ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez; Coord. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio. Direito Comparado. **A função econômica dos sistemas registrais**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. p.433

¹² PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis: evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI**. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 66.

O grande mérito do princípio da concentração é oferecer uma proteção especial aos negócios imobiliários, a qual decorre do efeito publicitário conferido pelo Registro de Imóveis aos atos que nele ingressam.

Dessa forma, o que a nova lei pretende é afastar os riscos a que está sujeito todo aquele que se aventura, hoje, a adquirir um imóvel no Brasil, porque há inúmeras situações contra as quais ele não tem como se resguardar, como é o caso do promitente-comprador que, mesmo não tendo registrado sua promessa de compra e venda na matrícula, estará legitimado a manejar embargos contra o credor hipotecário ou contra o credor que tenha promovido ação executiva, situações que, se adotado em sua inteireza o princípio da concentração, não mais terão lugar.

De acordo com esse novo patamar jurídico, o adquirente também não mais será surpreendido ao saber que o imóvel que comprou estava *tombado*, assim como a própria *fraude à execução* passará a ser *objetivamente* caracterizada fazendo cessar uma infundável discussão jurisprudencial dos Tribunais em torno do assunto e assim por diante.

Aliás, essa explicitação mais ampla do princípio da concentração que se está pretendendo realizar com um novo texto de lei não implicará, necessariamente, o fim da *certidão de feitos ajuizados*. Ao revés, ela é apenas mais uma das fontes de informação capazes de comprovar a existência de ações judiciais nas quais esteja envolvido certo e determinado imóvel, especialmente quanto a *ações de conhecimento*, já que as executivas estão contempladas pelo art. 615-A do Código de Processo Civil, constituindo, portanto, um instrumento opcional, à segurança dos negócios, do qual o adquirente poderá servir-se ou não.

O que na verdade ocorre é que aquela informação trazida pela *certidão de feitos ajuizados*, quando *positiva* em relação a *ações executivas*, invariavelmente restará albergada à matrícula, por iniciativa do exequente, visando aos potencializadores efeitos da *publicidade registral imobiliária*, geradora da tão desejada segurança jurídica àqueles que pretendam negociar o imóvel sem maiores riscos. Ou seja, terá ocorrido a concretização do princípio da concentração, tornando inócua a exibição da certidão.

Além disso, há toda uma grande expectativa de vários setores da economia em relação à aprovação desse projeto de lei pelo Congresso Nacional, a exemplo das empresas do mercado da construção civil, dos bancos, do comércio imobiliário, bem como dos notários e registradores, não só pela perspectiva de agregar grande segurança aos negócios, mas

também pela economia e agilidade na realização desses negócios, que se estima poderem ser realizados num prazo três vezes menor do que o atualmente praticado.

O Brasil não pode perder essa oportunidade de aperfeiçoar o seu sistema registral imobiliário, através da aprovação do Projeto de Lei nº 5.708/2013, que ora tramita no Congresso Nacional, tornando-o um dos melhores do mundo no oferecimento de segurança jurídica a negócios de tão relevante e crescente importância para a economia global como são os negócios imobiliários.

Derradeiramente, agradeço ao IRIB por todas as oportunidades recebidas ao longo desses quarenta anos de ensinamentos, bem como ao Desembargador Décio Antônio Erpen pela parceria na criação do princípio e ao Registrador Mario Pazutti Mezzari pelo pioneirismo na aplicação das ideias lançadas neste artigo.

REFERÊNCIAS

CÓDIGO DE NORMAS DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO – Corregedoria-Geral do TJ-MG. Disponível em:

<http://www.recivil.com.br/preciviladm/modulos/noticias/arquivos/Codigo_de_Normas-Provimento_n_260.pdf>. Acesso em 16 julho 2014.

DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis: Vários Estudos**, Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris Ed., 2005.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez; Coord. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio. Direito Comparado. **A função econômica dos sistemas registrares**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. **O princípio da concentração no registro de imóveis**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=446>>. Acesso em: 16 julho 2014.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A Eficácia dos Direitos Fundamentais**, Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípios do Registro Imobiliário Formal (Comentários)**. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=241>>. Acesso em: 16 julho 2014.

_____. **Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis: evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI**. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2011.