

O NOTARIADO E O REGISTRO IMOBILIÁRIO NO BRASIL: BREVES
REFLEXÕES

THE NOTARIES AND THE REAL ESTATE REGISTRATION IN BRAZIL:
BRIEF REFLECTIONS

Actualidad Jurídica Iberoamericana, núm. 2, febrero 2015, pp. 797-808.

Fecha entrega: 25/09/2014
Fecha aceptación: 29/09/2014

PEDRO ACCIOLY DE SÁ PEIXOTO NETO
Professor adjunto da Universidade Federal de Alagoas (UFAL/Brasil)
Doutorando em Direito pela Universidade de Coimbra
paccioly@gmail.com

RESUMO: O presente trabalho é uma análise das atividades dos notários e do registro de imóveis no Brasil, tendo como objetos a sua evolução, a organização, o acesso e as perspectivas de novas atribuições dessas atividades extrajudiciais, para a segurança jurídica.

PALAVRAS-CHAVE: notariado, registro imobiliário, segurança jurídica.

ABSTRACT: The present study is an analysis of the activities of notaries and the real estate registration in Brazil, having as objects their evolution, the organization, the access and the prospects for new assignments of these extrajudicial activities, to legal certainty.

KEY WORDS: notaries, real estate registration, legal certainty.

1. O notariado e o registro imobiliário representam importantes atividades jurídicas de grande tradição no seio romano-germânico, apesar de que no *Common Law* também podem ser encontrados -contudo apresentam uma estrutura significativamente diferente e cujos papéis na segurança jurídica ficam muito aquém do que é aplicado nos países de tradição continental europeia -, sendo, portanto, mais presentes nesses últimos para a segurança jurídica negocial. Daí a necessidade de uma melhor compreensão desses dois sistemas, para permitir um diálogo entre estes, principalmente em um mundo globalizado e da informação, cujos negócios ultrapassam as fronteiras tradicionais, o que gera uma tendência no sentido de esclarecer tais sistemas, também a sua evolução, principalmente diante das atribuições que são conferidas de modo diferenciado entre os países do *Civil Law* e sua estrutura e sua estrutura jurídica organizacional, de acesso e regulatória.

O Brasil tem grande tradição no emprego do notariado latino, tendo sido tal modelo transplantado para suas terras durante o processo de colonização portuguesa. O grande marco para o sistema registral nacional se dá com a edição da denominada de Lei de Terras (Lei nº 601/1850) - onde ocorre a mudança de um sistema de Sesmarias para um sistema regido por esse diploma legal -, surgindo assim, conforme elucidada a doutrina, os registradores imobiliários no Brasil (v. SIQUEIRA, M. A. S.; SIQUEIRA, B. L. W. “Tabeliães e oficiais de registros: da evolução histórica à responsabilidade civil e criminal”, *Revista de Informação Legislativa* (2000), núm. 148, p. 25.).

Assim, neste trabalho serão analisados o notariado e o registro imobiliário no Brasil sob o prisma de sua natureza jurídica e de sua função para a segurança jurídica, trazendo reflexões sobre sua evolução, organização, acesso e perspectivas para essas áreas jurídicas de tradição secular e que devem se adequar às necessidades crescentes de celeridade, desburocratização e atualização de atribuições, sem perder o norte maior e basilar de sua atuação, qual seja, trazer uma adequada segurança jurídica ao tráfico negocial.

2. Inicialmente há de ser considerada a divisão existente entre os sistemas notariais e de registro imobiliário, cada qual com um papel diferente para a estrutura da segurança jurídica na realização dos negócios jurídicos, especialmente porque, tanto um quanto o outro, podem atuar num setor muito importante e tradicional para as sociedades: o tráfico negocial imobiliário. Tendo em conta que, principalmente, o fato de que ao tratar de questões afeitas a imóveis, lida com um segmento de mercado que representa, nos dizeres da doutrina um verdadeiro: “bem de raiz” [v. DINIZ, M. H.: *Sistemas de registros de imóveis*. 5ª ed. São Paulo (2004): Saraiva, 2004, p. 12].

Apesar da diferença existente entre o instrumental jurídico do notário e do registrador imobiliário, há aproximações que exigem uma análise apurada quanto a

sua natureza jurídica, devido as suas repercussões para a segurança jurídica e para a responsabilização do tabelião e do registrador imobiliário, avaliando-se assim, sob o manto topográfico dos seus princípios e institutos jurídicos, o que também dependerá de como cada país internalizará no plano legislativo—desde a sua forma de ingresso até os limites dos poderes que lhe serão conferidos—, adotando um caráter de maior aproximação com um direito privado ou com um público.

Por sua vez, existem significativos pontos de convergências, o que possibilita a realização de estudos jurídicos integrados, daí a possibilidade da denominação, também, de “direito notarial e registral”. Para colaborar com esta tese vale trazer à baila o fato de que parte da doutrina considera essas atividades: “[...] duas faces da mesma moeda” [v. MOUTEIRA GUERREIRO, J. A.: “A actividade notarial e registral na perspectiva do direito português”, *Revista Brasileira de Direito Comparado* (2007), núm. 32, p. 163].

Também a doutrina, ao analisar no plano comparado português e espanhol, recorda que existe uma integração entre as atividades notarial e de registro, dado o fato, por exemplo, da presença em Portugal de um departamento administrativo público denominado de *Instituto de Registo e do Notariado* (IRN), apesar de que já existe, também, em território português uma ordem profissional específica do notariado, a Ordem dos Notários [v. MOUTEIRA GUERREIRO, J. A.: *Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à Luz do Direito Português*. Coimbra (2014): Coimbra Editora, p. 29].

Daí a importância de que exista uma clara delimitação das atribuições do notariado e do registro imobiliário sem, contudo, jamais esquecer que as duas funções jurídicas se complementam na busca de uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e em outras estruturas negociais de grande importância, para trazer maior previsibilidade aos investimentos nacionais e estrangeiros. Há quem afirme, por exemplo, que: “a fé pública registral descansa no documento autêntico, lavrado por notário, ou na decisão judicial” [v. SOARES, C.: *Contra-reforma do notariado e dos registos: um erro conceptual*. Coimbra (2009): Almedina, p.121].

3. No Brasil, as atividades do notariado e do registro imobiliário, por tradição, são denominadas de serventias extrajudiciais, mas também tais funções da fé pública podem ser, com frequência, chamadas de “cartórios”, termo este que é empregado, inclusive, pela lei federal que regulamenta essas funções (Lei nº 8.935/1994 ou “Lei dos Cartórios”), daí a necessidade de fiscalização do Poder Público para coibir o uso indevido dessa nomenclatura, por pessoas estranhas a essas funções – a título exemplificativo pode ser trazido à baila o Estado de Santa Catarina, que editou recentemente a Lei Estadual nº 16.578, de 15 de Janeiro de 2015, que disciplina o emprego do termo “cartório” e “cartório extrajudicial” na esfera dessa unidade da federação brasileira, conforme o artigo 2º deste diploma legal, para uso exclusivo

dos que exerçam funções delegadas de notário e de registro, excetuando os cartórios judiciais—, desta feita evitando erros e confusões para os utilizadores das notas e do registro público.

Diferente do que ocorre em outros países, no Brasil as funções tabelio e registral apresentam *status* constitucional, sendo-lhes reservado o artigo 236 da atual Constituição Federal Brasileira de 1988 (CFB/1988) — “Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”—, uma delegação de serviço público, o que gera para o notário e para o registrador imobiliário uma série de prerrogativas e deveres de um típico exercício delegado de poderes públicos, por sua natureza jurídica e repercussões para a sociedade, sendo de grande importância para a segurança jurídica do tráfico negocial.

Importa trazer à baila a responsabilização criminal por determinadas violações dos deveres do tabelião e do registrador imobiliário, que são, por força de artigo do Código Penal Brasileiro, equiparados a figura de servidores públicos — “Art. 327 - Considera-se funcionário público, para os efeitos penais, quem, embora transitoriamente ou sem remuneração, exerce cargo, emprego ou função pública”—, embora as delegações do notariado e do registro imobiliário sejam exercidas em caráter privado por opção constitucional do *caput* do artigo 236 (CFB/1988). Tal entendimento é reforçado em legislação mais específica na Lei de Cartório (Lei nº 8.935/1994), que ao tratar das responsabilidades civil e criminal daqueles profissionais assim expressa: “Art. 24. A responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública”.

Parece claro que os notários e registradores, no Brasil, têm forte viés publicista — serviços extrajudiciais de intensa regulação estatal—, exercendo poderes públicos delegados pelo Estado, podendo até se equiparar, em determinadas condições, a servidores públicos, mas na verdade, conforme se leciona: “[...] inserem-se na ampla categoria de *agentes públicos*, nos termos acolhidos de forma pacífica pela doutrina brasileira de direito administrativo” [v. RIBEIRO, L. P. A.: *Regulação da função pública notarial e de registro*. São Paulo (2009): Saraiva, p. 55].

Na atual quadra, deve ser verificado que, apesar do forte viés publicista destas funções, ao menos na realidade brasileira, também não é possível desconsiderar a outra vertente do notariado e do registro imobiliário, qual seja a parte privatista, tendo em vista que as estruturas da delegação do notariado e do registro imobiliário, no Brasil, promovem a tutela de basilares direitos privados, alguns com natureza de direito fundamental, a exemplo do direito de propriedade imobiliária, na suas espécies urbana e rural. Com isso, por vezes, os estudos do notariado e do registro imobiliário foram mais analisados, no Brasil, sob o prisma civilista do que do administrativista.

Mas o fato é que se trata, na verdade, de um campo jurídico que, por sua essência, pode ser perfeitamente estudado sob o manto publicista e/ou privatista, o que leva à conclusão de que, por apresentar essa dupla face, seja na verdade um direito especial, que apresenta características bem peculiares, os quais exigem um conhecimento bastante específico, apresentando princípios e institutos especialíssimos, por exemplo o novo princípio registral imobiliário da concentração, positivado no Brasil por meio da Medida Provisória nº 656, de 7 de outubro de 2014, devidamente convertida na Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 – “Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil; III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil. Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.” –, valor jurídico aquele que traz maior segurança jurídica ao adquirente de boa-fé da propriedade imobiliária, evitando-se, como no passado, a necessidade de realizar uma verdadeira “peregrinação” na busca de fatos jurídicos capazes de ameaçar sua aquisição.

4. Quanto ao ingresso nas atividades notarial e registral imobiliária no Brasil, por opção constitucional, deverá ocorrer, em homenagem aos princípios da moralidade e do instituto jurídico do concurso público de provas e títulos, conforme o comando do art. 236, § 3º da CFB – “§ 3º - O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.” –, o dever do candidato a notário ou a registrador de atender a certos requisitos, dentre os quais a nacionalidade brasileira (art. 14, inciso III da Lei nº 8.935/1994) e a formação jurídica (art. 14, inciso V da Lei nº 8.935/1994), este último requisito apresenta uma exceção que valoriza a prática do notariado e do registro, que é a possibilidade de não ser bacharel em direito, mas

para tanto deve-se ter, no mínimo, uma década de exercício em serviço notarial ou de registro, nos termos do art. 14, § 2º da Lei nº 8.935/1994.

Mas o fato é que, para evitar que as serventias do notariado e do registro imobiliário possam sofrer uma descontinuidade, em respeito ao princípio da continuidade do serviço público, que se encontra diretamente relacionado com o interesse público de um serviço extrajudicial fundamental para a segurança jurídica do tráfico negocial, ficaram assim previstas as hipóteses de extinção da delegação, por meio do artigo 39 da Lei nº 8.935/1994, estipulando no § 2º a nomeação de um interino— tabelião ou registrador substituto mais velho—para responder por tal serventia, enquanto não houver um indivíduo concursado apto para exercer tal delegação.

Surge, assim, a figura do interino da serventia, ou seja, aquele que exerce de modo precário as funções de notário e/ou de registrador imobiliário até ocorra um novo concurso de provas e títulos, no qual o candidato, devidamente aprovado e classificado, opte por aquela serventia extrajudicial vaga. O problema é que muitos destes concursos acabam demorando significativamente para serem realizados e finalizados, fazendo com que muitos interinos encontrem-se a frente destas serventias por anos a fim.

Os concursos de provas e títulos são obrigatórios, tanto para o ingresso nas funções de notário e/ou registrador, quanto para a remoção de um serventia para outra. Não admitindo a hipótese de permuta, algo no passado frequente, mas que em virtude da grande diferença de faturamento entre as serventias poderia causar um ferimento do mérito auferido por um concurso público, mantendo um sistema quase familiar de perpetuação.

Apesar da obrigatoriedade constitucional da realização de concurso público, na modalidade de provas e títulos, ainda existe uma considerável resistência na sua efetivação, fato este que levou o órgão máximo da cúpula administrativa do Poder Judiciário Brasileiro—o Conselho Nacional de Justiça (CNJ)— editar duas importantes resoluções que disciplinam muitas das questões mais relevantes da obrigatoriedade deste certame, o que se deu por meio de duas resoluções normativas.

A Resolução de nº 80, de 09 de junho de 2009 tratou de declarar vagas todas as serventias do notariado e do registro público que estivessem ocupadas em desconformidade com as normas constitucionais, ressaltando seu papel fiscalizador e obrigando os tribunais de justiça dos estados membros da federação a promoverem um verdadeiro choque na gestão para o provimento regular destas serventias.

Complementando a promoção de um ingresso democrático para as funções tabelião e registral editou a Resolução nº 81, de 09 de junho de 2009, que cuidou de tratar diretamente sobre os concursos de provas e títulos para acesso a estas funções

delegadas, inclusive trouxe uma minuta de edital para uniformizar os critérios de ingresso e/ou remoção no âmbito nacional.

Estas duas resoluções do CNJ promoveram, na maioria dos Estados da Federação, um impulso para a realização dos concursos públicos de provas e títulos, tanto na modalidade provimento – de livre acesso para todos que preencham os requisitos mínimos, previstos no artigo 14 da Lei nº 8.935/1994 e respectivos incisos: “I - habilitação em concurso público de provas e títulos; II - nacionalidade brasileira; III - capacidade civil; IV - quitação com as obrigações eleitorais e militares; V - diploma de bacharel em direito; VI - verificação de conduta condigna para o exercício da profissão.” – quanto na de remoção – para concorrer a estas vagas o candidato deverá já ser titular de alguma serventia notarial e/ou registral por no mínimo dois anos, conforme determina o artigo 17 da Lei nº 8.935/1994 –, na direção do respeito ao instituto jurídico do concurso público e do princípio constitucional da moralidade (artigo 37, *caput* da CFB).

A doutrina, ao se debruçar sobre o ingresso no notariado por meio de concurso público de provas e títulos, afirma que: “A sistemática dos concursos públicos de provas e títulos para a outorga das delegações está permitindo o despontar de uma nova geração de notários, ciosos de seus deveres, direitos e da supina importância da função, vocacionados ao estudo e altamente capacitados a enfrentar o desafio da «realização espontânea do direito» numa sociedade cada vez mais complexa e segmentada” [v. DALLEONE, R. F. L.: *O regime jurídico da função pública notarial e sua fiscalização pelo Poder Judiciário*. Curitiba (2012): Dissertação de Mestrado em Direito, Área de concentração: Direito do Estado, UFPR, p. 142].

Por isso existe a necessidade de que sejam periodicamente realizados os concursos de ingresso ao notariado e ao registro público, para criar um ambiente de estímulo a uma preparação de alto nível, como requer tais funções públicas, pois representam atividades importantíssimas para a segurança jurídica, com conseqüente prevenção de conflitos e cuja promoção permitirá que seja efetivado, no Brasil, a determinação constitucional do prazo máximo de 6 meses (art. 236, § 3º da CFB) de permanência do interino a frente de uma serventia extrajudicial.

Com isso, a partir da pressão promovida pelo CNJ, surge no Brasil uma nova possibilidade para os profissionais do direito, que agora podem ter mais uma opção de acesso ao exercício de funções públicas, por meio dos concursos públicos de ingresso às funções do notariado e do registro público, como delegatários de um serviço público da maior relevância para a segurança jurídica do tráfico negocial e cujo acesso foi concretizado por meio desse instituto jurídico de valorização do esforço e mérito pessoal.

5. Perspectivas de novas atribuições a serem exercidas pelo notariado e registro imobiliário são uma recente vertente que cresce em importância no plano brasileiro, tendo em conta que aqueles profissionais do direito estão presentes em todo o território nacional, como fica bem demonstrado por meio de uma breve análise do Portal “Justiça Aberta” do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o qual permite o acesso público aos dados referentes a estas serventias extrajudiciais, e que foi um grande avanço rumo ao fornecimento de uma maior transparência e acesso a informações estratégicas para toda a população e demais organismos de fiscalização pública.

As informações são prestadas de modo claro permitindo a identificação nominal do titular da delegação e de seu substituto, além do número de funcionários, endereço, número de atos realizados e até do faturamento bruto destas serventias extrajudiciais. Este último a informação permite verificar que existe uma grande diferença de faturamento, com notável concentração em algumas serventias, o que poderá ser justificado, por exemplo, em decorrência da circunscrição registral imobiliária que abrange regiões de maior tráfico negocial imobiliário, como nas grandes capitais brasileiras ou cidades de maior acúmulo de riqueza.

Contudo, também ao fornecer os dados de faturamento bruto, é possível identificar que existem, em quantidade significativa, serventias de pequeno faturamento, em geral localizadas em cidades de menor porte e que apresentam um menor número de funcionários, quando não apenas o próprio titular. Tal problemática tem exigido a criação de espécies de fundos de compensação, custeados diretamente com os recursos dos serviços provindos destas delegações públicas, cuja finalidade é de garantir uma renda mínima para a manutenção destas serventias extrajudiciais deficitárias, mas que são de grande importância para o interesse público do acesso aos serviços notariais e registrais nestas localidades.

A título exemplificativo é possível trazer à baila o modelo de distribuição dos emolumentos dos serviços notariais e registrais no Estado de São Paulo que, por meio da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de Novembro de 2002 no seu artigo 19, inciso I, d), determina que 3,28% será destinado para a compensação de atos gratuitos do registro civil e para complementação de uma receita mínima as serventias deficitárias. Também determina para o titular ou interino da serventia o percentual de 62,5% do faturamento bruto, no modelo de distribuição de emolumentos notariais e registrais para aquele mesmo estado (artigo 19, inciso I, a) da lei supracitada), dos quais serão utilizados para pagamento das demais despesas (empregados da serventia, contas de água, luz, tributos, entre outras).

6. As novas atribuições do notariado e do registro imobiliário, no Brasil, são outro ponto que poderá determinar os rumos seguidos por estas funções de delegação pública, acréscimos que promovem uma maior otimização das potencialidades dos

princípios e institutos jurídicos que fazem parte da essência do notariado latino e do registro imobiliário de fólio real.

Dentre essas novas atribuições é possível destacar as recentes alterações legislativas que permitiram o surgimento da possibilidade de realização de inventário numa nova modalidade, denominada de inventário extrajudicial, sendo realizada por meio de escritura pública lavrada por notário. Tal previsão de alteração ao Código de Processo Civil Brasileiro (CPC), deu-se em boa hora, por meio da Lei nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007 – “Art. 982. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.” (CPC) –, o que traz maior celeridade na resolução de matéria sucessória que anteriormente, mesmo se tratando de consenso entre as partes, poderia demorar muito tempo, mas importa lembrar que se mantêm a presença obrigatória de advogado, para assegurar que as partes tenham uma acessoria específica sucessória, conforme determina o artigo 982, § 1º do CPC – “§ 1º O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.” –, o que inova de modo substancial a transmissão em definitivo dos bens do *De Cujus*.

Note-se que é de livre escolha o tabelião que realizará o inventário extrajudicial, tendo em vista que o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), ao atuar na seara de seu poder regulamentador, – para não deixar dúvidas quanto a este direito de escolha livre do notário da confiança das partes na Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007 –, deixa bem evidente na redação do artigo 1º que “(...) é livre a escolha do tabelião de notas não se aplicando as regras de competência do Código de Processo Civil.”, trazendo maior segurança jurídica e liberdade de escolha para o usuário do serviço extrajudicial.

Na atual quadra surge, no Brasil, mais uma nova atribuição, agora para a realização de separações e divórcios consensuais por meio de escritura pública – desde que, além do consenso entre as partes, não haja a presença de filhos menores ou incapazes –, por meio da inserção do artigo 1.124-A do Código de Processo Civil Brasileiro, podendo neste ato de dissolução matrimonial constar a partilha dos bens e a estipulação, ou não, de uma pensão alimentícia. Com isso evita-se mais uma demanda judicial, cujas ferramentas jurídicas do notário, aliadas a sua credibilidade, promovem mais um relevante contributo para a pacificação social.

Mas o fato é que, decorrente do princípio da fé pública notarial, a escritura pública empregada para a realização do inventário e do divórcio extrajudicial servem de documento hábil para serem levados ao registro público imobiliário e para o civil, sem a necessidade de homologação na via judicial, o que é muito salutar. Também atua na direção de uma desburocratização do sistema sem perda da segurança

jurídica e promove o respeito ao princípio constitucional da celeridade processual, consagrado por meio do inciso LXXVIII, artigo 5º, da Constituição Brasileira de 1988 –“LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.”–, reduzindo o tempo para a resolução destas demandas da sociedade brasileira. Além disso, para não restar dúvidas, complementando o disposto no artigo 1.124-A, § 1º do Código de Processo Civil Brasileiro, o CNJ deixou expresso no artigo 3º da Resolução nº 35/2007, que estas escrituras públicas são instrumentos jurídicos hábeis para realizar a materialização da transferência de bens e de direitos, incluindo o levantamento de valores em instituições financeiras.

Já na esfera do registro imobiliário, cresce a importância do emprego do instituto jurídico da regularização fundiária, tendo em tela que existem milhões de famílias que ainda não possuem seus imóveis devidamente regularizados, ou seja, o devido assento de sua propriedade nos registros públicos prediais. Por isso a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, no seu artigo 46, define esse instituto jurídico como: “(...) conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.”(art. 46 da Lei nº 11.977/2009).

Tal medida regulatória da titulação imobiliária promove importante efeito no campo social para as famílias mais pobres e que residem nas periferias das grandes cidades do Brasil, o que levou parcela da doutrina registral brasileira a classificar as espécies de regularização fundiária, cuja natureza jurídica administrativa pode ser dividida em quatro espécies: a) “regularização fundiária de interesse social”; b) “regularização fundiária de interesse específico”; c) “regularização fundiária inominada ou de antigos loteamentos”, d) “regularização fundiária em imóveis do patrimônio público”, as três primeiras são fruto da Lei nº 11.977/2009 e a última da Lei nº 11.481/2007 [v. PAIVA, J. P. L.: *Regularização fundiária de interesse social*. São Paulo (2012): IRIB, p. 9].

A partir daí, leciona a doutrina brasileira que, o processo de regularização fundiária surge no seio jurídico do Brasil como uma forma legítima e única hipótese de aquisição de propriedade por um título fora da esfera judicial e no qual é emitido o denominado “título de legitimação de posse” onde, após o devido registro e transcurso do tempo necessário ao usucapião, ocorrerá a emissão de um “título de propriedade plena” por meio de ato de registrador imobiliário [v. PAIVA, J. P. L.: *Regularização fundiária*, cit., p. 10].

Essas são apenas algumas dentre outras possibilidade de ampliação das atribuições do notariado e do registro imobiliário no Brasil, na direção da promoção de uma maior eficiência e atendimento de novas demandas do mercado utilizador da

credibilidade das serventias extrajudiciais para uma maior segurança jurídica e, até mesmo celeridade na resolução de diversas problemáticas da sociedade brasileira, reforçando a necessidade de contínuo aperfeiçoamento daqueles profissionais do direito e da elaboração de pesquisas científicas nas áreas do notariado e do registro público, para que a cada dia essas funções delegadas, pelo poder público, possam atuar numa persecução do interesse público da redução dos conflitos e da promoção de um desenvolvimento econômico e social.