

IMÓVEIS: SIGILO DAS INFORMAÇÕES DOS REGISTROS DOS CARTÓRIOS

André Albuquerque Cavalcanti de Paiva Magalhães

Agente Técnico Legislativo

06 de agosto de 2002

Analisa a finalidade dos registros públicos e a competência para legislar sobre a matéria, comparando-os às informações bancárias e conclui pela impossibilidade de instituir o sigilo sobre propriedade de imóveis e demais registros dos cartórios.

1. A Constituição Federal reservou à União, com exclusividade, a competência para legislar sobre registros públicos (art. 22, XXV). Qualquer norma relativa a registro de imóveis, portanto, somente poderá ser de iniciativa de membro do Congresso Nacional ou do Presidente da República.

Aos Estados cabe tão-só a criação de cartórios, a realização de concurso para o provimento de cargos nesta área e a fiscalização. No Estado de São Paulo, a primeira atividade é exclusiva do Governador (art. 24, § 2º, 6, Constituição do Estado) e as demais competem ao Poder Judiciário (art. 68, CE e art. 236, CF).

2. Note-se, porém, que além de os Estados-Membros serem impedidos constitucionalmente de legislar sobre a matéria, a solicitação apresentada, com o devido respeito, é inviável por contrariar a própria finalidade da instituição dos registros públicos, como se demonstrará, o que impossibilita, inclusive, a elaboração de minuta de moção ou de indicação sobre o assunto.

De fato, o paralelo que se fez entre o sigilo bancário e as informações sobre propriedade de bens imóveis não tem cabimento no sistema jurídico pátrio. Os juristas costumam sustentar o sigilo bancário, recentemente disciplinado e abrandado pela Lei Complementar Federal nº 105/01, baseando-se no art. 5º, XII ("dados"), alguns até citam o inciso X ("intimidade"). Ocorre que, com exceção das hipóteses previstas no artigo 1º dessa lei complementar, as informações bancárias do cidadão só a ele interessam, justificando-se as restrições impostas.

Diferente é a situação das informações imobiliárias. O sistema dos registros públicos, como o próprio nome dá a entender, tem por finalidade dar transparência, dar publicidade, tornar de conhecimento público as informações acerca dos bens imóveis. Logo, querer regulamentar o fornecimento de informações, "priorizando o sigilo e a privacidade" é um contra-senso evidente, que vai de encontro à razão de ser do cartório de imóveis.

Neste sentido é a lição de CARLOS ROBERTO GONÇALVES:

"Para proporcionar maior segurança aos negócios imobiliários, criou o legislador um sistema de registros públicos, informado por diversos princípios que garantem a sua eficácia.

O primeiro desses princípios é o da **publicidade**. O registro confere publicidade às transações imobiliárias, valendo contra terceiros. Qualquer pessoa poderá requerer certidão de registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou o interesse do pedido (LRP, art. 17)” (Direito das Coisas, Ed. Saraiva, São Paulo, 1997, p. 90 – grifou-se).

Esclarece, ainda, SILVIO RODRIGUES:

“Dentro do sistema do Código Civil, os direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem depois da transcrição, ou da inscrição dos respectivos títulos, no Registro de Imóveis (CC, 676). Ademais, o legislador reclama, a cada instante, que se averbem à margem das respectivas transcrições as modificações que possam, de qualquer modo, repercutir em sua estabilidade. De modo que o Registro de Imóveis constitui repositório de informações e centro para onde convergem todos os elementos referentes à propriedade imobiliária. Poder-se-ia, de certa maneira, afirmar que o Registro de Imóveis acompanha a vida dos direitos reais sobre bens de raiz.

Em alguns sistemas, como o francês, a transcrição é simples meio de publicidade, de modo que os direitos reais sobre imóveis se constituem ou se transmitem pela mera força dos contratos. O registro não induz prova de domínio (cf. Planiol et Ripert, *Traité Pratique*, v. III, n. 635 e 643). Entre nós, entretanto, a lei reclama, para a transmissão do domínio, a formalidade da tradição, se o objeto do negócio for móvel; ou da transcrição, se imóvel.

(...)

O fato de o registro fazer-se na circunscrição imobiliária em que se situa o prédio (CC, art. 861) representa elemento publicitário de enorme valor, pois, a qualquer tempo, qualquer interessado pode examinar a situação jurídica do imóvel, verificando em nome de quem está transcrito e quais os ônus reais sobre ele recaintes” (Direito Civil, v. 5, Ed. Saraiva, 1994, pp. 395/397 – grifou-se).

Como se vê, o sistema vigente, é imprescindível para a transferência da propriedade com segurança, bem como para a imposição das garantias reais sobre bens imóveis (hipoteca, penhor, anticrese), entre outros atos e negócios jurídicos.

A legislação federal vigente também não permite outra conclusão. Dispõe a Lei nº 8.935/94, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro:

“Art. 1º - Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a **publicidade**, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.” (grifou-se)

Merecem destaque alguns dispositivos da Lei nº 6.015/73, Lei de Registros Públicos:

“Art. 1º - Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.” (grifou-se)

"Art. 172 – No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade". (grifou-se)

Nota-se, assim, que a ampla publicidade dos atos cartoriais e das informações arquivadas é um meio de preservar a segurança jurídica dos negócios imobiliários, evitar fraudes e garantir a transparência indispensável para a transferência dos bens imóveis.

Elaborado por solicitação do Deputado Geraldo Vinholi