

Mensagem do presidente

A SEGURANÇA JURÍDICA E O REGISTRO DE IMÓVEIS

A importância da segurança jurídica tem origem nos primórdios da elaboração da idéia do Estado Democrático de Direito, e se constitui em uma das vigas mestras da ordem jurídica. O tema se liga, profundamente, à moderna exigência de maior estabilidade das situações jurídicas. É ela, ao lado da legalidade, um dos princípios integradores do próprio conceito de Estado de Direito.

Falar em segurança jurídica requer, sem dúvida, trazer à memória os fundamentos e finalidades de toda a organização política do Estado de Direito. O respeito à dignidade humana e aos direitos individuais e sociais dos cidadãos, o respeito ao direito adquirido, à coisa julgada e ao ato jurídico perfeito e ainda aos institutos da prescrição e decadência e vários outros, são proposições lógicas que decorrem desse preceito e que, sem eles, a incerteza reinaria nas relações sociais e uma grande confusão e desordem seriam freqüentes nos fenômenos jurídicos.

A segurança jurídica, com isso, encerra valores e bens jurídicos que dizem respeito à preservação do Estado e estabilidade das relações jurídicas.

A evolução do pensamento e da própria ciência jurídica sempre procurou afastar a insegurança e o caos nas relações sociais e jurídicas e a segurança jurídica se traduz no respeito às normas de convivência e às relações jurídicas válidas e eficazes. Com isso, existe a possibilidade do crescimento e do desenvolvimento da sociedade, arrastando e provocando o crescimento econômico, pois com a segurança e estabilidade podem os homens gerar riqueza, não necessitando estarem o tempo todo preocupados e ocupados em proteger seus direitos e seu patrimônio da possibilidade de ataques.

A segurança jurídica exige regras estáveis. Normas jurídicas devem ser amparadas em uma construção histórica do agir humano e construídas perante o estudo dos resultados deste estudo, e não alteradas constantemente, sob o risco de insegurança.

A norma deve refletir os impulsos da consciência coletiva e não deve ser relativizada sob pena de ser arbitrária ou burocrática, mas também não pode ser tão

rígida a ponto de se perder no tempo. Por outro lado, podendo parecer contraditório, deve ser dinâmica, em razão do intercâmbio entre o fato e a ação social. As mudanças, muitas vezes, podem causar perplexidade e risco de insegurança. A satisfação do direito dá-se com o ajustamento da norma ao que existe em forma material.

Segundo a doutrina jurídica, na área do Registro de Imóveis, a segurança jurídica possui duas vertentes: segurança jurídica estática e segurança jurídica dinâmica. A segurança jurídica estática se dá pelo efeito de assegurar o registrador a estabilidade política do domínio; e a segurança dinâmica, com a possibilidade de uma transmissão segura dos direitos. Ou seja, existe todo um conjunto de normas, e no caso do Registro de Imóveis, legislação federal, que garante, relativamente, a aquisição da propriedade e que prevê instrumentos técnicos que preservam e organizam o registro, dotando-o de confiança para a sociedade.

Como é óbvio, de maneira diversa do que se passa com a propriedade das coisas móveis, cujas situações de titularidade e de transmissão, regra geral, se satisfazem com a tradição e a visibilidade da posse, quando se trata de bens imóveis, exige-se, para a transmissão, um sistema juridicamente ordenado de publicação das respectivas situações jurídicas.

A publicidade é o ato que dá, além do conhecimento “erga omnes”, segurança, oponibilidade e eficácia às situações jurídicas que dizem respeito à propriedade imobiliária. Mas, o registro da propriedade imobiliária, que é o encarregado da publicidade dos negócios jurídicos é um complexo sistema, criado e administrado pelo Estado, formado por princípios que buscam a segurança destes negócios.

Recentemente como componente e integrante a toda esta estrutura, está o Registrador Imobiliário obrigado por lei e em curto prazo, a ajustar o sistema registral imobiliário ao chamado “Registro Eletrônico”. Os ajustes necessários para a adaptação do sistema às novas tecnologias, além de garantir a segurança, devem ser agregados à agilidade dos tempos de internet. Este é um desafio para o sistema registral imobiliário. A recepção dos títulos, o processo registral, o arquivamento e a preservação dos documentos e a publicidade dos registros passarão a ser efetuadas por novos meios. Todos estes processos devem ser dotados de extrema segurança. Segurança Jurídica. Como serão executados?

Estes são os assuntos que debateremos entre os dias 19 a 23 de setembro próximo no XXXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que será realizado na cidade de Fortaleza, organizado pelo IRIB, nossa entidade nacional representativa dos Registradores Imobiliários brasileiros, a qual tenho a honra de presidir.

Francisco José Rezende dos Santos

Presidente do IRIB