





Pública e ilícitos penais. Os fatores exteriorizantes da corrupção tornam-se sintomas de um fenômeno muito mais profundo e mais próximo da moral, não se limitando a casos policiais investigativos. A administração, a economia, o direito e mesmo a filosofia entrelaçam-se em diversos aspectos de convergência e explanações mútuas quando se trata do fenômeno corruptivo – e seus destrutivos efeitos.

Um destes aspectos, da seara jurídica, em que existe especial preocupação com a legalidade e com o combate às diversas formas de corrupção, é o sistema de cartórios brasileiros – os serviços notariais e registrais. O surgimento destas atividades não é novo, e confunde-se, em realidade, com o da sociedade humana, constituindo atividade pré-jurídica<sup>2</sup>. Sejam os escribas egípcios, os *mnemons* gregos, ou os *tabeliones* romanos, sempre foi necessário um indivíduo letrado e que inspirasse confiança tanto do povo quanto dos governantes para imortalização de fatos, negócios, legislações e a própria história<sup>3</sup>.

Nos passos da história recente, o ordenamento jurídico brasileiro, com assento constitucional ao artigo 236, e a atual doutrina reconhecem a importância destes serviços jurídicos para a criação, qualificação, formalização e efetivação de atos jurídicos – um verdadeiro filtro jurídico de qualificação para os mais diversos atos e fatos jurídicos. A seleção dos profissionais atuantes para os serviços se dará dentre profissionais do direito por meio de concursos públicos de provas e títulos, com exames objetivos, escritos e orais, promovido pelo Poder Judiciário e com participação da Ordem dos Advogados do Brasil e do Ministério Público. Além desta preparação jurídica dos titulares dos serviços, como fruto que são das necessidades sociais, os serviços notariais e registrais não ficam alheios às mudanças que ocorrem neste mesmo seio social. A elaboração de atos em meios eletrônicos de maneira segura e perene, a interoperabilidade, transparência e comunicação com demais órgãos públicos, são elementos presentes nas funções desempenhadas.

Nesta esteira, o objetivo do presente artigo é propor uma abordagem da nova face dos serviços notariais e registrais como agentes de combate e de prevenção à corrupção, com análise de aspectos históricos e práticos das múltiplas funções desempenhadas pelas serventias.

<sup>2</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2011. P. 25.

<sup>3</sup> Idem, *Ibidem*. P. 26









avaliar, apreciar, emitindo opinião ou juízo<sup>14</sup>. Em suma, este procedimento filtra o ato jurídico em suas diversas faces, a fim de que seja merecedor de ingresso nos arquivos dotados de segurança e de fé pública.

Todo e qualquer título, independentemente de sua origem, que ingresse na serventia imobiliária passará por esta qualificação para verificar se está apto para o registro. Assim, devem passar pela qualificação registral tanto as escrituras públicas quanto os atos particulares, bem como os títulos judiciais. O fato de os títulos terem tido origem em uma autoridade judiciária não retira o poder-dever do registrador de proceder à qualificação registrária deles e, em consequência disto, não isenta o registrador de possíveis responsabilizações decorrentes da falta de qualificação ou da qualificação incompleta destes títulos. Todavia, a verificação da conformidade dos títulos judiciais com a legislação registrária não pode invadir a esfera jurisdicional. Isto significa que a qualificação não pode atingir o mérito da decisão judicial, restringindo-se à verificação de suas formalidades extrínsecas, sobre as quais não se tenha tratado dentro do dispositivo da sentença<sup>15</sup>.

A qualificação exercida pelo Registro de Imóveis é a mais debatida doutrinariamente, pois apta a abarcar um grande número de situações jurídicas passíveis de geração de direitos reais oponíveis *erga omnes*, submetida a prazos certos e a procedimentos específicos no caso de negativas (no caso, o procedimento de dúvida, artigo 198 da Lei 6.015/73). Leonardo Brandelli, em seu<sup>16</sup> estudo acerca das diversas formas de segurança e de eficácia geradas pelo Registro de Imóveis, informa que é no registro de imóveis que uma transação imobiliária se transforma em realidade jurídica, fonte de informação confiável para terceiros e para o Poder Público. A situação conflituosa surgiria em hipótese de ingresso no fôlio real de alguma situação jurídica viciada, como se perfeita fosse<sup>17</sup>, e para impedir isto é que se estabelecem as qualificações notarial e registral.

A segurança e a fé pública derivam da correta qualificação, a qual abrangerá aspectos civis, administrativos, tributários, e mesmo penais do ato jurídico. Tabeliães e registradores devem observar regras e princípios no exercício das funções, considerando a amplitude das situações que podem ser apresentadas. Marco Aurélio, considerado o imperador filósofo de Roma, defensor da moderação e da virtude no trato da coisa pública e da privada, meditou que “do jeito como os

<sup>14</sup>PEDROSO, Regina (Coord). **Estudos avançados de direito notarial e registral**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2013. P. 171.

<sup>15</sup> SERRA, Márcio Guerra e SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis III: procedimentos especiais**. São Paulo: Saraiva, 2013. P. 149.

<sup>16</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. P. 08.

<sup>17</sup> *Idem, Ibidem*. P. 316



médicos têm sempre à mão ferros e instrumentos para acudir acidentes imprevistos das doenças, deves ter sempre prontos os princípios necessários ao conhecimento das coisas”<sup>18</sup>.

Mesmo dentro desta ideia de segurança, entretanto, poderão surgir conflitos principiológicos, a depender de qual valor se queira prestigiar. Miguel Maria de Serpa Lopes<sup>19</sup> ensina que deve haver uma escolha entre qual segurança deve preponderar: a segurança jurídica, que protege o titular de um direito, ou a segurança do comércio, que protegerá o adquirente de boa-fé. Este conflito entre ideais jurídicos igualmente importantes e válidos remete-nos à ideia de ponderação. Princípios operam em dimensões de peso, não determinando comportamentos de forma direta: Humberto Ávila<sup>20</sup>, em sua obra Teoria dos Princípios, aduz ser possível dividir as espécies normativas em regras, princípios e postulados, sendo as primeiras imediatamente descritivas, com pretensão de decidibilidade e de abrangência; os segundos são normas finalísticas, imediatamente prospectivas e cuja aplicação demanda avaliação no caso concreto; os terceiros são normas metódicas que estruturam a interpretação e aplicação de princípios e regras. Nesta senda, razoabilidade e proporcionalidade, apesar de serem referenciadas frequentemente como princípios pela doutrina e jurisprudência, são na verdade postulados normativos que orientam a aplicação de princípios (v.g., um conflito entre o princípio da intimidade e o princípio do acesso à informação pode ser solucionado pelo postulado normativo da proporcionalidade).

Ocorrendo conflito entre princípios, esse será resolvido de forma dialética e argumentativa, sopesando valores e razões. Para Anízio Pires Gavião Filho<sup>21</sup>, uma norma principiológica fundamental representa uma posição jurídica *prima facie*, e, como tal, irá colidir com outras posições fundamentais de mesma hierarquia, sem que o constituinte ou o legislador elejam uma posição *a priori* preponderante. Essa colisão será resolvida por uma ponderação racional e argumentativa, na qual o intérprete, sopesando razões, decidirá qual deve prevalecer (sem, contudo, tornar o oposto inválido). Esse conflito, de fato, é esperado já na elaboração da teoria

<sup>18</sup> AURÉLIO, Marco. **Meditações**. São Paulo: Martin Claret, 2012. P. 32.

<sup>19</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. Vol. 1. Brasília: Editora Brasília Jurídica, 1995. P. 30.

<sup>20</sup> ÁVILA, Humberto. **Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos**. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 2008. p.180.

<sup>21</sup> GAVIÃO FILHO, Anízio Pires. **Colisão de direitos fundamentais, argumentação e ponderação**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011. p.41.



normativa. Luis Roberto Barroso<sup>22</sup> esclarece que as normas positivadas na Constituição Federal com *status* de direito fundamental possuem igual hierarquia (chama de princípio da unidade da Constituição Federal, segundo o qual suas normas, enquanto abstratamente consideradas, desprendidas de um caso concreto, possuem igual valor), sem preferência em abstrato por um ou por outro direito. E muitos desses direitos são antagônicos, daí surge a colisão.

É comum considerar a atividade de qualificação, assim como os serviços notariais e registrais, simplório cumprimento de regras e de formalidades. Ocorre que a função notarial e registral é demasiadamente mais complexa do que os tradicionais “serviços públicos” que o Estado presta à população diretamente – caso contrário, sequer haveria necessidade de delegar a função a particulares aprovados em extensos concursos públicos. A Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul elenca quatorze<sup>23</sup> princípios para nortear a função registral imobiliária, pois considerável porção dos atos praticados carecem de soluções já prontas na legislação. Portanto, a interpretação constitui inexorável parâmetro nos referidos serviços.

Apesar de quase inexplorada pela doutrina, a qualificação notarial é igualmente importante. Ao notário, ou tabelião de notas, compete qualificação da

<sup>22</sup> BARROSO, Luis Roberto. Liberdade de expressão *versus* direitos da personalidade: Colisão de direitos fundamentais e critérios de ponderação In: FARIAS, Cristiano Chaves de (coord.). **Leituras complementares de direito civil**. 2. ed. rev. Bahia: Juspodivm, 2009. p.80.

<sup>23</sup> Art. 315 – Ao serviço, à função e à atividade registral imobiliária norteiam os princípios da: I – Fé pública – a assegurar autenticidade dos atos emanados do Registro e dos Serviços, gerando presunção de validade *juris tantum*. II – Publicidade – a garantir os direitos submetidos a registro a oponibilidade *erga omnes*. III – Obrigatoriedade – a impor o registro dos atos previstos em lei, embora inexistam prazos ou sanções pelo seu descumprimento. IV – Titularidade – a submeter a validade do ato registral à condição de haver sido praticado por agente legitimamente investido na função. V – Territorialidade – a circunscrever o exercício das funções delegadas do Ofício Imobiliário a área territorial definida em lei; VI – Continuidade – a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e a obrigar as referências originárias, derivadas e sucessivas; VII – Prioridade e preferência – a outorgar ao primeiro a apresentar o título a prioridade *erga omnes* do direito e a preferência na ordem de efetivação do registro. VIII – Reserva de iniciativa – a definir o ato registral como de iniciativa exclusiva do interessado, vedada a prática de atos de averbação e de registro *ex officio*, IX – Tipicidade – a afirmar serem registráveis apenas títulos previstos em lei; X – Especialidade objetiva – a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro; XI – Especialidade subjetiva – a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas nos títulos levados a registro. XII – Disponibilidade – a precisar que ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e a jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa); XIII – Legalidade – a impor prévio exame da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos. XIV – 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.



identidade das partes, atento a quaisquer sinais de falsidades documentais (fato recorrente na realidade brasileira), da vontade e da capacidade jurídica daquelas, bem como os elementos de existência, validade e eficácia de um negócio jurídico<sup>24</sup>. A leitura circunstanciada dos instrumentos públicos elaborados não deve ser apenas mera formalidade, mas sim esclarecedora a ponto de que não restem dúvidas às partes contratantes sobre o negócio entabulado e suas consequências, afastando quaisquer defeitos de negócio jurídico como erro, estado de perigo ou dolo. O exame da capacidade das partes deve abarcar, em especial, as determinações protetivas do Estatuto do Idoso.

O notário é um gatekeeper de direitos obrigacionais; o Registrador Imobiliário é um gatekeeper de direitos reais ou obrigacionais com eficácia real. É bem verdade que uma série de direitos reais são adquiridos pela via obrigacional, cujo instrumento, após publicizado no Registro Imobiliário, adquire eficácia real, de maneira que o Notário deve antecipar-se ao fenômeno publicitário, porém é o Registrador quem efetivamente fará a qualificação jurídica para a eficácia real a ser agregada ao negócio jurídico pela publicidade registral<sup>25</sup>.

Veja-se, por exemplo, que a normativa administrativa do Estado do Rio Grande do Sul valoriza de sobremaneira a qualificação notarial, constando o seguinte artigo das disposições gerais sobre tabelionato de notas na Consolidação Normativa Notarial e Registral:

Art. 585 – Os Tabeliães só poderão lavrar ou autenticar, inclusive através de reconhecimento de firmas, atos conformes com a lei, o direito e a justiça<sup>26</sup>.

O artigo positiva verdadeira cláusula geral de qualificação notarial de todos os documentos que ingressam no sistema de notas gaúcho. É de suma importância, dada a confiança que a sociedade possui no trabalho dos cartórios, que os documentos protocolados passem por uma qualificação trifásica de lei, direito e justiça, afastando a ideia de que a função notarial se limita a chancelar formalmente a documentação submetida à apreciação. É inegável a existência de problemas

<sup>24</sup> PEDROSO, Regina (Coord). **Estudos avançados de direito notarial e registral**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2013. P. 179.

<sup>25</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa de acordo com o novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2016. P. 19.

<sup>26</sup> Disponível em [http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/2018/CNNR\\_CGJ\\_Agosto\\_2018\\_Provimento\\_027\\_2018.pdf](http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/2018/CNNR_CGJ_Agosto_2018_Provimento_027_2018.pdf). Acesso em 07 de setembro de 2018.



práticos com a maneira de se efetuar qualificação notarial em determinadas situações, normalmente fruto da determinação legal que permite livre escolha do tabelião de notas: abre-se a possibilidade para que agentes mal intencionados tentem o mesmo ato em diversos cartórios de notas. Em sintética análise, a solução inicial seria o estabelecimento de uma base territorial para atos de Tabelionatos de Notas que digam respeito a bens imóveis, caso se busque maior valorização do referido primado da segurança jurídica de titulação. Ainda que se argumente que o princípio da livre escolha do notário serve para valorizar a confiança que a parte solicitante teria em determinado profissional, esta mesma confiança é um elemento incomensurável e constante em toda a atividade notarial e registral. Caso se admita que seja possível variar o grau de confiabilidade profissional (no qual a fé pública de determinado tabelião vale mais que a de outros), o mesmo raciocínio deveria ser aplicado para todas as demais modalidades de serviços notariais e registrais, permitindo livre escolha de tabelião de protestos, oficial registrador de imóveis e oficial registrador civil de pessoas naturais e jurídicas.

A qualificação, nesta esteira, é um processo de interpretação jurídica dos fatos trazidos à análise do registrador ou do tabelião. Eros Roberto Grau, ao diferenciar artes autográficas de artes alográficas – sendo a primeira, como pinturas e romances, baseadas na compreensão do que o autor quis dizer, e a segunda dependente tanto do autor quanto do intérprete para a plena realização<sup>27</sup> – menciona que o texto normativo é sempre alográfico. Um texto de lei apenas vira uma norma, uma força viva atuante na sociedade para gerar, modificar ou extinguir relações jurídicas, após a interpretação de seu significado. Não há mera apreciação estética das palavras legislativas, mas sim a inserção do texto normativo na vida<sup>28</sup>.

A qualificação garante a legalidade e a filtragem das informações a serem armazenadas indefinidamente (eternizadas, portanto) com fé pública e presunção de veracidade. Importante lembrar que parte da doutrina notarial<sup>29</sup>, por vezes, refere “cautelares” que o tabelião deve tomar ao elaborar os atos, quando, em verdade, estão mencionando requisitos e etapas próprias da qualificação notarial, sem utilizar esta denominação.

<sup>27</sup> GRAU, Eros Roberto. Por que tenho medo dos juízes (a interpretação/aplicação do direito e os princípios). 7 ed. São Paulo: Malheiros, 2016. P. 38.

<sup>28</sup> *Idem, Ibidem*. P. 40.

<sup>29</sup> PUGLIESE, Roberto J. **Direito notarial brasileiro**. São Paulo: Universitária, 1989. P. 101.



## 2. Burocracia e combate à corrupção

Estabelecidas linhas gerais sobre o conceito e o alcance da qualificação notarial e registral, fica perceptível que o processo envolve exame de legalidade, justiça e adequação jurídica; destarte, a função de notários e de registradores hoje não difere, axiologicamente, da função de um magistrado. Ocorre que os primeiros se encontram mais vinculados aos textos e obrigações normativas, exigindo-se lastro documental para quase todos os atos prévios que busquem construir um ato jurídico digno de fé pública. Invariavelmente, as partes solicitantes serão remetidas a percalços chamados burocráticos. Portanto, é necessário tecer considerações acerca da ideia de burocracia.

Gramaticalmente, a expressão indica o “poder do escritório” (“bureau” mais “kratos”), em referência à primazia dos documentos arquivados ou de formalidades a serem cumpridas previamente à prática de algum ato. Na seara do direito administrativo, frequentemente se indica que a Emenda Constitucional número 19/1998 buscou criar uma administração pública “eficiente”, em contraposição àquela “burocrática” existente. Carlos Alberto Menezes Direito, ao comentar a Emenda Constitucional da reforma administrativa, indica que muitas leis são editadas buscando burocratização da administração pública “com o intuito de impedir os administradores de fraudar o erário<sup>30</sup>”, o que remete à ideia de que a rigidez de requisitos burocráticos aumenta a segurança e o controle comportamental (no caso, comportamento do gestor da coisa pública).

Além do problema existente no debate sobre quantos e quais devem ser esses requisitos, o autor lembra que muitas leis “são elaboradas ao sabor de pressões vigorosas capazes de influenciar o legislador ordinário, como acontece em todas as partes do mundo”<sup>31</sup>. Ora, forçoso concluir que, quando derivadas de leis elaboradas por representantes do povo, determinadas burocracias são plenamente democráticas e oriundas do clamor popular por segurança. Eventual estranheza a esta conclusão derivaria do fato de a palavra “burocracia” raramente ser empregada

<sup>30</sup> DIREITO, Carlos Alberto Menezes. **Estudos de direito público e privado**. Rio de Janeiro: renovar, 2006. P. 300.

<sup>31</sup> *Idem, Ibidem*.



em sentido positivo. Uma abordagem séria sobre eventual burocracia requer análise teleológica e histórica, para que se saiba quais casos geraram a necessidade e qual a sua finalidade.

O economista Ludwig Von Mises<sup>32</sup> considera a burocracia como um método de gestão em que se privilegiam, de modo geral, segurança e previsibilidade. Para tanto, existirão leis e regulamentos para fins de salvaguardar certos valores, pois a maioria dos serviços típicos do Estado não podem ser avaliados de um ponto de vista empresarial e mercadológico, e o risco nas demais atividades deve ficar por conta de empresas privadas que busquem o lucro<sup>33</sup>. Um ponto de vista relevante que o autor aborda é o de que “para o governo, as licenças que são recusadas ou nem mesmo aplicadas são muito mais importantes do que as concedidas (...) um governo não é uma empresa com fins lucrativos”<sup>34</sup>, justamente porque a metodologia burocrática de gestão deve buscar axiologia diversa daquela empresarial, e o autor exemplifica que não se pode avaliar o desempenho de uma delegacia de polícia sob o ponto de vista de “lucro” ou de “produtividade”.

Esta última ideia vai ao encontro da noção de notários e registradores como *gatekeepers* da ordem jurídica, exposta anteriormente: além de qualificarem as situações jurídicas para serem merecedoras de pública fé, é ainda mais importante para a sociedade que notários e registradores não deem guarida para determinadas situações, caso mostrem-se antijurídicas. Em uma análise econômica, percebe-se que não serão recolhidos emolumentos por serviços negados, do que se depreende que tais negativas virão em prejuízo da administração da serventia e em benefício da sociedade.

À medida em que um sistema legislativo, administrativo e judicial evolui, sempre que se detectarem falhas, irregularidades ou ilegalidades, criar-se-á uma nova exigência documental ou procedimental para coibi-las. Surge, assim, uma nova “burocracia”. Por vezes, a legislação parece ser pródiga em estabelecer requisitos para a prática de atos. Veja-se, por exemplo, o extenso rol de documentos necessários para se registrar uma incorporação imobiliária (artigo 32 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964), contando com uma lista alfabética que vai da alínea “a” até a alínea “p”. Cumpridas as exigências legais, tem-se um registro de

<sup>32</sup> MISES, Ludwig Von. **Burocracia**. São Paulo: Vide Editorial, 2018. P. 69.

<sup>33</sup> Idem, *Ibidem*. P. 148.

<sup>34</sup> Idem, *Ibidem*. P. 68.



incorporação com prazo determinado, de 180 dias, dentro do qual o incorporador pode legalmente vender unidades autônomas ainda não construídas – caso não cumpra, a mesma Lei tipifica a conduta como contravenção penal.

A explicação para estes “entraves” impostos ao mercado imobiliário é a mesma que gerou a edição da súmula 308<sup>35</sup> do STJ: tamanha foi a quantidade de adquirentes de unidades autônomas prejudicados por incorporadores inescrupulosos e por crises econômicas que a solução encontrada foi o estabelecimento de rígidos requisitos para a consecução do empreendimento. O mesmo governo que produziu a Lei em comento (elaborada pelo civilista Caio Mário), três anos depois articulou a criação de secretarias estatais as quais, em 1979, virariam o Ministério da Desburocratização, que perdurou até 1986. O que pode parecer um comportamento estatal contraditório, em realidade, espelha a dificuldade em se garantir, concomitantemente, liberdade plena e segurança jurídica e econômica. Fica seguro concluir que há exigências documentais prescindíveis e imprescindíveis para a prática de determinados atos, enquanto a palavra burocracia, de fato, retrata um método de gestão, que pode, ou não, ser adequado, a depender daquilo que se quer gerenciar. No caso, desde 1968 (Decreto número 63.166) o Poder Público Federal tenta acabar com a exigência de reconhecimentos de firmas, o que foi ratificado em 2009 pelo Decreto nº 6.932, e novamente tentado recentemente, em 2017, pelo Decreto nº 9.094. Em diversos momentos, entretanto, a exigência burocrática volta<sup>36</sup> à tona no momento em que fraudes documentais voltam a surgir, como lembranças da razão de ser da presença inicial da exigência.

Outro excelente exemplo deste cenário é citado por Rafael Miron<sup>37</sup> ao expor a história do combate à lavagem de capitais: nos Estados Unidos, país tido como modelo de liberdade econômica, livre iniciativa e baixa burocracia, em 1970, criou-se a obrigação de bancos comunicarem o Estado qualquer operação que superasse dez mil dólares. Ou seja, por conta da percepção e do combate a determinado comportamento corruptivo, cria-se um procedimento burocrático sobre determinado fato. Em 20 de novembro de 2017, A Receita Federal Brasileira editou

<sup>35</sup> A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

<sup>36</sup> <https://www.gazetadopovo.com.br/economia/firma-reconhecida-volta-a-ser-obrigatoria-810sg0m6egm3xkzyiny802qmm/>. Acesso em 17 de setembro de 2018.

<sup>37</sup> MIRON, Rafael Brum. **Notários e Registradores no combate à lavagem de dinheiro**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018. P. 11







interpretações e subsunções jurídicas, bem como suas depurações e corretas formalizações será dado o nome de qualificação.

Tal qualificação operará por bases precipuamente documentais, através de exigências que os notários e registradores farão para a prática de seus atos. Qualquer exigência documental ou probatória para exercício de direito ou efetivação de ato jurídico deve ser pensada, repensada e submetida a debate esclarecido, medindo consequências e riscos. Todavia, o debate deve ser esclarecido, e não demagógico: cada vez que se elimina uma burocracia e se cria uma “facilidade”, esta mesma facilidade surge tanto para o cidadão de boa-fé quanto para agentes mal-intencionados. Em um país onde ocorre, em média, uma falsidade documental a cada quinze segundos<sup>43</sup>, não é adequado abandonar o primado da segurança jurídica em prol de supostas facilidades mercadológicas. Um processo de qualificação verdadeiramente anticorruptivo exige determinadas provas que sejam aptas a embasar um ato jurídico passível de recepção de fé pública.

E não somente no debate normativo interno: é possível seguir bons exemplos de outros países. Tomemos por exemplo a Alemanha, que utiliza o princípio registral imobiliário da pré-inscrição do afetado, com mais exceções (e, inclusive, mais regulações) que o princípio da continuidade usado no Brasil, o que facilita a efetivação de processos judiciais de execução forçada<sup>44</sup>, e a consequência é que o Registro de Imóveis torna-se um aliado da eficácia jurisdicional, e não um entrave burocrático. Em um cenário mais amplo, seguindo tais exemplos, a regulamentação que tenha como escopo a efetividade dos procedimentos deve fomentar a cooperação entre os diversos agentes anticorruptivos, evitando que a divisão facilite a atuação de agentes corruptores. É de se reconhecer, portanto, que a qualificação notarial e registral, abrangedora de regras, princípios e valores, detenha caráter jurídico independente, imparcial e anticorruptivo.

## Referências bibliográficas

AURÉLIO, Marco. **Meditações**. São Paulo: Martin Claret, 2012.

<sup>43</sup> <https://noticias.r7.com/economia/brasil-tem-37-tentativas-de-fraude-com-documento-falso-por-minuto-15022016>. Acesso em 17 de setembro de 2018.

<sup>44</sup> PASSOS, Josué Modesto. **Arrematação no Registro de Imóveis Continuidade do registro e natureza da aquisição**. São Paulo: RT, 2014. P. 147.



ÁVILA, Humberto. **Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos**. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

BARROSO, Luis Roberto. **Liberdade de expressão versus direitos da personalidade: Colisão de direitos fundamentais e critérios de ponderação** In: FARIAS, Cristiano Chaves de (coord.). **Leituras complementares de direito civil**. 2. ed. rev. Bahia: Juspodivm, 2009

BOBBIO, Norberto. **Da estrutura à função**. São Paulo: Manole, 2007.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa de acordo com o novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014.

CARVALHO, Luiz Maklouf. **1988: segredos da constituinte, os vinte meses que agitaram e mudaram o Brasil**. Rio de Janeiro: Record, 2017.

DAHL, Robert. **Sobre a democracia**. Trad. De Beatriz Sidou. Brasília: Editora UNB, 2001.

DIP, Ricardo. **Direito Administrativo registral**. São Paulo: Saraiva, 2010.

DIP, Ricardo e JACOMINO, Sérgio (Orgs.). **Registros públicos – coleção doutrinas essenciais direito registral**. Vol 1. 2 ed. Ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

DIREITO, Carlos Alberto Menezes. **Estudos de direito público e privado**. Rio de Janeiro: renovar, 2006.

GAVIÃO FILHO, Anizio Pires. **Colisão de direitos fundamentais, argumentação e ponderação**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011.

GRAU, Eros Roberto. **Por que tenho medo dos juízes (a interpretação/aplicação do direito e os princípios)**. 7 ed. São Paulo: Malheiros, 2016.

LEAL, Rogério Gesta. **Patologias corruptivas nas relações entre estado, administração pública e sociedade: causas, consequências e tratamentos**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2013.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. Vol. 1. Brasília: Editora Brasília Jurídica, 1995.

