



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS I
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO**

LUAN KARLOS DE ALMEIDA RIBEIRO

O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO REGISTRAL E A EXECUÇÃO FISCAL

**CAMPINA GRANDE - PB
2018**

LUAN KARLOS DE ALMEIDA RIBEIRO

O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO REGISTRAL E A EXECUÇÃO FISCAL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentada ao Programa de Graduação em Direito da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil.

Orientador: Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento

**CAMPINA GRANDE - PB
2018**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

R484p Ribeiro, Luan Karlos de Almeida.
O princípio da concentração registral e a execução fiscal
[manuscrito] / Luan Karlos de Almeida Ribeiro. - 2018.
38 p.
Digitado.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) -
Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências
Jurídicas, 2018.
"Orientação : Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento ,
Departamento de Direito Público - CCJ."
1. DIREITO NOTARIAL. 2. DIREITO REGISTRAL. 3.
EXECUÇÃO FISCAL. 4. SEGURANÇA JURÍDICA. 5.
PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO REGISTRAL. I. Título
21. ed. CDD 347

LUAN KARLOS DE ALMEIDA RIBEIRO

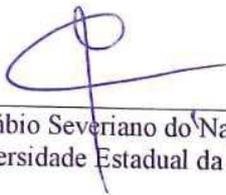
O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO REGISTRAL E A EXECUÇÃO FISCAL

Artigo apresentada(o) ao Programa de Graduação em Direito da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

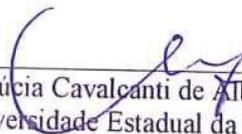
Área de concentração: Direito Civil.

Aprovado em: 07/12/2018.

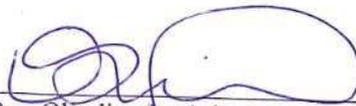
BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Dra. Mônica Lúcia Cavalcanti de Albuquerque Duarte Mariz Nóbrega
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Dra. Olíndina Ioná da Costa Lima Ramos
Universidade Federal de Campina Grande (UFCG)

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, a Deus, por tudo. Como todos os dias agradeço a ele pelo dom da Vida, não há como não agradecer pela conquista, por ter dado força, paciência e persistência para superar todos os desafios que surgiram nesta jornada.

E Deus se faz presente em minha vida através dos meus pais, Solange e Batista. Eles, juntamente com o caçula mais chato que poderia existir, Layrton, são tudo que tenho, preciso, e poderia querer na minha vida. Só tenho a agradecer por estarem comigo sempre, por serem minha motivação para vencer qualquer obstáculo, e serem a razão de tudo isto. Espero dar a eles um dia metade do orgulho que tenho de minha família.

Aos “Musicolas”, por tudo que representam e fizeram por mim durante toda esta graduação. Neste grupo conheci pessoas e fiz amizades que pretendo levar por toda minha vida, e sem as quais não estaria concluindo esta graduação. Douglas, Grangeiro, João, Jaque, Saskia, Marcos, e todos os membros honorários, obrigado por tudo.

A minha namorada e companheira, Linda, pois surgiu em minha vida no momento mais certo que poderia surgir, e sem a qual não há mais sentido pensar em um futuro, o qual começamos a construir agora, afinal, tudo está apenas começando.

Ao Busão, como um todo. Todos aqueles que aguentaram minha existência, piadas, gracinhas, e foram meu momento de paz durante esses seis anos, e ajudaram a me tornar uma pessoa melhor.

A toda minha família, tios e tias, primos e primas, e em especial, minhas avós, Mocinha e Maria, pois são o exemplo de vida e caráter que tenho e vou levar para toda a vida. Espero um dia também orgulhar esta grande família como tenho orgulho de todos que a compõem.

Ao meu orientador, Fábio Severiano do Nascimento, por toda a paciência que teve com este rapaz, que soube me encaminhar as veredas deste trabalho, quando nem mesmo eu acreditava, e foi o exemplo que busquei de dedicação desde suas primeiras lições, antes mesmo de se tornar o orientador deste artigo, exemplo este digno de um grande mestre.

A esta instituição, pois a UEPB, mesmo com todos os percalços, continua sendo tão imponente quanto sempre foi, me dispôs o ambiente que necessitava para minha evolução como acadêmico e profissional, e seu corpo docente, direção e administração que

oportunizaram a janela que hoje vislumbro um horizonte superior, eivado pela acendrada confiança no mérito e ética aqui presentes.

Agradeço a todos os professores, que me proporcionaram o conhecimento não apenas racional, mas a manifestação do caráter e afetividade da educação no processo de formação profissional e acadêmica.

Por fim, a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, muito obrigado. Os meus acertos, seguramente, vem de vossa colaboração, os equívocos, evidentemente, são exclusivamente meus.

“Não há fatos eternos, como não há verdades absolutas.”

Friedrich Nietzsche

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	07
2	DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL.....	09
3	OS PRINCÍPIOS QUE REGEM A ATIVIDADE NOTARIAL.....	11
4	OS PRINCÍPIOS QUE REGEM A ATIVIDADE REGISTRAL.....	14
5	CONCEITOS ELUCIDATIVOS DA EXECUÇÃO.....	17
5.1	A Execução Fiscal.....	18
<i>5.1.1</i>	<i>Dívida Ativa da Fazenda Pública.....</i>	<i>20</i>
<i>5.1.2</i>	<i>Segurança Jurídica.....</i>	<i>21</i>
6	AS RELAÇÕES ENTRE O DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL E A EXECUÇÃO FISCAL.....	23
6.1	O Princípio da Segurança Jurídica como alicerce vinculante entre o Direito Notarial e Registral, e a Execução Fiscal.....	23
6.2	A fraude à execução e a publicidade registral.....	25
6.3	O Princípio da Concentração e sua significância para a vinculação do Direito Registral e a Execução Fiscal.....	29
7	CONCLUSÃO	33
	REFERÊNCIAS	36

O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO REGISTRAL E A EXECUÇÃO FISCAL

Luan Karlos de Almeida Ribeiro*

RESUMO

O objetivo do trabalho é o estudo da relação entre o Princípio da Concentração Registral e o procedimento de Execução Fiscal no Brasil. A escolha do tema se justifica dada a escassa produção científica sobre o tema, bem como sua relevância social, no que tange a sonegação fiscal e fraude contra credores. Foi utilizado o método descritivo para esta pesquisa, desta forma, observamos que o Direito Notarial e Registral tem por objetivo a manutenção da segurança jurídica, e a publicidade dos atos e fatos jurídicos relativos à seara registral, prevenindo fraudes e assegurando a boa-fé dos negócios jurídicos, evitando, principalmente, transações fraudulentas. Observamos ainda que o procedimento de Execução Fiscal, que é responsável pela execução de crédito pelo devedor. E para correlacionar os referidos direitos, utilizamos o princípio de concentração fiscal com o Processo de Execução Fiscal pátrio, concluindo que a vinculação entre tais institutos ocorre para solidificar a segurança jurídica e a publicidade dos atos em ambas as searas.

Palavras-chave: Direito Notarial. Direito Registral. Execução Fiscal. Segurança Jurídica. Princípio da Concentração Registral.

1. INTRODUÇÃO

Este artigo tem como objetivo central analisar e correlacionar o instituto da Concentração Registral e o Procedimento de Execução Fiscal no Brasil, utilizando como principal base da pesquisa a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, publicada no Diário Oficial da União do dia 20 de janeiro de 2015, que trata sobre a explicitação, no direito registral imobiliário brasileiro, acerca da aplicabilidade do princípio da concentração dos atos registraes na matrícula do imóvel, o que foi regulado, especialmente, em razão do disposto nos artigos 54 a 58 da referida Lei nº 13.097/2015. Observando também a lei nº 6830/80 que

* Aluno de Graduação em Direito na Universidade Estadual da Paraíba – Campus I.
Email: luankarlos0@gmail.com

apresenta a execução fiscal como meio utilizador para efetuar a cobrança de dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos municípios e respectivas autarquias. No decorrer da construção deste artigo é imprescindível que seja observado e respondido o seguinte questionamento: de que forma o Princípio da Concentração Registral se relaciona, e interfere, na Execução Fiscal no Brasil?

A questão é levantada porque segue a premissa que existe uma relação estreita entre o referido princípio e o procedimento em pauta, tendo em vista a direta influência do Direito Registral neste segmento. A fé pública registral faz com que, preenchidos determinados requisitos, passem a gozar de presunção *iuris et de iure* de veracidade e validade as inscrições anteriores ao último registro de título de aquisição de imóvel ou direito real sobre imóvel. A efetiva aplicação do princípio estudado facilitaria de forma gritante a Execução Fiscal na prática, além de oferecer segurança jurídica não apenas aos envolvidos nas querelas fiscais, mais a toda sociedade, sob a ótica que o déficit causado na arrecadação estatal por inadimplência fiscal é latente, e que é de interesse de toda a sociedade à publicidade de gravames que podem interferir na aquisição de imóveis, afinal, o “sonho da casa própria” ainda é um objetivo de vida de boa parte da população brasileira. Quanto a isto, Isabel Pereira Mendes constata que o sistema registral imobiliário da maioria dos países:

[...] tem por objectivo a protecção da aparência jurídica, ou seja, uma segurança dinâmica que radica e se apoia na segurança estática, e consiste em que o subadquirente que, de boa-fé, adquira um direito inscrito no registo, e que por sua vez o inscreva a seu favor, deve ficar imunizado contra qualquer forma de impugnação do registo anterior a favor do transmitente. (MENDES, 1999, p 48.)

Porém, isso não significa que as seguranças jurídicas estáticas e dinâmicas sejam incompatíveis. Muito pelo contrário, ambas se complementam. É necessário compreender que os princípios do direito notarial e registral, assim como em qualquer outro ramo do direito, são elementos norteadores e que antecedem as próprias normas. Não têm força de lei, mas são dotados de uma relevância, por muitas vezes, superior ao texto legal, já que servem de alicerce para a elaboração e aplicação do conjunto normativo jurídico. (SANDER, 2013). Para corretamente aplicar o direito registral imobiliário é essencial conhecer os princípios básicos que o regem. A compreensão desses princípios permite aos operadores do direito registral encontrar com facilidade as soluções corretas para as mais inusitadas situações que surgem nesse dinâmico ramo do direito. (Konno, 2007, p. 19). De toda forma, a necessidade de um aprofundamento no estudo do princípio basilar deste artigo, além de sua influência direta no procedimento de Execução Fiscal, torna obrigatória uma análise significativa do tema, e

posicionamento jurídico acerca do conhecimento, aplicação, e efetivação do referido instituto, para a conseqüente eficácia da segurança jurídica em nossos sistemas registral e fiscal.

2. DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

O Direito Notarial e Registral é o ramo jurídico pátrio de Direito Público, regulado pelo art. 236 da Constituição Federal, e pelas leis 8.935/94 e 6.015/73, que, em linhas gerais, visa dar publicidade, segurança, eficácia e autenticidade a atos jurídicos, de forma que as atividades jurídicas, de maneira geral, tenham o crivo da fé pública, e sejam de conhecimento de todos.

Quanto às bases jurídicas do Direito Notarial e Registral, o principal arcabouço jurídico de tais ramos do direito é constitucional, com base no artigo 236 de nossa Carta Magna, que nos traz o disposto abaixo:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. (Regulamento)

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. (Regulamento)

§ 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.

Desta forma, pode-se inferir que tais ramos do direito são de caráter público, porém exercidos por particulares, através de delegação. A lei que regula as atividades delegadas aos referidos particulares, a partir de então denominados Notários e Oficiais de Registro Público, bem como suas responsabilidades, e a fiscalização de seus atos, conforme disposto no §1º do supracitado artigo, é a Lei nº 8.935/94. O referido regulamento dispõe, em seu artigo primeiro:

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.

De forma geral, o artigo primeiro da lei dos notários e registradores trata não apenas da natureza jurídica dos Serviços Notariais e de Registro, mas dispõe também sobre a

natureza administrativa de tais funções, incluindo o conjunto de qualidades atribuídas as referidas funções, que tem por horizonte a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos que serão tratados no âmbito notarial e registral. Estas qualidades são os fundamentos de todo o direito notarial e registral, de forma que alicerçam e dão razão de existência para a atividade de notas e registro em nosso sistema jurídico pátrio.

Todavia, faz-se justa a distinção entre o Direito Notarial e o Registral, pois embora tenham uma mesma finalidade, conforme disposto acima, e seja a praxe o seu estudo conjunto, tratam-se de institutos e sistemas jurídicos diferentes, embora complementares. Não obstante, os princípios de cada instituto serão destacados de forma separada, para melhor compreensão de como cada um dos ramos estudados se correlaciona com a execução fiscal de forma mais latente.

O Direito Notarial tem, por função precípua, a instrumentalização e formalização dos atos jurídicos, de forma que este ramo do direito tem por objetivo sistematizar e regular a atividade notarial, atividade esta realizada por notários e tabeliães, ou seus prepostos autorizados, com a finalidade de autenticar e dar fé pública aos atos jurídicos advindo da vontade das partes, de forma que aqueles servidores compatibilizem com a lei aquilo que lhes é declarado por seus clientes. Definição simples, porém direta e completa do que se trata o Serviço Notarial, é exposta por Walter Ceneviva:

Serviço Notarial é a atividade de servidor público, autorizado por lei, de redigir, formalizar e autenticar, com fé pública, instrumentos que consubstanciam atos jurídicos extrajudiciais do interesse dos solicitantes [...] (CENEVIVA, 1996, p. 22).

Desta forma, o notário não apenas se torna o indivíduo que irá impor fórmulas preestabelecidas para os atos lavrados em razão da vontade dos particulares, mas também consiste no elo entre a lei e as partes, normatizando, formalmente, os objetivos e interesses dos contratantes.

Por outro lado, o Direito Registral tem como principal alicerce a manutenção da segurança jurídica. Sua função primordial é a de assentar documentos de interesse particular ou público, para que se torne de acesso livre por parte de terceiros, permitindo a concretização da publicidade que é inerente aos registros em pauta, além de garantir a oponibilidade de direitos perante outrem. Acerca disto, afirma Ceneviva:

Serviços de registro dedicam-se, como regra, ao assentamento de títulos de interesse privado ou público, para garantir oponibilidade a todos os terceiros, com a publicidade que lhes é inerente, garantindo, por definição legal, a segurança, a

autenticidade e a eficácia dos atos da vida civil a que se refiram [...] (CENEVIVA, 1996, p. 23).

O autor expõe que, de forma ampla, o direito registral visa, como seu principal objetivo, a manutenção da segurança jurídica dos atos, de forma que terceiros tenham conhecimento sobre aquilo que é disposto em registro, garantindo sua oponibilidade contra quem venha porventura ferir direito instituído ou declarado através do assento do título no registro competente. Além disso, a publicidade, foco precípua do registro, garante além da segurança jurídica, a eficácia dos atos registrados, para que venham surtir os efeitos que dele decorram, além de dar fé pública aos atos, concedendo-lhes autenticidade, conforme o mesmo autor afirma:

O registro cria presunção relativa de verdade. É retificável, modificável e, por ser o oficial um receptor da declaração de terceiros, que examina segundo critérios predominantemente formais, não alcança o registro o fim que lhe é determinado pela definição legal: não dá autenticidade ao negócio causal ao fato ou ato jurídico de que se origina. Só o próprio registro tem autenticidade. (CENEVIVA, 2010, p. 55).

Ou seja, através do registro, e após a devida análise formal, o ato jurídico adquire autenticidade, tornando-se a expressão da verdade, ainda que de forma relativa. Embora, sim, a presunção admita prova em contrário, sendo modificável, o que realmente determina a real situação de fato ou direito é o que está disposto em registro.

3. OS PRINCÍPIOS QUE REGEM A ATIVIDADE NOTARIAL

A função notarial é norteadada por uma razoável variação de princípios que instruem como deve o tabelião proceder para exercer com eficácia a incumbência que lhe foi destinada. A atividade é caracterizada como um ato jurídico complexo. O tabelião é um delegatário que opera em caráter privado, servindo os particulares, bem como o próprio Estado. Isto quer dizer que o tabelião é a presença do Estado no meio da sociedade, protegendo interesses tanto particulares, quanto públicos. Entretanto, o tabelião não é um funcionário público, mesmo que não obstante preste um serviço público por excelência, estes são exercidos em caráter privado.

A atividade do tabelião é regida por uma série de princípios endógenos muito bem desenvolvidos e eficazes que, além de direcionar a atuação do tabelião, tem por finalidade a prevenção de litígios, a segurança jurídica e a pacificação social. Logo, temos os seguintes princípios, conforme exposto por Tatiane Sander:

Princípio da juridicidade: Dispõe o artigo 3º da Lei Federal nº 8.935/1994, que Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro. Por assim dizer, o princípio da juridicidade ingressa, por vezes, na esfera da legalidade. Não obstante, saliente-se que o tabelião não deve cingir seu ofício somente ao que dispõe a lei em sentido estrito, mas também a toda a principiólogia que informa o Direito.

Princípio da cautelaridade ou prudência notarial: A atuação notarial tem, por sua natureza, um caráter acautelatório na tutela dos interesses privados, com a finalidade de prevenir litígios. De maneira que, o caráter preventivo e prudencial, inerente à função do tabelião, pode ser detectado indubitavelmente não só dos atos por ele efetivados, como também, nos procedimentos acautelatórios prévios à confecção do instrumento público, seja de natureza protocolar ou extraprotocolar. Por essa razão é que o Poder Judiciário e a sociedade creditam cada dia mais confiança nesse ministério indispensável à segurança jurídica e à pacificação social.

Princípio da imparcialidade: O princípio da imparcialidade é combinado com o dever do tabelião de equilibrar as relações jurídicas, na esfera de desenvolvimento voluntário dos direitos subjetivo dos particulares, é de fundamental importância para a proteção de uma série de direitos fundamentais, por proteger as partes de maneira igualitária e neutra, dando proteção e voz aos hipossuficientes, cujas consequências, são a prevenção de litígios e a proteção de direitos individuais fundamentais.

Princípio da rogação: O princípio da rogação manifesta-se no primeiro plano da atuação notarial e encarrega-se das relações e interesses dos particulares. Essa finalidade pública da atuação do tabelião garante que as relações privadas se desenvolvam com liberdade e justiça, reduzindo desigualdade e litigiosidade, com segurança e eficácia, implantando, assim, valores e princípios constitucionais no ordenamento jurídico privado.

Princípio da segurança jurídica: O princípio da segurança jurídica estabelece-se na organização social, obrigando que o Estado tutele direitos dos cidadãos. No ordenamento jurídico brasileiro dentre os institutos jurídicos que realizam essa proteção, destaca-se a atividade notarial.

Princípio da tecnicidade notarial: De acordo com o princípio da tecnicidade, o tabelião tem o dever de conhecer todas as classificações e os negócios jurídicos que comportam ou não comportam condição, termo e encargo, não bastando que o tabelião seja somente um conhecedor dos institutos jurídicos. Desse modo, é imprescindível que seja possuidor de

habilidade e talento na arte de implementação da práxis, a fim de emoldurar corretamente a vontade das partes, prevenindo desse modo, eventuais litígios e dúvidas sobre as declarações dos particulares que o procuram.

Princípio da boa-fé pública: O princípio da fé pública, assim como toda a função notarial, está intrinsecamente ligada à segurança jurídica e paz social, uma vez que estas são as metas impostas pelo próprio tabelião à sua função e a razão de sua existência. Assim, quando o cidadão que decide procurar o tabelião para documentar um ato ou negócio jurídico, ele busca segurança jurídica de um profissional do direito. Por isso é correto concluir que a segurança jurídica trata-se de um elemento vital na função social do notário, como ferramenta da sociedade de salvaguarda de direitos de estatura constitucional, como a liberdade, propriedade, herança, entre outros.

Princípio da imediação e da unidade do ato: Os princípios da imediação e da unicidade do ato estão intimamente ligados entre si pela audiência notarial e de todos os desdobramentos dela resultantes, porém, avulta, mais uma vez, a importância do tabelião na concreção voluntária dos direitos dos particulares e na consecução da segurança jurídica preventiva, cujas declarações de vontade por ele recepcionadas e instrumentalizadas são revestidas de autenticidade, segurança e eficácia jurídica.

Princípio do protocolo notarial ou matricidade: o princípio do protocolo notarial apresenta o tabelião como único responsável pela redação dos atos protocolares, pois é ele quem recepciona a declaração de vontade das partes e a transfere para o livro de notas, com uma dupla presunção, ou seja, de legalidade e de veracidade de seu conteúdo, cujo ato notarial é revestido de força probatória e executória, que só poderá ser contraditado na via judicial.

Por fim, é de extrema importância afirmar que os princípios são “os pilares do Direito, são mandamentos de otimização, ou seja, são as normas que ordenam que algo seja cumprido na maior medida do possível, de acordo com as possibilidades fáticas (caso concreto) e jurídicas existentes” (LISBOA, 2011, p. 102). Por assim dizer, princípios são regras gerais de comportamento que auxiliam e dirigem o magistrado, o exegeta e o tabelião, na interpretação e integração de uma norma, de um ato ou até mesmo de um negócio jurídico.

4. OS PRINCÍPIOS QUE REGEM A ATIVIDADE REGISTRAL

No direito Registral Imobiliário é posto em ênfase os princípios que regem a aplicabilidade deste tipo de registro, visando que a prática dos atos deve direcionar-se de

maneira extremamente categórica sob os parâmetros da principiologia que rege o Direito Imobiliário.

Abaixo podemos observar de forma clara, simples e resumida sobre o que se trata os princípios estabelecidos na Atividade Registral, conforme exposto por Fabiana Fachinetto Padoin:

Princípio da Unidade de Matrículas: Neste princípio é determinado que cada imóvel tenha apenas uma matrícula e que cada matrícula diga respeito apenas a um imóvel. Qualquer ato em matrícula posterior, sem encerramento da originária, é considerado ato nulo de pleno direito.

Princípio da Concentração: O princípio da Concentração vincula tudo que diga respeito ao imóvel e deve estar centralizado na sua matrícula. O registro de imóveis passa a ser o órgão central para as informações relativas ao imóvel. Deve ser levado a esta serventia tudo aquilo que, na forma do artigo 246 da LRP, poderá vir a alterar os dados, direitos ou forma de exercício do direito relativo ao imóvel. Exemplo: eventual restrição ao direito de construir altera diretamente o direito de uso do imóvel, devendo ser averbada.

Princípio da Presunção ou Força Probante: Este princípio apresenta que embora o sistema registral brasileiro seja constitutivo, sua força probante é relativa, porque admite prova em contrário.

Princípio da Fé Pública: O princípio da fé pública consiste na presunção de veracidade daquilo que é praticado pelo agente público. Valem aqui os comentários efetuados na Unidade.

Princípio da Prioridade: Este princípio está previsto no artigo 186 da LRP, definindo a preferência entre os direitos reais. Ele decorre da precedência da prenotação: quem primeiro solicita o registro tem prioridade sobre os demais solicitantes, criando em seu favor a preferência em relação ao seu direito real.

Princípio da Especialidade: O princípio da especialidade está expresso nos artigos 176, parágrafo primeiro, inciso II, e 225, ambos da LRP, este princípio consiste na minuciosa individualização do objeto do direito (bem a ser registrado), bem como dos seus sujeitos. É obrigatória para todos os atos praticados no Registro de Imóveis, sem exceção. São requisitos da matrícula o número de ordem, a data, a perfeita identificação do imóvel (se rural pelo seu código, dados do CCIR, denominação, características, confrontações, localização e área; se urbano pelas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e designação cadastral), nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, entre outros dados.

Princípio da Legitimação ou Qualificação Registral: Em decorrência deste princípio, é dever do oficial analisar as eventuais nulidades absolutas no título levado ao registro. Na prática, o oficial deve fazer a análise dos vícios extrínsecos do negócio. Se o oficial perceber que não é possível o registro/averbação, deve expedir uma nota de exigências, conhecida como nota devolutiva, pela qual informa detalhadamente ao interessado as razões que impedem a prática do ato. Se as exigências forem cumpridas no prazo legal, procede-se ao ato registrário. Se não forem cumpridas, seja porque decorreu o prazo e a prenotação perdeu seus efeitos (é cancelada), seja porque o interessado não concorda com as exigências ou não tem como cumprilas, poderá ser efetuada a suscitação de dúvida.

Princípio da Continuidade: Este princípio está expresso em vários dispositivos legais: artigos 195, 222, 223, 225 e 237, todos da LRP, bem como no artigo 1.245, § 1º, do Código Civil. Por força da exigência da continuidade, é imprescindível o encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas nele interessadas, pressupondo uma ordem lógica e cronológica para a prática dos atos na matrícula do imóvel. Pressupõe a plena conexão entre os dados anteriores com os fatos posteriores. Pela LRP, embora a escritura pública esteja perfeita, cabe nota devolutiva exigindo comprovação do estado civil, pela certidão de casamento. Além disso, os artigos 222 e 223 da LRP estabelecem a obrigatoriedade de referência à matrícula ou registros anteriores, na escritura ou instrumento particular a ser lavrada.

Princípio da Instância: Neste princípio o oficial de Registro de Imóveis só atua mediante provocação do interessado, recebendo passivamente os papéis que lhe são submetidos, sem iniciativa própria. De acordo com o artigo 13 da LRP, cabe ao registrador atender às ordens judiciais, requerimentos escritos ou verbais do interessado e pedidos do Ministério Público quando este tiver legitimidade. A exceção neste ponto está no artigo 213, inciso I, da LRP, que autoriza a retificação de ofício em algumas situações, tais como: a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; b) indicação ou atualização de confrontação; c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; d) retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais, entre outras.

Princípio da Pública: Aqui é explicitado que qualquer pessoa poderá solicitar uma certidão daquilo que consta nos livros da serventia, sem justificar as razões do seu pedido, destacando-se somente não será expedida nos casos em que a lei proibir (nos casos, por exemplo, de adoção ou programa de proteção de testemunhas).

Princípio da Legalidade: O princípio da legalidade dispõe que enquanto os títulos não forem levados para registro, não geram eficácia perante terceiros em relação aos direitos neles versados. Enquanto não se registrar o que temos são meras relações obrigacionais/pessoais. A convenção de condomínio é o documento que rege a vida dos condôminos. O próprio Código Civil dispõe que a convenção, aprovada por 2/3 dos condôminos, é imediatamente eficaz em relação a todos eles, inclusive em relação à minoria vencida. Perante terceiros, entretanto, a convenção somente produzirá efeitos com o registro imobiliário (no livro no 3, conforme artigo 178 da LRP)

Princípio da Disponibilidade: De acordo com este princípio O registro tem as finalidades comprobatória, publicitária e constitutiva. Ocorre que alguns direitos reais imobiliários não se constituem em razão do registro, quer dizer, existem mesmo que o registro não seja feito. Nestes casos, porém, sem o registro, não se atende às finalidades comprobatória e publicitária, e, se não houver o registro, não será possível exercer o direito de dispor.

Princípio da Tipicidade: Temos este princípio regido pelo artigos 167 e 172 da LRP, somente pode ser levado a registro no Cartório Imobiliário o direito que estiver representado no título hábil para sua criação, e somente se registram os títulos previstos em lei. Expressa o artigo 172 da LRP: "No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos 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."

Princípio da Territorialidade: O princípio da territorialidade está de acordo com o artigo 169 da LRP, os registros e averbações devem ser feitos no local da situação do imóvel. Este local é definido pela organização judiciária de cada Estado. Mesmo que o imóvel esteja em outro município, o registro e averbação deverão ser realizados no local do Cartório da Comarca, que pode abranger mais de um município federado. Se a Comarca tiver mais de um Cartório, será de acordo com a circunscrição judiciária, que define a qual deles o imóvel está subordinado.

Princípio da Cindibilidade do Título: Este princípio permite a cisão do título levado ao Registro de Imóveis para que seja praticado um dos atos nele versado e não praticados os demais. Primeira regra sobre isso: é necessário um único título que verse sobre mais de um direito, com atribuição territorial e material na mesma serventia.

Princípio da Obrigatoriedade: O artigo 168 da LRP dispõe que os atos do artigo 167 da mesma lei são obrigatórios. Significa dizer, devem ser praticados os atos, sob pena de não haver constituição, modificação, extinção, comprovação, publicização ou disponibilidade do direito.

Ademais, como já citado anteriormente, os princípios são as fundações, os pilares do direito e, da mesma forma que guiam o tabelião, no aspecto notarial, auxiliam o registrador na interpretação e aplicação da norma aos atos que lhes são típicos.

5. CONCEITOS ELUCIDATIVOS DA EXECUÇÃO

As conjecturas básicas para proceder através de uma execução estão estabelecidos no art.580 e seguintes do CPC. Nos termos do art. 583: “Toda execução tem por base título executivo judicial ou extrajudicial.” E o art. 586 prevê que “a execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título líquido, certo e exigível.” O art. 475-J, caput também alude à certeza de liquidez da “quantia” objeto da condenação. Ainda, o art.618 determina ser nula a execução não fundada em título líquido, certo e exigível (incs, I e III). Não obstante, os arts. 580 e 581, por fim, veiculam a viabilidade da execução ao inadimplemento total ou parcial do devedor.

Ainda assim, os princípios que revelam os valores formativos do ordenamento, estão fixados no conjunto dos princípios fundamentais, cuja fonte pode ser encontrada na constituição. Partindo do que foi apresentado, temos Lopes da Costa que tratou dos princípios executivos sob o título de “caráter de execução”. De modo a identificar os princípios fundamentais apresentados pelo autor como sendo os seguintes:

Devido processo legal: A constituição se referiu ao devido processo legal dentro do capítulo dos direitos e garantias fundamentais. Disposto no art. 5º, LIV, da CRFB.

Princípio do Contraditório: A vigência dessa tem por fundamento no art. 5º, inc LIV e LV da constituição. No entanto, existia o equívoco de se afirmar que não haveria contraditório na execução, sendo que o que não ocorre é a discussão quanto ao mérito do crédito do exequente.

Princípio do Resultado: O princípio tutela ao executado que, nenhum ato inútil, a exemplo da penhora de bens de valor insignificante e incapaz de satisfazer o crédito (art.659, § 2º), poderá ser consumado. A execução é hoje parcial, ou seja, limita-se ao necessário e suficiente para resolver a dívida.

Princípio do Título (Nulla executio sine titulo): A ação executória nasce do efeito executivo da condenação, e está regulada no livro II do CPC, nos Arts. 475-N e 585, onde se encontram elacionados a Títulos judiciais e Extrajudiciais.

Toda execução é Real: No direito processual a atividade jurisdicional executiva incide, direta e exclusivamente, sobre o patrimônio, e não sobre o devedor. Neste sentido, dispõe o Art. 591 do CPC. Portanto, frustra-se a execução e suspende-se o processo quando o devedor não disponha de bens patrimoniais exequíveis. (Art.791, inc. III do CPC).

Princípio da Realidade de Execução: Este princípio é referente a responsabilidade patrimonial que está enunciada no Art. 591 do CPC.

Princípio do Menor Sacrifício do Executado: Neste caso esta ao lado da preocupação com a efetividade da execução em prol do credor, deve-se buscar sempre o caminho menos oneroso para o devedor. É essa a norma expressa no Art. 620 do CPC.

Princípio da Máxima Utilidade da Execução: Esse princípio pretende o resultado máximo dentro do processo de execução. O contra balanceamento desse princípio é o da não oneração indevida do devedor (Art. 653 do CPC).

Princípio da Disponibilidade da Execução: O Art 475-J, caput, introduzido pela lei n. 11.232/2005. Atesta suficientemente, a subsistência do princípio da disponibilidade ao impor ao credor ônus pelo início da atividade jurisdicional executiva destinada a satisfazer o seu direito.

5.1 A EXECUÇÃO FISCAL

A segunda vertente que será objeto deste estudo é o instituto da Execução Fiscal. Em termos gerais, a Execução Fiscal é o procedimento através do qual, de forma judicial, a administração pública cobra os créditos públicos que lhes são devidos pelos executados, ou seja, aqueles inscritos na dívida ativa. Tal procedimento é regulado pela Lei nº 6.830/80, a qual conceitua os principais institutos relevantes para o procedimento em pauta, bem como disciplina como ocorrerá o referido processo de forma específica, sendo aplicado, subsidiariamente, o Código de Processo Civil.

O procedimento de Execução Fiscal, através de sua lei específica, bem como sendo subsidiada pelo Código Tributário Nacional, prevê inúmeras garantias e preferências ao pagamento dos créditos tributários, como a presunção de fraude na alienação e oneração de

bens imóveis, que é onde a relação entre o referido procedimento e o Princípio da Concentração Registral se firma de forma direta.

Os bens imóveis são incluídos como objetos de execução fiscal através do artigo 11º da Lei nº 6.830/80, podendo ser objeto de penhora, conforme exposto abaixo:

Art. 11 - A penhora ou arresto de bens obedecerá à seguinte ordem:

I - dinheiro;

II - título da dívida pública, bem como título de crédito, que tenham cotação em bolsa;

III - pedras e metais preciosos;

IV - imóveis;

V - navios e aeronaves;

VI - veículos;

VII - móveis ou semoventes; e

VIII - direitos e ações. (Grifo nosso)

Como podemos verificar, a execução fiscal está diretamente ligada com o princípio em questão, tendo em vista que, dada a natureza do princípio da concentração registral, todos os atos relativos ao bem imóvel devem ser averbados em seu fôlio real, e isto inclui as penhoras e arrestos que recaírem sobre o mesmo, com o objetivo de efetivar a segurança jurídica nas searas fiscal e registral. Eduardo Couture, citado por Humberto Theodoro Junior a respeito do processo de execução observa que “quando a parte vencida não se submete espontaneamente à vontade manifestada, cabe o órgão judicial agir, de maneira prática, para realizar mediante força, o comando do julgado.” (THEODORO, 2002, p. 3), ou seja, a execução fiscal é a função estatal para se fazer realizar os julgados relativos aos créditos, e o princípio da concentração é uma das formas de fortalecer tal comando, de forma que torna, de conhecimento de todos, qualquer ato relativo aos imóveis que estejam relacionados à execução.

5.1.1 Dívida Ativa da Fazenda Pública

A Fazenda Pública envolve a União, Estados, Municípios, Distrito Federal e respectivas autarquias, inclusive os territórios ou outras entidades que, por lei federal, tenham os mesmos privilégios. Os créditos da Fazenda Pública são executados pela Lei nº 6.830, lei especial que instituiu forma diferenciada de satisfação dos créditos tributários ou não-tributários.

No Código de Processo Civil consta que dentre os círculos executivos extrajudiciais temos a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública, de acordo com o Art. 585, inc. VII, que dispõe:

Art. 585. São títulos executivos extrajudiciais:

[...]
VII – a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, Estado, Distrito Federal, Território, Município correspondentes aos créditos inscritos na forma da lei.

A premissa medular para principiar a execução é o inadimplimento do devedor, de maneira a se tornar a causa justificadora para efetuação do processo de execução. Tanto o Código Tributário, no Art. 204, quanto a Lei de execução Fiscal no Art. 3º, outorgam presunção de liquidez à dívida ativa regularmente inscrita. O conceito lançado por Delgado diz que:

A dívida ativa surge todas as vezes que a Fazenda Pública se envolve numa relação jurídica de direito público ou de direito privado e que se situe em posição de credora, desde que a obrigação não seja cumprida no vencimento.” (DELGADO, N°276)

Quando os créditos tributários e não-tributários não são quitados pelos seus devedores nos prazos estabelecidos, cabe a Fazenda Pública providenciar a inscrição junto ao Registro de Dívida Ativa da Fazenda Pública ou repartição responsável do órgão, conforme determinação da legislação.

O Art. 201 do Código Tributário Nacional assim determina:

CTN Art. 201. Constitui dívida ativa tributária a proveniente de crédito dessa natureza, regularmente inscrita na repartição administrativa competente, depois de esgotado o prazo fixado, para pagamento, pela lei ou por decisão final proferida em processo regular. Parágrafo único. A fluência de juros de mora não exclui, para os efeitos deste artigo, a liquidez de crédito.

Isto posto, após inscritos na dívida ativa os créditos devidos, tem início a execução de fato, podendo ser constrictos, conforme a ordem estabelecida no art. 11 da Lei nº 6.830/80, os

bens relacionados, de forma que, não sendo possível a constrição de bens mais líquidos, chegaremos a constrição dos bens imóveis, dando início ao processo reipersecutório foco deste trabalho.

5.1.2 Segurança Jurídica

A segurança jurídica consiste na integração de circunstâncias que proporcionam aos indivíduos a prévia e refletida ciência dos resultados de suas condutas e de seus fatos sobre a perspectiva da liberdade reconhecida. Dentre suas importantes condições está a relativa convicção que os sujeitos têm de que as relações formadas sob a égide de uma norma devem prevalecer mesmo quando haja a substituição da referida. A segurança jurídica está diretamente ligada a relação e a estabilidade das relações jurídicas válidas involucradas pelos institutos do direito adquirido, do ato jurídico perfeito e da coisa julgada (Art.5º, XXXVI, da CF). Carmen Lucia Antunes Rocha discorre que:

A segurança do direito, como visto, é um valor jurídico que exige a positividade do direito, enquanto a segurança jurídica é já uma garantia que decorre dessa positividade. Assim, é o direito constitucional positivo, traduzido na Constituição, é que define os contornos da segurança jurídica da cidadania. Nos termos da Constituição a segurança jurídica pode ser entendida num sentido amplo e num sentido restrito. No primeiro ela assume o sentido geral de garantia, proteção, estabilidade e de certeza de negócios jurídicos, de sorte que as pessoas saibam de antemão que, uma vez envolvidas em determinada relação jurídica, está se mantêm estável, mesmo se modificar a base legal sob a qual estabeleceu. (ROCHA, 2005)

Os dispositivos são criados para vigorar e gerar efeitos no futuro, podendo, no entanto, seu limite temporal ser imposto ou não. Há normas que são feitas já observando a delimitação do tempo pelo qual ela dirigirá a situação prevista e outras que são concebidas com a finalidade de estatuir hipóteses transitórias. Todavia, a regra é que uma lei só perde a vigência mediante a criação de nova norma que a revogue, seja de forma expressa ou tácita. No tocante merece visibilidade o processo de explicitação do princípio da segurança jurídica no ordenamento infraconstitucional, como se verifica no Art. 2º, caput, da Lei nº 9789/99, que disciplina o processo administrativo no âmbito federal, bem assim no Art. 27 da Lei nº 9.868/99, que dispõe sobre a ação direta de inconstitucionalidade e sobre a ação direta de constitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal, e no Art. 11 da Lei nº 9.882/99, que

dispõe sobre a arguição de descumprimento de preceito fundamental. Ensina Alexandre de Moraes, acerca que da função que prestam os direitos fundamentais:

[...] a função de direitos de defesa dos cidadãos sob uma dupla perspectiva: (1) constituem, num plano jurídico-objectivo, normas de competência negativa para os poderes públicos, proibindo fundamentalmente as ingerências destes na esfera jurídica individual; (2) implicam, num plano jurídico-subjectivo, o poder de exercer positivamente direitos fundamentais (liberdade positiva) e de exigir omissões dos poderes públicos, de forma a evitar agressões lesivas por partes dos mesmos (liberdade negativa). (CANTONILHO *apud* MORAES, 1993, p. 541.)

Afirma-se que a lei revogada cria situação jurídica subjetiva quando ela gera efeitos em benefício de um indivíduo, sendo que tal situação pode ser um mero interesse, um direito condicionado, um interesse plausível, a expectativa de direito ou um direito subjetivo. Esse último pode ser pleiteado em juízo, tendo em vista que é exigível para fins de se alcançar uma prestação, recebendo, dessa forma, proteção o seu titular. É nessa seara, então, que se apresenta uma grande dúvida: deverá o direito subjetivo de o indivíduo ser preservado mesmo com a entrada em vigor de uma lei nova? Fala-se, aqui, na proteção dos direitos subjetivos, consagrada pela Constituição Federal em seu art. 5º, XXXVI, sob o ditame de que “a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada” e é justamente nesse dispositivo que temos o chamado princípio da segurança jurídica. Alexandre Moraes acerca do direito adquirido, que este não possui, uma conceituação própria no ordenamento jurídico pátrio, tornando-se, conforme as palavras de Celso Bastos “(...) num dos recursos de que se vale a constituição para limitar a retroatividade da lei; o estado cumpre o seu papel exatamente na medida que atualiza suas leis. (BASTOS *apud* MORAES), ou seja, é na verdade uma fonte de segurança aos indivíduos de não serem usurpados de direitos adquiridos e consolidados por eventual aplicação da retroatividade de lei posterior.

Tal princípio relaciona-se diretamente ao Estado Democrático de Direito e concede segurança aos sujeitos em suas relações jurídicas, vez que impede a desconstituição não justificada de atos e situações, pois a instabilidade decorrente desses próprios atos já é hábil para desestabilizar a ordem jurídica. Desse modo, o ordenamento jurídico brasileiro busca proteger os contratos, afirmando a segurança jurídica e, através de entendimentos jurisprudenciais, procura valorizar condutas de boa-fé, tendo em vista a impossibilidade de se punir aquele que atua conforme os padrões éticos da sociedade. Percebe-se tal fator justamente na Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, a qual prestigia o terceiro adquirente que age de boa-fé ao impor ao credor a exigência de comprovar a má-fé do comprador para que seja configurada a fraude à execução (na hipótese de não ter havido

registro da penhora do bem alienado). Isso se dá devido à importância do princípio da boa-fé para dirigir os atos dos indivíduos em suas relações interpessoais, pois tem como decorrência o princípio da confiança, o qual conduz a conduta dos seres humanos, integrando, inclusive as expectativas dos indivíduos com relação ao sistema jurídico. Se não houvesse tamanha proteção e cautela por parte do Judiciário ao preservar tais comportamentos, ter-se-ia, provavelmente, uma sociedade amparada na insegurança das relações contratuais, o que acabaria resultando na realização de cada vez menos transações.

6. AS RELAÇÕES ENTRE O DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL E A EXECUÇÃO FISCAL

6.1 O Princípio da Segurança Jurídica como Alicerce Vinculante entre o Direito Notarial e Registral, e a Execução Fiscal.

O princípio da segurança jurídica analisa os direitos e garantias fundamentais, especificamente individuais e coletivos, quais sejam, o princípio da inafastabilidade da jurisdição, que nos remete a uma situação pré-processual. Devido à necessidade de que os negócios jurídicos celebrados fossem documentados, surge à figura do tabelião, trazendo estabilidade às relações e, conseqüentemente, após o registro junto ao oficial competente, a segurança jurídica, em benefício da coletividade. Segundo proclama José Afonso da Silva, a segurança jurídica consiste, justamente, no “conjunto de condições que tornam possível às pessoas o conhecimento antecipado e reflexivo das conseqüências diretas de seus atos e de seus fatos à luz da liberdade reconhecida”. Pedro Manoel Abreu e Pedro Miranda de Oliveira, Salientam:

A segurança jurídica, como um dos ideais do Direito, ao lado da justiça e do bem comum, também é um valor ético jurídico. Define-se como um estado jurídico que rotege, sob a mais perfeita e eficaz das formas, os bens da vida, de modo imparcial e justo (Franz Scholz), importando em certeza e estabilidade do Direito, uma vez que torna possível às pessoas o conhecimento antecipado e reflexivo das conseqüências diretas dos seus atos e fatos (Vanossi). A pacificação social deve contar com a segurança jurídica, pois as incertezas geram perplexidade e desobediência civil. (ABREU *apud* OLIVEIRA, 2007, p. 205-206)

É possível visualizar que a segurança jurídica busca a estabilidade das relações jurídicas e do direito, a fim de controlar uma possível desobediência civil. Neste sentido, é possível constatar que tanto o direito notarial, como o direito registral imobiliário está

destinado a proporcionar segurança jurídica, todavia, não da mesma maneira, uma vez que o oficial de registro realiza a segurança jurídica estática, que se dá pelo “efeito do registro assegurar a estabilidade política do domínio e o tabelião assegura a possibilidade de uma transmissão segura dos direitos” (SANTOS, 2011, p. 2).

Para o tabelião é atribuído a realização da segurança jurídica dinâmica. Nessa perspectiva, a segurança jurídica constitui um amparo ou alicerce de todo o sistema, tanto notarial, quando registral e, em especial, no que concerne ao tabelião, pode-se assegurar que esta é “a meta do tabelião na formação do ato, nas técnicas notariais, no atendimento, na relação pessoal com as partes, na boa redação instrumental, na guarda dos documentos e no próprio ato” (RODRIGUES; FERREIRA, 2013, p. 53). A partir disso, sendo o tabelião um profissional do direito, dotado de independência jurídica, tem o dever de agir de maneira cautelosa, prudente e eficaz, conduzindo sua conduta em conformidade com os princípios da legalidade e da segurança jurídica. É *menus* do Tabelião segundo Loureiro:

Garantir a segurança jurídica das transações, notadamente pela definição precisa dos direitos e obrigações de cada uma das partes contratantes. Ele deve velar para o equilíbrio dos acordos contidos nos atos que estabelece, bem como verificar a legalidade dos documentos que legitima. (LOUREIRO, 2010, p. 460)

Destarte, por intermédio do tabelião deve ser construído e gerado instrumentos hábeis para estruturar a “carga eficaz a que tende o negócio jurídico nele consubstanciado, produzindo instrumentos válidos e eficazes. Por conseguinte, destaca-se como necessidade para se alcançar segurança jurídica, a necessidade de o tabelião orientar as partes contratantes acerca da necessidade de apresentação de documentos e certidões de feitos ajuizados constante da Lei Federal nº 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto Federal nº 93.240/1986, mesmo após sua alteração pela Lei Federal nº 13.097/2015. É importante relembrar, ainda que, o tabelião deve operar com suas duas faces (pública e particular). A segurança jurídica a se alcançar é para os contratantes, a sociedade e para o Estado, tendo um caráter instrumental, ou seja, o tabelião não responde pela ruína de um negócio, e muito menos fiscal tributário de atos não praticados em sua serventia, sendo suas forças concentradas e limitadas ao ato ou negócio jurídico por ele formalizado.

6.2 A fraude à execução e a publicidade registral

A publicidade surge, no ambiente jurídico, como contingência histórica para a segurança jurídica de determinado grupo social. Tem-se em vista sua evolução histórica para impedir a quebra da ordem jurídica nos negócios jurídicos, seja por inadimplemento, seja por ilícito, quebrando a normalidade dos negócios jurídicos, e atingindo outrem além daqueles que inicialmente compunham a relação jurídica, de forma que um órgão neutro noticie a uma universalidade de pessoas tanto a existência de acordos entre particulares, quanto os litígios daí decorrentes, e suas composições. Desta forma, a publicidade tem por objetivo uma proteção que extrapola os interesses privados, já representados pelos contratos e processos, mas principalmente o interesse social, de forma que atos de indivíduos singulares possam interferir em toda uma coletividade. Assim sendo, a publicidade tem por objetivo a segurança jurídica da sociedade como um todo, independentemente da vontade de particulares.

Neste diapasão, todavia, deve-se levar em consideração à falácia da publicidade do processo judicial. Um dos princípios basilares do direito é que terceiros de boa-fé não podem ser afetados por atos praticados por outrem, caso os referidos atos não chegarem ao seu conhecimento. Todavia, deve-se levar em consideração que a publicidade processual, ao assim ser denominada, referia-se ao fato de que determinados atos processuais poderiam ser acompanhados por qualquer um do povo. Acerca disto, afirma Décio Antônio Erpen:

A premissa que recebeu grande repulsa de alguns processualistas foi aquela por nós lançada de que o processo, ao ser taxado de público, somente o era no tocante a alguns de seus atos que poderiam ser presenciados. Nunca de que o simples aforamento gerava a presunção de conhecimento, quer de sua existência, muito menos de seu conteúdo. (ERPEN apud JACOMINO, 2013, p. 1230).

Oras, o próprio art. 189 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), dispõe que os atos processuais serão públicos, todavia, expõe exceções que, embora por razões justas, impõem sigilo a certos casos, conforme exposto abaixo:

Art. 189. Os atos processuais são públicos, todavia tramitam em segredo de justiça os processos:

- I - em que o exija o interesse público ou social;
- II - que versem sobre casamento, separação de corpos, divórcio, separação, união estável, filiação, alimentos e guarda de crianças e adolescentes;
- III - em que constem dados protegidos pelo direito constitucional à intimidade;
- IV - que versem sobre arbitragem, inclusive sobre cumprimento de carta arbitral, desde que a confidencialidade estipulada na arbitragem seja comprovada perante o juízo.

§ 1º O direito de consultar os autos de processo que tramite em segredo de justiça e de pedir certidões de seus atos é restrito às partes e aos seus procuradores.

§ 2º O terceiro que demonstrar interesse jurídico pode requerer ao juiz certidão do dispositivo da sentença, bem como de inventário e de partilha resultantes de divórcio ou separação.

Não desmerecendo o fato de tais situações serem protegidas da publicidade em razão de questões de proteção a direitos das partes envolvidas, o fato é que esta mesma proteção, nestes casos, pode vir a prejudicar terceiros de boa-fé que, em meio a uma situação de execução fiscal, envolvendo bens os quais estejam elencados no processo, podem vir a não ter acesso à informações cruciais para o seu interesse. Acerca de tal instituto, embora ainda à época da vigência do Código de Processo Civil de 1973, porém cuja essência não se alterou no atual códex, questionou Erpen:

Oram que publicidade é essa em que um grande número de processos tramitam em segredo de justiça? Como supor que alguém que está por alienar um imóvel esteja sendo demandado por alguma das causas que, por força de lei, contenham segredo de justiça? (ERPEN apud JACOMINO, 2013, p. 1230).

Neste contexto, a saída existente em nosso ordenamento jurídico para dar publicidade a situações e atos jurídicos que venham a interferir em direitos de terceiros são os órgãos de publicidade, principalmente, os órgãos registrais. A publicidade pode ser classificada em espontânea e provocada, sendo a primeira caracterizada, segundo Carlos Ferreira de Almeida¹, quando “tiver uma simples vocação de cognoscidade”, e a segunda tendo a função própria de dar conhecimento sobre determinados atos ou fatos. A publicidade registral se encontra qualificada com as duas singularidades, como preceitua Erpen ao afirmar que “A publicidade registral cumula ambas as características, além da presunção absoluta *jure et de jure*, ao contrário das antecessoras, que levam consigo só a presunção relativa de conhecimento”². Não obstante, este mesmo doutrinador define o registro público da seguinte maneira:

O registro público, na acepção técnica do vocábulo, é o assento realizado por oficial público, em livro adequado, de franco acesso aos interessados, segundo previsão legal, abrangendo atos ou fatos, gerando presunção absoluta de conhecimento. (ERPEN apud JACOMINO, 2013, p. 1230).

Assim sendo, não há meio mais adequado para cognoscibilidade de atos jurídicos que os registros públicos, sendo estes os órgãos próprios e específicos, definidos por lei (Lei de Registros Públicos – Lei nº 6.015/73), para gerar publicidade, bem como os efeitos decorrentes da mesma. Este mesmo diploma legal elenca as várias situações próprias de registro de atos, sejam eles judiciais ou extrajudiciais, em seus arts. 29, IV, V, VI, VII, VII, §1º, e 89 (referentes ao Registro Civil de Pessoas Naturais); e art. 167, I, itens 2, 5, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 34, II (referentes ao Registro de Imóveis). Lembrando, ainda, que tal rol não é

taxativo, basta levar em consideração o disposto no art. 32 da Lei de Divórcio (Lei nº 6.515/77), que dispõe a necessidade do registro da sentença definitiva do divórcio no órgão de registro competente para que venha a, de fato, produzir seus efeitos.

No que se refere ao registro de imóveis, as condições de publicidade não mudam, pelo contrário, são fundamentadas pela Lei de Registro Público e, com base no princípio da concentração registral, reafirmadas também na lei nº 13.097/2015, que normatizou o referido princípio na legislação pátria. Em resumo a esta exposição, dispõe Erpen:

Em síntese: a publicização do processo, tratando-se de *imóveis*, se dá, quando houver previsão na Lei de Registros Públicos, através do registro ou averbação no Ofício da localização do bem; nos demais casos, quando a lei o permite, através de notificação específica, se conhecido o destinatário, ou por edital, se for pessoa desconhecida ou se objetivar informar a uma universalidade de pessoas. (ERPEN apud JACOMINO, 2013, p. 1234).

E é exatamente neste ponto que a publicidade processual, mais especificamente a publicidade registral, e o princípio da concentração registral convergem de pleno. O princípio da concentração registral preconiza a centralização de todas as informações relevantes a imóveis em suas respectivas matrículas, de forma que toda e qualquer pessoa tenha acesso, de fato público, a atos jurídicos que possam vir a interessar toda uma coletividade, tal qual uma execução fiscal, sendo esta relação o objeto de estudo deste trabalho.

Neste sentido, o principal ponto da execução fiscal a ser garantido pelo direito registral é a prevenção da fraude à execução. A fraude a execução, como instituto de direito processual, não pode se sobrepor ao registro público, que é de ordem material. Acerca disto, afirma Erpen:

Nunca se pode olvidar que a fraude à execução é um instituto processual, e, portanto, com uma área de ação muito restrita, quer sob o ponto-de-vista de irradiação, quer sob o ângulo e avaliação hierárquica. Jamais pode se sobrepor a um direito de ordem material. (ERPEN apud JACOMINO, 2013, p. 1234).

Como dito anteriormente, a publicidade existe exatamente para tutelar, precipuamente, direitos materiais de terceiros, de uma coletividade. Apenas a publicidade pode garantir o conhecimento por parte de todos dos fatores que podem influir acerca da existência, validade e eficácia de atos e negócios jurídicos. Não obstante, deve-se lembrar que a publicidade registral é o meio mais completo e específico para promover a publicidade de forma plena. A própria Lei de Registros Públicos trás consigo um rol de atos e fatos que devem ser, obrigatoriamente, levados ao registro, justamente para garantir a proteção dos direitos de

terceiros. Oras, se não houvesse o registro das situações jurídicas em que o direito de outrem estivesse em risco, em especial, atos que envolvem a execução fiscal, como a constrição de imóveis, como poderíamos proteger aqueles de boa-fé que, não envolvidos diretamente na querela judicial, tivessem seus direitos sob risco? Erpen exemplifica:

[...] Se conflito houvesse entre o preceito da lei publicitária e o do estatuto processual, no tocante aos efeitos a serem suportados por terceiros, ter-se-ia que se rebuscar nos princípios que se identificam com as forças morais de um povo. Esse não aceita que um terceiro de boa-fé, ignorando a existência de um processo a que não foi dada publicidade, lhe subtraia a propriedade adquirida por meio de negócio formalmente perfeito, mormente através de sinelo e perfunctório despacho nos autos da execução, e onde sequer o adquirente tem ensejo de demonstrar seu direito. Para ele, eficácia ou validade se equivalem. O certo é que seu patrimônio está na eminência de lhe ser retirado. (ERPEN apud JACOMINO, 2013, p. 1237).

É exatamente para que haja a publicidade de atos jurídicos que há o direito registral, e para evitar que quaisquer ônus, gravames, atos e negócios jurídicos que possam vir a prejudicar terceiros, principalmente no âmbito da execução fiscal, que nasceu o princípio da concentração registral, para garantir a publicidade e a segurança jurídica de uma coletividade. Por fim, Erpen lança o seguinte questionamento, que ao nosso ver, não passa de uma pergunta retórica:

Resta lançar indagações que merecem ser meditadas: se o registro da penhora é obrigatório por força de lei; se esse registro dá credibilidade aos cartórios, órgãos específicos de outorga da publicidade; se tal registro viabiliza, sem contratempos, a boa tramitação das cartas de arrematação e adjudicação, com isso prestigiando a atividade do juiz; se, por derradeiro, o mesmo registro protege uma comunidade inteira, evitando a perfilhação de demandas, indaga-se: *por que não registrar?* (grifo deles). (ERPEN apud JACOMINO, 2013, p. 1240).

A resposta para tais questionamentos, através de todo o exposto, e com a existência do princípio da concentração registral, é clara: não somente a penhora, mas todo e qualquer ato jurídico ou fato jurígeno relevante deve ser levado a registro, ao fôlio real, para o bem de toda a sociedade, e efetivação da segurança jurídica.

6.3 O Princípio da Concentração e sua significancia para o vinculação do Direito Registral e a Execução Fiscal.

Os sistemas de registros servem para criar, modificar, declarar e extinguir direitos no plano da normalidade da vida em sociedade. Assim como o juiz atua visando a restabelecer a ordem quando rompida, criando, modificando, extinguindo e declarando direitos, o registrador e os demais agentes/órgãos de registros atuam na vida normal da sociedade com os mesmos propósitos. O Sistema Brasileiro atribui à publicidade registral efeito *erga omnes*, justamente pelo fato da presunção de que todos têm conhecimento da relação jurídica uma vez que esta relação jurídica ingressa no Registro Imobiliário.

O princípio da concentração tem por objetivo concentrar todas as informações e direitos que tenham influência no registro imobiliário ou nas pessoas. A situação jurídica que não estiver na matrícula, não será oponível, pois não atinge o imóvel. A doutrina afirma comumente que a função primordial do sistema registral é a de dar segurança jurídica ao tráfego imobiliário. Por isso, o princípio da concentração, no dizer do eminente Desembargador e doutrinador Marcelo Rodrigues, tem por objetivo reduzir a opacidade do registro, combatendo os gravames ocultos – voluntário, legais, administrativos e judiciais – desestimulando a praxe viciosa dos denominados “contratos de gaveta”. O denominado “princípio da concentração” surgiu na doutrina registral imobiliária como construção resultante dos estudos realizados por Décio Antônio Erpen (Desembargador aposentado do TJRS) e João Pedro Lamana Paiva (Registrador Imobiliário no RS), com a adesão do Registrador de Imóveis gaúcho Mario Pazutti Mezzari. No Brasil, já no ano de 2000, por ocasião do XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Vitória (ES), foi apresentado o trabalho “A autonomia registral e o princípio da concentração”, publicado posteriormente no livro Registro de imóveis; estudos de direito registral imobiliário, edição de Sérgio Fabris Editor, em 2002, sob a coordenação de Sérgio Jacomino (do Instituto do Registro Imobiliário do Brasil - IRIB). O antigo Registro Geral passou a ser chamado de Registro de Imóveis, porquanto deste deveriam constar todas as alterações sobre a propriedade de imóveis, após todas as mudanças feitas temos a seguinte afirmação de Marcelo Augusto Santana de Melo:

[...] é que o sistema registrário brasileiro tornou-se realmente moderno e passou a controlar o tráfego imobiliário com a eficiência exigida [...] A regra do *nemo plus iuris* é da essência do Registro Imobiliário moderno, tida por alguns como princípio fundamental do Direito Civil (e registral). Imaginar um registro imobiliário que não controle a disponibilidade e a sequência subjetiva da propriedade imobiliária chega a ser uma afronta ao sistema imobiliário do ponto de vista funcional e, principalmente, da segurança jurídica. (MELO, 2016, p.111)

É possível constatar segundo o autor que após a entrada em vigor do Código Civil, surgiram sucessivas regulamentações, que tratam principalmente de regras e princípios de direito formal. O Direito Registral Imobiliário se aprimorou, com contribuições mantidas até a atualidade. Conforme podemos observar a importância das mudanças estabelecidas, é notório que como uma das mudanças consagradas no direito registral, O princípio da concentração é tão importante que já está de tal forma consagrado no âmbito do Direito Registral Imobiliário que a legislação registral está sendo objeto de profundas propostas de alterações no sentido de explicitar sua importância, seu alcance e as consequências legais de sua adoção. Essa realidade é espelhada pelo que se contém no Projeto de Lei nº 5.708/2013, em tramitação no Congresso Nacional. Mostrava-se necessária a explicitação desse princípio, através de um texto legal incisivo, conferindo-lhe a amplitude e o reconhecimento que ele necessitava, passando a promover uma verdadeira revolução no âmbito do Direito Registral Imobiliário brasileiro. Entretanto, o Congresso Nacional perdeu essa grande oportunidade de promover importantes mudanças legais porque o projeto permaneceu em discussão e não avançou positivamente à aprovação. Daí a razão da Medida Provisória que posteriormente foi convertida em Lei.

Desta forma, surge a Lei 13.097/2015, como regulação de fato do referido princípio, estando disposta sua normatização dos arts. 54 a 58 da referida lei. O artigo nº 54 deste diploma legal não apenas explicita o princípio, como ainda demonstra sua estreita relação com a execução fiscal, com o princípio da publicidade, e conseqüentemente, com a tutela dos direitos de terceiros de boa-fé, conforme exposto abaixo:

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.

Como se pode observar, não é cabível a exclusão de quaisquer tipos de fatos jurídicos ou atos jurídicos relevantes, que diga respeito a imóveis, da abrangência deste princípio. A lei é clara ao declarar quais atos devem ser levados ao fôlio real, de forma que esta centralize todas as informações que possam interferir na situação jurídica dos bens imóveis, bem como proteger os direitos do terceiro de boa-fé e, por conseguinte, de toda uma coletividade, que não deverá ser prejudicada pela omissão de dados importantes sobre tais bens.

E é nesse ponto que o princípio converge com a execução fiscal. Acerca da correlação entre a publicidade registral e a execução fiscal, o rol de registros e averbações de situações relevantes foi criado exatamente para a proteção dos direitos de uma coletividade, entretanto, tal rol é taxativo e exaustivo. Já o princípio da concentração registral, bem como o disposto na sua normatização através da Lei 13.097, abarcam toda e qualquer situação significativa que envolvam o direito imobiliário, indo além das situações já elencadas através da Lei 6.015/73, abarcando até mesmo situações jurídicas não constantes na lei registral, mas que podem vir a ser importantes juridicamente, e interfiram nos direitos de outrem. Acerca disto, afirma João Pedro Lamana Paiva:

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 Fôlio 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. (PAIVA, 2014)

Assim sendo, o princípio da concentração abarca não apenas as situações jurídicas expostas na Lei de Registros Públicos, mais também atos judiciais diversos que interessam a uma coletividade, dentre estes, os decorrentes da execução fiscal. Afinal, de contas, a arrecadação por parte do Estado dos bens e valores daqueles que estão inscritos na dívida ativa é de interesse de todos. Se o Estado arrecada, pode (e deve), converter a receita em contraprestações para a sociedade que o mesmo regula, afinal, vivemos ainda em um paradigma ainda bastante influenciado pela ideologia de bem estar social, e os direitos sociais são direitos constitucionais. Oras, se o Estado deixa de receber importâncias que poderiam ser convertidas em benefícios a sua sociedade, a sociedade estaria ou não perdendo com isto? A resposta é óbvia: todos perdem com uma execução fiscal que não atenda seus objetivos.

Além disso, temos o outro lado da moeda, com a proteção dos direitos daqueles que podem ser prejudicados diretamente por uma execução fiscal não devidamente informada ao registro de imóveis. Imaginemos a seguinte situação: um indivíduo “A”, de boa-fé, realiza a compra de um determinado bem imóvel a um indivíduo “B”, dentro de todas as formalidades estipuladas por lei, verificando junto ao Serviço Registral competente a situação jurídica do referido imóvel, o qual constaria sem ônus ou gravames perante o cartório, todavia, fora ajuizada ação de execução fiscal em face do indivíduo “B”, a qual ainda não gerou ato de constrição de imóvel, entretanto é apenas questão de tempo para que tal fato ocorra. Não fosse o princípio da concentração registral, que após sua normatização, obriga a informação no órgão registral do próprio ajuizamento da ação com cunho reipersecutório, o indivíduo “A” estaria sob risco de ter seu bem adquirido constricto, e seus direitos prejudicados. Afinal, não fosse o princípio em pauta, o ato que seria registrado junto ao registro de imóveis seria apenas o de constrição, o que não ocorre de imediato em relação ao ajuizamento da ação de execução fiscal, mas sim como procedimento decorrente da mesma, e durante seu andamento.

Isto é apenas um exemplo, dentre muitas outras situações que são abarcadas pelo princípio da concentração, que vão muito além daquele já citado art. 167 da Lei de Registros Públicos, como dispõe Paiva:

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 translativos de propriedade, das instituições de direitos reais, devem constar os atos judiciais: os atos que restringem a propriedade; os atos constrictivos (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. (PAIVA, 2014)

Como visto acima, são inúmeras as situações que o referido princípio abarca, sendo as decorrentes da execução fiscal apenas algumas das muitas possibilidades, todavia, sendo algumas das mais importantes, dada a multiplicidade de indivíduos que são atingidos direta ou indiretamente por tais atos. Sobre isto, dispõe Erpen e Paiva:

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, dentre outros tantos casos que podem ser referidos.

O que a nova norma pretende é afastar os riscos a que está sujeito todo aquele que, hoje, se aventura a adquirir um imóvel no Brasil, porque há várias situações em relação as quais não se 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 de Terceiro contra o credor hipotecário ou contra o credor que tenha promovido ação executiva, situações que, uma vez prestigiado em sua inteireza o princípio da concentração, não mais terão lugar. (PAIVA e ERPEN, 2014).

Por fim, não é prejudicial rememorar que o direito não foi criado exclusivamente para o processo, mas sim para reger o cotidiano, judicialmente e extrajudicialmente, de forma que o ambiente de segurança jurídica envolva todos. Afinal de contas, a promulgação da lei visa não apenas a segurança processual, pois leva em conta a segurança no dia-a-dia das pessoas, em situações rotineiras, como a compra e venda de bens imóveis, onde por vezes nem sequer imaginam estar envoltas no direito, e em todas as suas vertentes e consequências.

7. CONCLUSÃO

Sintetizando, objetivamente, as conjugações do direito notarial e registral, segurança jurídica, princípio da concentração registral e execução fiscal, podemos afirmar, inicialmente que o Direito Notarial e Registral têm por principal finalidade garantir a segurança jurídica e a publicidade dos atos jurídicos, de forma que, sendo praticados os atos notariais e registrais norteados por seus princípios basilares, sejam refúgio para o cidadão agir com certeza de não terem seus direitos violados por vícios ocultos.

Podemos afirmar, também, que a Execução Fiscal tem por objetivo a cobrança de títulos devidos por indivíduos ao Estado, envolve diretamente bens imóveis e tem por principal ponto adverso a fraude à execução.

Além disso, concluímos que a Segurança Jurídica e, principalmente, a Publicidade no Direito Notarial e Registral são os institutos que protegem de fato a sociedade de situações jurídicas que venham, porventura, a prejudicar interesses coletivos, bem como ferir direitos individuais.

Por fim, a normatização do Princípio da Concentração Registral é um dos marcos mais importantes nos aspectos do Direito Registral, da Segurança Jurídica e da Publicidade, de forma que protege não apenas terceiros de boa-fé em negócios jurídicos, mas toda a sociedade, nas mais diversas faces do direito e, principalmente, da execução fiscal, tanto na dimensão coletiva, quanto na dimensão individual.

Ao finalizar, constatamos e reiteramos os pontos supracitados, de forma que sim, pode-se afirmar com convicção que o Direito Notarial e Registral, os Princípios da Segurança Jurídica, Publicidade e Concentração Registral, a Execução Fiscal, e principalmente, a proteção dos direitos da coletividade, andam juntos, de forma inseparável, promovendo uma verdadeira revolução na garantia e tutela de bens jurídicos de relevância inegável em nosso ordenamento jurídico: a boa-fé e a segurança jurídica.

THE PRINCIPLE OF THE REGISTRATION CONCENTRATION AND THE FISCAL EXECUTION

ABSTRACT

The objective of this article is the study of the relationship between the Principle of Registration Concentration and the Fiscal Execution procedure in Brazil. Noting the Notarial and Registral Law, which in turn has as its objective the maintenance of legal certainty, and the publicity of the acts and legal facts relating to the registration, preventing fraud and ensuring the good faith of the legal business, avoiding, mainly, transactions fraudulent. And the procedure of Fiscal Execution which is responsible for executing credit by the debtor. And in order to correlate these rights, we use the principle of fiscal concentration with the Brazilian Tax Enforcement Process. Finally, this article seeks to define the general aspects of the Principle of Registration Concentration, the Fiscal Execution Procedure, and its main converging points.

Keywords: Notarial Law. Registral Law. Fiscal Execution. Legal Certainty. Principle of the Registration Concentration.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. 16.ed. ver. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito Imobiliário Registral**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. **Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012

_____. **Registro de Imóveis: Doutrina, Prática e Jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. **Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: Eficácia Material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. P.13.

_____. **Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registraes**. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, Revista dos Tribunais, ano 38, n. 79, p. 85-124, jul./dez. 2015.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 09.maio.2018.

BRASIL. **Lei n. 6.830, de 22 de setembro de 1980**. Dispõe sobre a cobrança judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6830.htm>. Acesso em: 16.maio.2018.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 16.maio.2018.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os Registros Públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 16.maio.2018.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5172.htm>. Acesso em 16.maio.2018.

- BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Altera diversas leis, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm>. Acesso em 16.maio.2018.
- CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada.** São Paulo: Saraiva, 2014.
- _____. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada.** São Paulo: Saraiva, 2010.
- _____. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada.** São Paulo: Saraiva, 1996.
- CANTONILHO, J.J Gomes. **Direito Constitucional.** Coimbra: Almedina, 1993, p. 541.
- CASTRO, Alexandre Barros. **Processo Tributário – Teoria e Prática.** São Paulo: Saraiva, 2012.
- DELGADO, José Augusto. **Novos Aspectos da Execução Fiscal.** Revista Forense nº276.
- LISBOA, Juliana Follmer Bertolin. **A Força Normativa da Constituição como Paradigma do Atual Direito Notarial e Registral Brasileiro na Busca da Segurança Jurídica.** Revista de Direito Notarial. São Paulo: Quartier Latin, Trimestral. v. 3, 2011.
- LOPES, Mauro Luís Rocha. **Processo Judicial Tributário. Execução Fiscal e Ações Tributárias.** Rio de Janeiro: Impetus, 2014.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática.** São Paulo, Forense, 2010.
- MARINS, James. **Direito Processual Tributário Brasileiro (Administrativo e Judicial).** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.
- MENDES, Isabel Pereira. **Estudos Sobre o Direito Predial.** Coimbra: Almedina, 1999. P.48.
- MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do Registro de Imóveis: estrutura e função.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2016. p. 111.
- MORAES, Alexandre. **Direito Constitucional.** 20. Ed. São Paulo: Atlas, 2006, p.25.
- RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Tabelionato de notas.** São Paulo: Saraiva, 2013.
- PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípio da Concentração.** Disponível em: <[http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2014/09/Princípio_da_Concentrac](http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2014/09/Princípio_da_Concentrac%20ao.pdf)
[ao.pdf](http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2014/09/Princípio_da_Concentrac%20ao.pdf)>. Acesso em: 16.maio.2018.
- PADOIN, Fabiana Fachinetto. **Direito Notarial e Registral.** Ijuí: Ed. Unijuí, 2011.
- SANDER, Tatiane. **Princípios norteadores da função notarial.** Disponível em: <https://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/artigo/688/principios-norteadores-funcao-notarial> Acesso em: 07 novembro. 2018.

SANTOS, José Francisco Rezende. **A segurança jurídica e o registro de imóveis.** 2011. Disponível em: <http://www.iribcultural.org.br/boletim/2011/agosto/downloads/4091-texto.pdf> Acesso em: 09 novembro, 2018.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de Direito Registral e Notarial.** São Paulo: Saraiva, 2011.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e relatório de pesquisa em administração.** 16.ed., São Paulo: Atlas, 2016.