

DA TRANSNACIONALIDADE COMO INSTRUMENTO DE GOVERNANÇA APLICADA AO REGISTRO IMOBILIÁRIO.

Valdemiro Adauto de Souza¹

Murilo Justino Barcelos²

INTRODUÇÃO

Enfrentando a abordagem dos povos por várias razões, como interesses econômicos, filosofias, troca de experiências entre outros, a governança transnacional brilha com a remoção de escudos e a criação de pontes com pretensões comuns.

Nesse cenário, o presente estudo busca como objetivo geral, abordar objetivamente os desafios pendentes da Governança Transnacional, relacionando-os com o Registro Imobiliário de Imóveis.

Para tanto, como objetivos específicos destacamos: a) apresentar uma abordagem de implementação de desafios da Governança Transnacional; b) Detectar semelhanças entre o sistema de registro espanhol e brasileiro; c) Identificar possibilidades de aplicações transnacionais na exploração de sistemas.

Nesse período, mapeamos autores americanos, espanhóis e brasileiros especialmente aqueles que abordam o assunto inicial, pretendendo relacionar a Governança Transnacional ao Registro de Imóveis, e assim, apresentamos a forma de constituição do direito de propriedade e a sistemática dos Registros Imobiliários. no Brasil com uma breve comparação com o sistema Espanhol.

Nas linhas finais, o objetivo foi apresentar características comparativas entre os sistemas e possibilidades de uma abordagem transnacional entre estados.

¹ SOUZA, Valdemiro Adauto de. UNIVALI. Mestrando no Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica – PPCJ. UNIVALI. Itajaí. E-mail: valdemirosouza@yahoo.com.br

² BARCELOS, Murilo Justino. UNIVALI. Doutorando no Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica – PPCJ. UNIVALI. Itajaí. E-mail: murilobarcelos@univali.br

Quanto à metodologia utilizada, observa-se que na Fase de Investigação utilizou-se o Método Indutivo, na Fase de Processamento de Dados o Método Cartesiano e o Relatório de Resultados expressos neste artigo foram compostos com base na lógica indutiva.

1 DESAFIOS TRANSNACIONAIS E GOVERNANÇA

A Transnacionalidade envolve uma série de mudanças na aplicabilidade dos sistemas legais, pois há uma necessidade de se adaptar à recepção de regras que podem às vezes supor uma redução na soberania.

Em relação à integração legislativa, observamos Koh³:

A lei transnacional representa um híbrido de leis domésticas e internacionais que assumiram um significado crescente em nossas vidas. Deixe-me abordar por que a lei transnacional é importante e, em seguida, volto a algumas tendências emergentes, que eu chamo de processo jurídico transnacional, substância jurídica transnacional e a ascensão do direito público transnacional. (Tradução livre).

O autor aponta que o sistema pode ser considerado híbrido, gerando um processo jurídico transnacional, substância jurídica transnacional e causando o surgimento do direito público transnacional. Mas não só o direito público vive a Transnacionalidade, como mencionamos Jackson:

Hoje, o conceito de direito transnacional abrange uma série de cursos de direito considerados puramente domésticos e internacionais, não puramente públicos nem privados, por exemplo: Direito Comparado, Direito de Imigração e Refugiados, Transações Internacionais, Direito Comercial Internacional, Comércio Internacional, Direito, Direito das Relações Exteriores, Direito da Segurança Nacional, Direito do Ciberespaço, Direito e Desenvolvimento, Direito Ambiental e Direito dos Crimes Transnacionais. Em cada uma dessas áreas jurídicas, os padrões globais tornaram-se plenamente reconhecidos, integrados e internalizados nos sistemas legais internos. (Tradução Livre).

³ KOH, Harold Hongju. **Why Transnational Law Matters**. Penn State International Law Review: Vol. 24: No. 4, Article 4. 2006.

Com essa reflexão, temos um legislativo complexo que incorpora vários segmentos e priva sua importância anterior quando foi estimado unilateralmente. Segundo Cluter: “Os atores, estruturas e processos identificados e teorizados como determinantes pelas abordagens dominantes para o estudo do direito internacional e da organização deixaram de ter importância singular”.

Nos Estados abertos à Transnacionalidade, podemos observar indicadores nas próprias constituições. Para Jackson⁴:

Constituições domésticas há muito foram projetadas para estabelecer seus países como Estados em uma comunidade internacional. Por outro lado, os requisitos para o reconhecimento do Estado no direito internacional dependem de características tipicamente abordadas pelas constituições nacionais. A subsistência desses fenômenos é uma interdependência entre as constituições nacionais e o direito internacional. Na medida em que o direito internacional incorpora as expectativas transnacionais do comportamento legítimo do Estado, essas expectativas tornaram-se mais densas e mais preocupadas com o interno. (Tradução livre).

A apresentação de uma constituição sujeita à relacionamento e Governança Transnacional favorece sua interação legislativa, às vezes porque é um obstáculo político.

Apesar do fato de que os interesses políticos podem divergir mais acentuadamente, a Transnacionalidade está se tornando cada vez mais flexível para os tempos atuais e as demonstrações podem ser avaliadas na prática, como argumentado. Cluter defende⁵:

No entanto, a natureza da relação entre a teoria e a prática, como entre a lei e a política, e o direito e a sociedade, de maneira mais geral, não é isenta de controvérsias. Teóricos da sociedade internacional, por exemplo, não uma relação inversa entre o direito internacional e a prática diplomática: “o direito internacional parece seguir um movimento inverso ao

⁴ JACKSON, Vicki. **Constitutional engagement in a transnational era**. Oxford: Oxford University Press, 2013, p. 256.

⁵ CUTLER, Claire. *Private Power and Global Authority Transnational Merchant Law in the Global Political Economy*. Cambridge: University of Victoria, British Columbia, 2010.

da política internacional”. Quando a diplomacia é violenta e inescrupulosa, o direito internacional sobe para as regiões da lei natural. (Tradução livre).

As relações entre direito público nacional e transnacional em cenários de formação de novos estados em potencial e nos federalismos mais complexos que povoam nosso contexto socio-legal sugerem uma forma emergente de constitucionalismo transnacional, que parece ser melhor entendido como um conjunto de valores compartilhados, em vez de regras legais compartilhadas.⁶

A harmonia entre os estados sugere que os campos do direito internacional e da organização, que são geralmente considerados como repositórios para a compreensão político-empírica da autoridade e do governo globais são experiências que podem trazer benefícios comuns.

A sociedade em geral, especialmente com acesso à informação por meio das tecnologias disponíveis torna os valores mais fortes e incorporados às políticas do Estado e neste sentido é necessário pensar em um sistema pluralista. Para Jackson⁷:

(...) problemas constitucionais e porque a legitimidade dos estados nacionais depende mais do que no passado do respeito pelos valores transnacionais da democracia, dos direitos humanos e do estado de direito constitucional. O direito constitucional nem sempre coincide com o direito internacional ou com o consenso transnacional. O pluralismo das ordens jurídicas no que diz respeito às normas de constituição exige a força legitimadora do raciocínio justificatório. (Tradução livre)

Os Estados, como gerentes de interesses, têm dificuldades imediatas de absorver instrumentos legislativos internos e, às vezes, também de levar seu ato normativo para fora de suas fronteiras. Oliver aborda a questão apontando o próprio constitucionalismo como uma alternativa possível:

⁶ JACKSON, Vicki. Constitutional engagement in a transnational era. p.257.

⁷ JACKSON, Vicki. Constitutional engagement in a transnational era. p.279.

O estado regulador apresenta dificuldades bastante óbvias para as doutrinas constitucionais e, em particular, as tensões entre governança reguladora efetiva e instrumental, por um lado, e demandas por responsabilidade e respeito por processo e direitos dentro do constitucionalismo, por outro. Constitucionalismo é um termo que busca captar a idéia de que o poder público é ou deveria ser limitado e sujeito a alguma forma mais elevada de controle por referência à lei. (Tradução livre).

Mas há razões para pensar que as constituições nacionais são mais geralmente concebidas para facilitar em vez de obstruir o cumprimento das expectativas da comunidade internacional. Devido às possibilidades de avaliação por outros países e órgãos internacionais, os estados nacionais podem se beneficiar de poder apontar proteções em sua constituição e leis para tais direitos.⁸

A quebra de paradigmas se espalhou ao longo do tempo e quando se trata da quebra de barreiras estatais que, de certa forma, podem representar em um momento inicial um enfraquecimento da soberania, naturalmente resistimos a muitos. No entanto, estamos vendo algo híbrido útil como indicado por Koh⁹:

A lei transnacional representa um tipo de híbrido entre leis domésticas e internacionais que podem ser baixadas, carregadas ou transplantadas de um sistema nacional para outro. A lei transnacional está se tornando cada vez mais importante porque ela governa e influencia cada vez mais nossas vidas, particularmente durante uma guerra cada vez mais controversa contra o terror. Não só a lei transnacional já representa uma parte crescente da pauta da Suprema Corte, mas em um novo milênio, o estudo da lei transnacional em breve também afetará e se refletirá em todos os aspectos de nossa educação legal. (Tradução livre)

E assim, nos deparamos com uma reconstrução legal dos estados que pode envolver tanto normas jurídicas transnacionais e interpretação

⁸ JACKSON, Vicki. Constitutional engagement in a transnational era. P. 273.

⁹ KOH, Harold Hongju. **Why Transnational Law Matters**. p. 753

constitucional doméstica quanto a construção de novas normas que combinem o internacional e o nacional. Que discutiremos nos seguintes itens as relações de registro de propriedade relacionando o direito Brasileiro e Espanhol.¹⁰

2 DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Em nosso sistema, temos a delegação de estado da função de Registros Públicos pelo Estado para uma atividade eminentemente privada.

Esta delegação foi inicialmente por indicação da Coroa ou mais tarde pelos Representantes do Estado, embora na República e com a Constituição de 1988, no sistema brasileiro houvesse a consolidação da delegação de atividades através de Concursos Públicos e outros critérios. O artigo 236 da CF¹¹ dispõe que: O notário e os serviços de registro são exercidos privadamente, por delegação do Governo, e para tomar posse entre os requisitos, podemos citar: qualificação na competição pública por provas e títulos, nacionalidade brasileira, capacidade civil, quitação com obrigações eleitorais e militares, diploma de bacharel em direito, verificação de conduta adequada para o exercício da profissão.

A atividade ficou conhecida como Cartorária, como dispõe Pedroso e Lamanauskas¹²: O sistema notarial e registral é formado pelas Serventias Extrajudiciais popularmente tratadas como "Cartórios" e reguladas pelo art. 236 da Constituição Federal e pela Lei no 6.015, de 31/12/1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos.

Acerca da modalidade de exercício das atividades, para Ribeiro¹³: correspondente às profissões oficiais ou profissões públicas independentes, que se inserem na ampla categoria de agentes públicos, nos termos

¹⁰ JACKSON, Vicki C. Constitutional engagement in a transnational era. P. 281.

¹¹BRASIL. **Constituição Federal de 1988.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 09/08/2019.

¹² PEDROSO, Regina. LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito Notarial e Registral atual.** São Paulo: Método, 2015.

¹³ RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. **Regulação da Função Pública Notarial e de Registro.** São Paulo: Saraiva, 2009.

acolhidos de forma pacífica pela doutrina brasileira de direito administrativo, que sempre os reconheceu como particulares em colaboração com o Poder Público.

Com a delegação das funções, também se incorporou aos atos, a Fé Pública, e sobre o assunto, colacionamos Ceneviva¹⁴:

A fé pública afirma a certeza e a verdade dos assentamentos que o Tabelião e o Oficial do Registro pratiquem e das certidões que expeçam nessa condição. A fé pública: 1. corresponde à especial confiança atribuída por lei ao que o delegado (tabelião ou oficial) declare ou faça, no exercício da função, com presunção de verdade; 2. afirma a eficácia de negócio jurídico ajustado com base no declarado ou praticado pelo registrador e pelo tabelião.

No Brasil, a competência legislativa da questão é federal, de modo que todo o país tem a mesma legislação aplicável aos seus estados internos. Dentre as leis aplicáveis com maior especificidade na área, podemos citar a Lei nº 6.015 / 1973, conhecida como Lei de Registros Públicos e Lei nº 8.935 / 1994, conhecida como Lei do Notário e Registrador.

Além dessas leis, é natural destacar a Constituição Federal de 1988 e o Código Civil de 2002, ambos vigentes.

Essas Leis são a base do sistema legal brasileiro em relação ao Registro de de Imóveis, e para isso abordamos seus aspectos de forma objetiva.

A Constituição Federal de 1988 conceitua a propriedade nos artigos 5, XXII, XXIII e 170, II e III. No entanto, no Artigo 5º a propriedade é considerada como um direito fundamental garantido a todos, enquanto no Artigo 170, a propriedade privada é tratada como atividade econômica.

O Código Civil¹⁵, por sua vez, conceitua a propriedade em seu Artigo 1.225 como sendo privada e sob lei real e no Artigo 1.228, define

¹⁴ CENEVIVA, Walter. Lei dos Notários e dos Registradores - Comentada, São Paulo: Saraiva, 2009.

propriedade como sendo que o proprietário tem o direito sobre a propriedade, podendo usar, usufruir, dispor dela e recuperar a coisa do poder dele que injustamente possui ou segura isto.¹⁶

Para Pereira¹⁷, a propriedade individual nos dias atuais não retém o mesmo conteúdo de suas origens históricas, há poder sobre ela, mas também há óbvias restrições legais, que buscam refrear os abusos e impedir que o exercício dos direitos de propriedade se torne um instrumento de dominação.

Conforme preconizado pelo Código Civil Brasileiro, existem várias formas de adquirir bens imóveis, a saber, registrando-se o título no Cartório de Registro de Imóveis, por usucapião, adesão e lei hereditária.

Quanto à classificação da aquisição do imóvel, podem ser originalmente, quando destacados do proprietário anterior, e, de forma derivada, quando houver relação legal com o proprietário anterior.

Somente com o registro da propriedade dará ao proprietário o direito real, tornando-se o dono da coisa, conforme previsto no artigo 1.227 do Código Civil, e "até que o título da tradução seja registrado o estrangeiro continua a ser considerado como proprietário da propriedade" e portanto, só existe direito pessoal antes do registro.

Em relação à atividade de registro no Brasil, alguns princípios básicos regem a função, dentre os quais destacamos:

a) Publicidade: a regra geral nos registros públicos é dar prioridade à publicidade de todos os atos, permitindo que qualquer parte interessada, mediante solicitação e pagamento, acesse documentos que comprovem a propriedade de um determinado imóvel;

¹⁵BRASIL. **Lei 10.406/2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em 08/08/2019.

¹⁶ OLIVEIRA, Alvaro Borges de; Fabiano Oldoni. **Aquisição da propriedade ilícita pela usucapião.** Jundiaí: Paco Editorial: 2013, p. 59.

¹⁷ PEREIRA, Caio Mario. **Instituições de Direito Civil: direitos reais.** Vol. IV, 19 ed. Rio de Janeiro, 2016, p. 83

b) Fé Pública: os atos de registro têm presunção de Fé e Legalidade Públicas, que são considerados perfeitos e com efeitos jurídicos completos até decisão judicial que indique o contrário. Para Lamana Paiva e Erpen¹⁸: A realização de um ato registral (matrícula, registro e/ou averbação) gera publicidade e, conseqüentemente, a ideia do conhecimento por todos. Também, garante a oponibilidade *erga omnes* aos direitos originados através do ingresso de um título no Fólio Real.

c) Princípio da continuidade: exige que o registrador examine a cadeia de sucessão de transmissões e aquisições de imóveis. E neste sentido, para Pedroso e Lamanauskas¹⁹: Só poderá ser objeto de registro ou averbação o documento que tiver suas informações relacionadas com o anterior, de forma a garantir a transmissão perfeita dos direitos e responsabilidades. Não se admite lacunas ou incoerências durante o processo de registro ligado a número ou matrícula anterior.

Os serviços extrajudiciais, como também são conhecidos, estão subordinados em cada estado ao seu Tribunal de Justiça, o que gera especialidades em determinados regimentos e códigos de regras, no entanto, o item que se destaca internamente entre os estados é incluído nas tabelas de honorários aplicadas em cada um deles.

No tocante aos requerimentos dos atos, sejam para Registro ou Averbação, poderão ser requeridos por qualquer interessado, conforme Pedroso e Lamanauskas²⁰: incumbindo-lhe as despesas respectivas (art. 217 da LRP). Trata-se do exercício de um serviço público, sem distinção ou restrição de acesso. Ressaltamos que, nesse simples artigo, reside um dos pilares que tornam únicos os serviços notariais e de registro dentro da sociedade.

¹⁸ LAMANA PAIVA, João Pedro. ERPEN, Décio Antônio. **Princípios do Registro Imobiliário Formal**. Congresso Brasileiro das Entidades de Notas e Registros: Salvador, 2003.

¹⁹ PEDROSO, Regina. LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito Notarial e Registral atual**. P. 03.

²⁰ PEDROSO, Regina. LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito Notarial e Registral atual**. P. 37.

Com base no Direito Registral, aos imóveis será aberto para fins de todo e qualquer registro em seu histórico, uma Matrícula Imobiliária, conforme dispõe Pedroso e Lamanauskas²¹

Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 — Registro Geral, expressão máxima do Princípio da Concentração dos Atos na Matrícula ou Fólio Real. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Assim, todas as anotações relacionadas ao bem, necessariamente estarão vinculados a sua Matrícula, o que caracteriza o Princípio da Concentração, do qual nos valem de Lamana Paiva e Erpen²² para conceitua-lo:

Este princípio afirma, em resumo, que nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. Todos os fatos e atos que possam implicar a alteração jurídica do bem, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida e contra o próprio ordenamento jurídico.

Assim, ainda que de forma breve, discorreremos sobre as práticas de Registro Imobiliário no Brasil e sequencialmente abordaremos o Registro Imobiliário Espanhol para então nas linhas finais relacioná-los com a Governança Transnacional.

3 DO REGISTRO IMOBILIÁRIO ESPANHOL

O Registro Imobiliário Espanhol possui diversos aspectos semelhantes ao Sistema de Registro Brasileiro, com uma proposta de apreciação objetiva e sucinta passamos à abordagem de itens que entendemos com maior pertinência à presente pesquisa.

²¹ PEDROSO, Regina. LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito Notarial e Registral atual**. P. 41.

²² LAMANA PAIVA, João Pedro. ERPEN, Décio Antônio. **Princípios do Registro Imobiliário Formal**. P. 14.

Como proposta de uma apresentação histórica das legislações de forma breve entre as regulamentações de maior importância podemos citar: a Real Pragmática de Carlos I, editada em 1.539, com a petição das Cortes de Toledo; A Real Pragmática de Carlos III de 31 de janeiro de 1768 estabelecendo os Ofícios de Contadorias de Hipotecas; A Lei Hipotecaria de 8 de fevereiro de 1946, vindo gerar o Regulamento em 14 de fevereiro de 1947; O Código Civil de 1859, com redação do projeto de que posteriormente se converteria posteriormente na Lei Hipotecaria de 8 de fevereiro de 1861 e também a Lei de 21 de dezembro de 1869.²³

A evolução da legislação acompanhando demandas sociais buscou adequar situações de fato para asseguradas pelo Direito.

Na Lei conhecida como Lei Hipotecária de 1861, com complementação em 1869, uma das pretensões basilares foi pela regulamentação de procedimento Judicial que alcançaria a inscrição do Registro Dominial quando não fosse detentor de outro título equivalente.²⁴

Neste mesmo período houve a manifestação de requisitos mínimos para ascender às funções de Notários e Registradores, conforme Terreros²⁵:

Somente a partir da publicação oficial da chamada "Carta Magna" do notário espanhol de 28 de maio de 1862, são os futuros candidatos a membros desse órgão e instituição pública, além das qualidades e virtudes Ético-moral, profissional e pessoal comum a todos os cargos públicos e empregos, dois requisitos fundamentais: a) carreira universitária específica do oficial profissional, ou seja, Direito e b) superar a oposição livre de concorrência. (Tradução livre)

²³ TARTIÉRE, Gabriel de Reina. El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. Madrid: La notaria, 2012.

²⁴ ARRUÑADA, Benito. **Vías de acceso al Registro de la Propiedad:** La experiencia española, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid: 2003.

²⁵ TERREROS, Ángel Riesco. El Notariado Español de Ámbito Nacional y la Documentación Pública Durante La Dinastía Borbónica Hasta La Ley Orgánica De 1862. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.

Em continuação na produção legislativa, em 1909 houve a previsão de defesas legais à posse, como hoje temos no ordenamento Brasileiro as Ações Possessórias.

Segundo Arrunada: Isso fecha a possibilidade de registrar (direta e indiretamente, através do arquivo de posse) direitos nascidos de documentos particulares. Simultaneamente, porém, o acesso ao Registro desses direitos é facilitado simplesmente através do Notário e expressando-os em uma escritura pública. (Tradução Livre).²⁶

Em décadas após, com a participação ativa de Notários e Registradores, a elaboração de Lei de 1.944, trouxe um maior protagonismo para a atividade com melhorias ao reconhecimento de seus atos como documentos públicos, tais como atas notariais ou as escrituras públicas. Para Arrunada²⁷:

O texto final da Lei suprime, por um lado, a possibilidade de registrar a posse e mantém o arquivo do domínio judicial do antigo artigo 400 (transferido aos artigos 201-202 no TR de 1946). Por outro lado, facilita o registro do domínio por meio de escritura pública, seja com base no credenciamento confiável de uma aquisição anterior ou por meio de um "certificado de notoriedade" notarial. (Tradução livre).

A origem do "Judiciário" e do "Notário", que hoje diríamos o "Poder Judiciário" e a incipiente representação, isto como um serviço público oficial de fé e garantia notarial, exercido por funcionários profissionais sem liberdade e excessivamente dependentes da administração central, institucional e local, foram pilares básicos da sociedade e do moderno Estado de Espanha.²⁸

²⁶ ARRUÑADA, Benito. **Vías de acceso al Registro de la Propiedad:** La experiencia española, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid: 2003.

²⁷ ARRUÑADA, Benito. **Vías de acceso al Registro de la Propiedad:** La experiencia española, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid: 2003

²⁸ TERREROS, Ángel Riesco. El Notariado Español de Ámbito Nacional y la Documentación Pública Durante La Dinastía Borbónica Hasta La Ley Orgánica De 1862. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.

Dentre os cenários legislativos, é notório a manutenção dos Princípios para a atividade. De acordo com Delgad²⁹:

O sistema de registro espanhol - como descrito pelos princípios de registro ou hipoteca - foi suavemente afetado pela reforma introduzida na Lei de Hipotecas, Lei 13/2015, de 24 de junho, à medida que o princípio da legitimação estende registo aos dados relacionados com a situação georreferenciada da exploração (limites, localização, local). Além do princípio da legitimidade do registro, os demais princípios clássicos da hipoteca permanecem intactos, e o sistema pode ser definido até agora, pelos princípios da rogação, prioridade, oponibilidade, qualificação, continuidade, legitimidade e fé pública. (Tradução Livre)

Entre os princípios, assim como na legislação Brasileira, encontramos: Legitimidade, Fé Pública, Oponibilidade, Prioridade, Continuidade, Especialidade entre outros.

No entendimento de Tartiere, no Princípio da Publicidade: As matrículas do Registro são supostamente conhecidas de todos, já que a realização dos efeitos legais que interessam à esfera de vários assuntos não pode ser deixada dependente do mero conhecimento efetivo ou factual do que é publicado. (Tradução Livre). O que podemos verificar estreita semelhança ao sistema Brasileiro.³⁰

Acerca das atribuições, assim como no Brasil, Terrenos discorre: garantir, segundo a Lei, o desenvolvimento dos processos e a correta aplicação da Lei e da Justiça e, também, a segurança jurídico - administrativa do Reino, suas instituições e cidadania, tudo para formalizar a vida jurídica, administrativo e judicial do Reino. (Tradução Livre).³¹

²⁹ DELGAD, Carmen Jerez. **El sistema inmobiliario registral a la luz de la ley 13/2015: ¿nuevos principios hipotecarios?**. Revista de Derecho Civil, Madrid, 2016. Disponível em: <<http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>> Acesso em: 09/08/2019.

³⁰ TARTIÉRE, Gabriel de Reina. El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. Madrid: La notaria, 2012.

³¹ TERREROS, Ángel Riesco. El Notariado Español de Ámbito Nacional y la Documentación Pública Durante La Dinastía Borbónica Hasta La Ley Orgánica De 1862. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.

Assim, como finalidade primordial encontramos a pretensão de assegurar a propriedade Imóvel, com segurança jurídica, concedendo aos cidadãos confiança para transferência de propriedade.

Diante da proposta dos cartórios, surge a possibilidade certa do conhecimento dos proprietários dos imóveis por meio da publicização de seus livros.

Como uma tendência global, a tecnologia e inovações também contribuem na função Registral Espanhola e pela qual, há movimentos com implementações de novas obrigações legislativas para as qualificações em suas matrículas.

Neste sentido, podemos indicar uma reforma do sistema Espanhol pela Lei 13/2015, onde induz a necessidade de diversas informações complementares nos registros. Acerca da legislação, citamos Delgad³²:

As chaves para o progresso da reforma são, no que diz respeito ao sistema de registro imobiliário, o seguinte: 1º A base gráfica cadastral é baseada como uma base gráfica do Registro de Propriedade como uma prioridade; 2º Estabelece-se um sistema de comunicação bidirecional entre o Registro e o Cadastro, com a correspondente simplificação do processamento administrativo para pessoas físicas por meio de um sistema de balcão único; e, a 3ª publicidade de Registro é estendida aos dados referentes ao georreferenciamento da propriedade (limites, localização e local). Esta última característica é a mais proeminente para os fins que interessam aqui, sendo - os dois primeiros - instrumentos a serviço dela. (Tradução Livre)

Assim, podemos observar uma aproximação dos Cartórios entre Notários e Registradores, bem como uma melhoria na especificação dos imóveis. Tal condição gera uma maior segurança e ainda também, aprimoramento nas funções de fiscalização e legalidade dos atos.

³² DELGAD, Carmen Jerez. **El sistema inmobiliario registral a la luz de la ley 13/2015: ¿nuevos principios hipotecarios?**. Revista de Derecho Civil, Madrid, 2016. Disponível em: <<http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>> Acesso em: 09/08/2019.

Na pretensão da fiscalização das negociações realizadas na Espanha é utilizado o sistema Índice Único Informatizado, produzido pelo Conselho Geral dos Notários, tem sua funcionalidade semelhante ao que no Brasil se utiliza a Declaração de Operação Imobiliária.

Em ambos os Sistemas, há um preenchimento das informações relacionadas à transação com compartilhamento entre setores que possam ter interesse, especialmente no tocante à Fazenda Pública.

O que demonstra mais uma semelhança entre os sistemas abordados nesta pesquisa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o presente estudo observamos que, no que diz respeito à Transnacionalidade e a Governança Transnacional, é de suma importância a continuidade da produção e publicação de ensaios na área, com o objetivo de demonstrar e conscientizar os atores envolvidos quanto à desconstrução das barreiras com considerável proveito aos povos.

No tocante aos desafios, observamos que a trajetória é longa e depende de uma série de novos estudos e provocações, e no que diz respeito aos Registros de Propriedade não é diferente. Quando olhamos para os dois países, detectamos diversas semelhanças na forma organizacional e nos procedimentos Registrais.

São semelhantes a transferência da responsabilidade pela Gestão da função que possui uma essência estatal, mas que é exercida em carácter privado. As delegações são similares e os procedimentos aplicados também se aproximam.

Algo que restou evidenciado foi a relação estreita que possuem os Princípios que regem a atividade, tendo conceituação e aplicabilidade idênticas em ambos os países.

De certa forma, sob uma abordagem transnacional, ambos os países poderiam pensar em gestão e governança comuns, não necessariamente reduzindo a soberania do Estado, mas abrindo barreiras,

tais como acesso aos cadastros, legislações e procedimentos comuns entre os países.

Uma Governança Transnacional poderia contribuir com diversos seguimentos na organização estatal. Como exemplo podemos indicar o aspecto tributário com informações diretas aos Estados para combate à sonegação fiscal e ocultação patrimonial.

Não só ao Estado, mas também aos cidadãos, no aspecto tributário em uma demanda sucessória também facilitaria para os envolvidos os translados, emissão de impostos e efetivação das transferências.

Com o auxílio de novas Tecnologia a aproximação de Estados e redução de barreiras pode ocorrer naturalmente e com certa facilidade entre povos. Atualmente existem alternativas que realizam comunicações entre os Cartórios nos diversos estados do Brasil e tais mecanismos também poderiam ser repensados para uma implementação Transnacional.

A presente pesquisa aborda uma temática com diversas variáveis, mas com um enorme viés prático que poderá ser objeto de continuidade de estudos com a pretensão de aprimoramento e novas propostas para viabilidade de uma Governança Transnacional aplicável ao Registro Imobiliário.

REFERENCIAS DAS FONTES CITADAS

ARRUÑADA, Benito. **Vías de acceso al Registro de la Propiedad:** La experiencia española, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid: 2003.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>
Acesso em 10.07.2019.

BRASIL. **Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Código Civil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406. Acesso em 10.07.2019.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores - Comentada**, São Paulo: Saraiva, 2009.

CUTLER, Claire. **Private Power and Global Authority Transnational Merchant Law in the Global Political Economy**. University of Victoria, British Columbia, 2010.

D'AVILA, Gilmara Vanderlinde Medeiros. Averbação da reserva legal x cadastro ambiental rural, avanço ou retrocesso? **Revista eletrônica Direito e Política**, Univali, v. 10, n. 1, 2015, p. 345-371. Disponível em <https://siaiap32.univali.br/seer/index.php/rdp/article/view/7173>

DELGAD, Carmen Jerez. **El sistema inmobiliario registral a la luz de la ley 13/2015: ¿nuevos principios hipotecarios?**. Revista de Derecho Civil, Madrid, 2016. Disponível em: < <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>> Acesso em: 09/08/2019.

JACKSON, Vicki C. **Constitutional engagement in a transnational era**. Oxford: Oxford University Press, 2013.

KOH, Harold Hongju. **Why Transnational Law Matters**, Penn State International Law Review: Vol. 24: No. 4, Article 4. 2006.

OLIVEIRA, Alvaro Borges de; OLDONI, Fabiano. **Aquisição da propriedade ilícita pela usucapião**. Jundiaí: Paco Editorial: 2013.

OLIVER, A. Dawn. PROSSER, Tony. **The regulatory state constitutional implications**. Oxford University Press. 2010.

PAIVA NETO, João Pedro Lamana. ERPEN, Décio Antônio. **Princípios do Registro Imobiliário Formal**. Congresso Brasileiro das Entidades de Notas e Registros: Salvador, 2003.

PAIVA NETO, Lamana. **Sistemas notariais e registrais ao redor do mundo**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. 2015.

PEDROSO, Regina. LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito Notarial e Registral atual**. São Paulo: Método, 2015.

PEREIRA, Caio Mario. **Instituições de Direito Civil: direitos reais**. Vol. IV. Rio de Janeiro, 2016.

RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. **Regulação da Função Pública Notarial e de Registro**. São Paulo: Saraiva, 2009.

TARTIÉRE, Gabriel de Reina. **El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad**. Madrid: La notaria, 2012.

TERREROS, Ángel Riesco. **El Notariado Español de Ámbito Nacional y la Documentación Pública Durante La Dinastía Borbónica Hasta La Ley Orgánica De 1862**. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.

ASSOCIAÇÃO INTERNACIONAL DE CONSTITUCIONALISMO, TRANSNACIONALIDADE E
SUSTENTABILIDADE
15º Seminário Internacional de Governança e Sustentabilidade
Universidad de Alicante - Espanha
Setembro de 2019