

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO REGISTRADOR NO REGISTRO ELETRÔNICO

THE CIVIL LIABILITY OF THE REAL ESTATE REGISTER IN THE ELECTRONIC REGISTRY

*Luciane Oliveira Gemnizack*¹
Universidade Feevale/RS

*Juliane Altmann Berwig*²
Universidade Feevale/RS

Resumo

Para acompanhar o avanço da tecnologia e as novas demandas da sociedade, foi instituído o registro eletrônico de imóveis. Com ele, os serviços prestados pelo registro de imóveis serão realizados de forma mais ágil e eficaz, pois diminuirá custos e burocracias para aquisição de documentos e informações, além do controle dos serviços, que serão realizados, inteiramente de maneira eletrônica. No entanto, em virtude desse avanço tecnológico, algumas preocupações recaem sobre os registradores. Dentre elas está a preservação da segurança jurídica e a consequente responsabilidade civil, que mesmo constando expressamente em lei suas diretrizes, ainda pairam inúmeras discussões. Objetiva-se explanar sobre a responsabilidade civil que recai sobre o Oficial, considerando que inexistente norma regulamentadora específica com relação ao registro eletrônico. A metodologia

¹Graduada em Direito pela FEEVALE. Servidora substituta no Cartório de Registros Públicos de Estância Velha. E-mail: lugemnizack@gmail.com.

²Doutora em Direito pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos com Bolsa pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (Capes) pelo Programa de Excelência Acadêmica (Proex). Mestre em Direito pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos, especialista em Direito Ambiental Nacional e Internacional pela Universidade Federal do Estado do Rio Grande do Sul e graduada em Direito pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Professora no curso de Direito da Universidade FEEVALE e Pesquisadora com o projeto "Os impactos humano-ambientais gerados pelas nanotecnologias: redesenhando os elementos estruturantes do direito ambiental". Ex-Presidente e atual 2ª vice-presidente da Associação Gaúcha dos Advogados de Direito Ambiental Empresarial - AGAAE. Autora do livro *Direito dos Desastres na Exploração offshore do petróleo*. Sócia-proprietária do escritório Berwig Advocacia. Email: julianeberwig@feevale.br.

utilizada foi a pesquisa exploratória e descritiva, além dos métodos histórico e dedutivo. Como resultado preliminar, pode-se apontar que, alguns doutrinadores entendem que o registro eletrônico acarretará certa insegurança aos atos praticados, uma vez que os dados estarão circulando na rede. Porém, a maioria acredita que cabe a eles, a função de se adequar às exigências legais, ressaltando a importância e valorizando os inúmeros benefícios que o registro eletrônico proporcionará a todos.

Palavras-chave

Segurança jurídica. Responsabilidade civil. Registrador de imóveis. Registro eletrônico de imóveis.

Abstract

In order to keep pace with the advancement of technology and the new demands of society, electronic real estate registration was instituted. With it, the services provided by real estate registration will be carried out in a more agile and efficient way, as it will reduce costs and bureaucracies for the acquisition of documents and information, as well as the control of the services, which will be carried out entirely electronically. However, because of this technological advancement, some concerns fall on Registrars of Property. Among them is the preservation of legal security and the consequent civil liability, which even though its guidelines are expressly stated in law, there are still countless discussions. It is intended to explain the civil liability that falls on the Official, considering that there is no specific regulatory rule with regard to electronic registration. The methodology used was exploratory and descriptive research, as well as historical and deductive methods. As a preliminary result, it can be pointed out that some writers believe that electronic registration will cause certain insecurity to the acts practiced, since the data will be circulating in the network. However, most believe that it is up to them, the function of adapting to the legal requirements, emphasizing the importance and valuing the innumerable benefits that electronic registration will provide to all.

Keywords

Legal security. Civil Responsibility. Registrars of Property. Electronic Registration of Land Registry.

1. INTRODUÇÃO

A atividade registral é uma das funções que mais está presente no cotidiano das pessoas, pois se encontra em todos os atos que dizem respeito ao andamento da vida civil. Por ser de extrema relevância, o tema a ser abordado neste artigo visa demonstrar que apesar de sua origem ser bastante antiga, esta atividade está se adequando para atender as exigências do mundo moderno.

O registro imobiliário brasileiro, que passou por diversas alterações com relação a sua sistemática, possui atualmente como objetivo, implantar o registro eletrônico de imóveis. Em virtude desse instituto, os serviços prestados pelo registro de imóveis serão realizados de forma mais ágil e eficaz, pois diminuirá custos e burocracias para aquisição de documentos e informações, além do controle dos serviços, que serão realizados, inteiramente de maneira eletrônica.

Com esse intuito, serão analisados, os impactos que essa novidade, irá causar na atuação diária das serventias de registro de imóveis, especialmente com relação aos obstáculos, inseguranças e as responsabilidades que recaem sobre os registradores.

O método de abordagem utilizado é o histórico e o dedutivo. Inicialmente será conceituado o sistema registral imobiliário eletrônico, bem como a responsabilidade civil daqueles que exercem essa função.

2. O CONCEITO DE REGISTRO ELETRÔNICO E SUA BASE LEGAL

Com a promulgação da Lei nº 6.015/1973 que determinou o uso das matrículas, deixando de lado as transcrições manuscritas, e também, em decorrência do grande avanço tecnológico, surgiram os sistemas de informática para gerenciar as informações do RI de uma maneira mais completa e rápida.³ Posteriormente, a Lei nº 11.977/2009, em seu artigo 37, instituiu a “implantação do sistema de registro eletrônico no país, bem como da disponibilização de serviços de recepção de títulos e fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico”.⁴

³ INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **A informatização do registro imobiliário brasileiro**. Disponível em: <http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/3628>. Acesso em: 15 jul. 2019.

⁴ MALUF, Paulo José Leonesi. Registros públicos e notas eletrônicas: riscos e oportunidades na migração do acervo documental físico para o meio eletrônico. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 80, p. 125-142, jan./jun. 2016, p. 131.

O registro eletrônico objetiva melhorar os serviços prestados pelo Registro de Imóveis, proporcionando agilidade e eficácia, bem como reduzir os custos e burocracias para se obter documentos, mediante a solicitação por meio eletrônico.⁵ O fornecimento das informações, ocorrerá pela central eletrônica instituída em cada Estado do país. Entre vários serviços que a central fornecerá, “estão o Ofício Eletrônico, a Penhora Online, a Pesquisa Eletrônica no Banco de Dados Light, a Visualização de Matrícula, as Certidões Digitais e a Recepção Eletrônica de Títulos – e-Protocolo.”⁶ O principal objetivo é a troca de informações e de documentos, para uniformizar a prestação dos serviços entre os cidadãos, o Registro de Imóveis, a Administração Pública e o Poder Judiciário.⁷

Conforme determinou o artigo 3º, § 5º do provimento 47/2015, expedido pelo Conselho Nacional da Justiça, foi firmado em 06 de abril de 2016, o termo de compromisso. Constituído com o objetivo de coordenar as normas que serão a regulamentação da atividade registral, este termo de compromisso foi instituído pelo Instituto de Registro Imobiliário juntamente com a Associação de Notários e Registradores do Brasil e representantes dos registradores de vários estados, incluindo o Estado do Rio Grande do Sul.⁸

⁵ REZENDE, Luis Orlando Rotelli. O registro eletrônico e o Sistema Nacional de Informações Territoriais (Sinter). **Boletim do IRIB em Revista**. XLI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 351, p. 38-45, setembro/2014, p. 43-44.

⁶ INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). Articulação e parceria para a criação da central nacional. **Boletim do IRIB em Revista**. Edição Especial Relatório de Gestão 2013 2014, n. 352, p. 8, março/2015, p. 8.

⁷ ASSAD, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo. Registro de Imóveis Eletrônico e Governança Fundiária. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 215-233, jul./dez. 2016, p. 226-227.

⁸ ASSAD, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo. Registro de Imóveis Eletrônico e Governança Fundiária. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de**

Em decorrência desse termo, foi criada a Central de Registradores de Imóveis. Essa novidade trata-se de uma plataforma integrada de *hardwares* e *softwares* que fornecem suporte ao Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI). Com ela, as centrais estaduais podem ser criadas uma a uma, mediante provimento.⁹ Na medida em que cada Estado for colocando sua central em funcionamento, elas automaticamente passarão a integrar o Portal de Integração dos Registradores de Imóveis do Brasil, chamado de RegistradoresBR.

Todo documento que for recebido pela central bem como aqueles que o Cartório expedirá para envio também por meio eletrônico, deverão estar assinados digitalmente, por meio do certificado digital. Este recurso é “um documento eletrônico que identifica pessoas físicas e jurídicas, ou mesmo equipamentos, cuja validade e autenticidade são garantidas por uma terceira parte de confiança”, que emitirá esse certificado, a Autoridade Certificadora Brasileira de Registros - AC BR.¹⁰

Em virtude das transações jurídicas cada vez mais corriqueiras exigirem certa celeridade, também se espera obter com a implementação do registro eletrônico, uma diminuição dos prazos para que esses negócios se efetivem. Sendo este um interesse tanto dos entes públicos, quanto das próprias partes envolvidas naquele negócio jurídico.¹¹

Direito Imobiliário. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 215-233, jul./dez. 2016, p. 224-228.

⁹ INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis é tema de reunião em São Paulo.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/sistema-de-registro-eletr-ocirc-nico-de-im-oacute-veis-eacute-tema-de-reuni-atilde-o-em-s-atilde-o-paulo>. Acesso em: 15 jul. 2019.

¹⁰ PAIVA, Patricia. O Registro de Imóveis na era do documento eletrônico. **Boletim do IRIB em Revista.** XXXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 337, p. 2-6, 2009, p. 3-5.

¹¹ RODRIGUES, Daniela Rosário. Registro eletrônico, Penhora on-line e Central de indisponibilidade. **Boletim do IRIB em Revista.** 31º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, n. 346, p. 80-85, dezembro/2012, p. 82-83.

Cabe ao poder judiciário, conforme determinado no artigo 41 da Lei nº 11.977/2009 datada, por meio de correções *online*, fiscalizar e expedir normas para aperfeiçoar os serviços realizados, visando sempre a melhoria na qualidade. Sendo que ao juiz corregedor compete aplicar eventuais multas ao registrador, nos casos de irregularidades nas prestações das informações.¹² As correções ocorrerão por meio do acesso às plataformas virtuais, as quais disponibilizarão aos corregedores a livre consulta aos livros e classificadores obrigatórios que a Serventia dispõe.¹³

Considerando que o registro eletrônico se encontra em fase de implantação em alguns Estados e, em virtude de uma brecha que existe na lei com relação a conservação dos livros, mais questionamentos surgiram por parte dos registradores. Uma das maiores dúvidas está relacionada ao fato de que, se os Livros números 2, destinado à matrícula e 3-Auxiliar, destinado ao Registro Auxiliar, continuarão a ser impressos ou se existirão apenas no formato eletrônico.¹⁴

Nesse sentido, o arquivo dos documentos por meio físico continua, no entanto, pode ser adotada a microfilmagem em determinados casos. Sendo assim, alguns documentos que forem recebidos no formato de papel ou em formato digital que forem impressos poderão ser digitalizados e, posteriormente descartados, conforme determina o provimento nº 50/2015, expedido pelo CNJ. No referido provimento consta, ainda, a regulamentação dos documentos que o Cartório precisa guardar e manter, e seu

¹² GRUBER, Rafael Ricardo. Registro Eletrônico de Imóveis, Cadastros e Sinter: Interconexão sem submissão. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 253-285, jul./dez. 2016, p. 261-263.

¹³ PASSARELLI, Luciano Lopes. Livros e classificadores obrigatórios no registro de imóveis eletrônico. A correção virtual. In: PASSARELLI, Luciano Lopes, MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 33, v. 69, p. 232-301, jul./dez. 2010, p. 300.

¹⁴ PASSARELLI, Luciano Lopes. Livros e classificadores obrigatórios no registro de imóveis eletrônico. A correção virtual. In: PASSARELLI, Luciano Lopes, MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 33, v. 69, p. 232-301, jul./dez. 2010, p. 246.

respectivo período. Ressalta, inclusive, que os antigos documentos físicos, não podem ser substituídos ao serem digitalizados, e que deverá ser armazenado o acervo completo na Serventia.¹⁵ Além disso, devem ser realizados os *back-ups* diários, para garantir a segurança das informações, conforme determina a Recomendação nº 09, expedida pelo Conselho Nacional de Justiça, alterada pela Recomendação nº 11/2013.¹⁶

A Serventia também deverá contar com equipamentos ou *hardware* eficientes, com um servidor que esteja sempre com um excelente funcionamento, para que além de atender a demanda, nenhuma informação ou documento se perca em virtude de algum eventual problema. Também se fará necessário que o suporte de informática seja eficaz, pois, havendo necessidade de adicioná-lo, deve ocorrer sem acarretar prejuízos as partes.¹⁷

A nova sistemática eletrônica acarretará transformações efetivas dentro do Cartório, como a maneira interna de escrituração dos documentos e de maneira externa, a comunicação dos dados e informações entre aqueles que utilizarão os serviços do Registro.¹⁸ Mas ela vai além, pois todos os funcionários da Serventia também devem estar aptos para utilizar essa nova sistemática, por isso a

¹⁵ GRUBER, Rafael Ricardo. Registro Eletrônico de Imóveis, Cadastros e Sinter: Interconexão sem submissão. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 253-285, jul./dez. 2016, p. 262-263.

¹⁶ GRUBER, Rafael Ricardo. Registro Eletrônico de Imóveis, Cadastros e Sinter: Interconexão sem submissão. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 253-285, jul./dez. 2016, p. 262-263.

¹⁷ WERNER, Luiz Antonio. Novas tecnologias aplicadas à atividade registral. **Boletim do IRIB em Revista**. XXXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 343, p. 70-77, 2011, p. 73.

¹⁸ GRUBER, Rafael Ricardo. Registro Eletrônico de Imóveis, Cadastros e Sinter: Interconexão sem submissão. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 253-285, jul./dez. 2016, p. 262-263.

fundamental importância dos treinamentos, considerando que as mudanças serão significativas.¹⁹

Para que essa novidade na atividade registral se efetive, também se fará necessário que o registrador invista no custo para a compra de equipamentos que suportem todas as novas demandas eletrônicas. Além disso, deverá contribuir para a capacitação de seus prepostos, e dispende valor para inserir as informações que constam no meio físico para o eletrônico. Isso acontecerá quando houver contratação externa para efetivação dessa tarefa, nos casos em que o arquivo da Serventia for bastante extenso.²⁰

Ademais, o registro eletrônico tem um objetivo ainda maior, que é a criação da ferramenta de gestão pública, chamada SINTER (Sistema Nacional de Informações Territoriais). Este sistema visa originar um banco de dados ainda maior de informações, centralizando os dados de todos os imóveis em apenas um único lugar, proporcionando acesso aos cidadãos, sejam eles públicos ou privados.²¹

De todo o exposto acima, pôde-se concluir que o Registro Eletrônico de Imóveis teve sua origem considerando os aspectos tecnológicos que cercam as pessoas. Esse avanço possui como objetivo principal facilitar a vida de todos os usuários de Registros de Imóveis.

¹⁹ WERNER, Luiz Antonio. Novas tecnologias aplicadas à atividade registral. **Boletim do IRIB em Revista**. XXXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 343, p. 70-77, 2011, p. 73.

²⁰ COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL. **Registro Eletrônico**: uma análise conceitual, histórica e jurídica. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/noticias/completa?id=31786>. Acesso em: 15 jul. 2019.

²¹ GRUBER, Rafael Ricardo. Registro Eletrônico de Imóveis, Cadastros e Sinter: Interconexão sem submissão. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 253-285, jul./dez. 2016, p. 258.

3. A IMPLANTAÇÃO DO REGISTRO ELETRÔNICO

Com a implantação do Registro Eletrônico de Imóveis, os registradores se depararam com diversos obstáculos e novas situações nas quais precisaram estabelecer medidas acautelatórias com relação a sua atuação e segurança jurídica.

As Centrais Nacionais são criadas pelos registradores de Imóveis de cada Estado e são compostas das informações enviadas pelas Serventias de cada cidade, compondo um acervo único de informações.²² Uma das maneiras que a Coordenação Nacional das Centrais encontrou para auxiliar as pequenas Serventias, foi financeiramente, sendo que aquelas que dotarem de maior valor econômico, poderão ajudar as menores, para que nenhuma fique isolada sem condição de interconexão com as demais.²³

Conforme determina o artigo 41 da Lei nº 11.977/2009, os cartórios devem disponibilizar ao Poder Executivo Federal, o acesso às informações existentes em seus bancos de dados. No entanto, de acordo com Santos, tal busca direta, não ocorrerá, pois, as Serventias serão informadas das solicitações dos órgãos interessados e assim enviarão os dados solicitados.²⁴

Contudo, o artigo 41 da referida lei não surgiu apenas para causar mais preocupações aos registradores, e sim para deixar claro quem é o órgão fiscalizador das atividades registrais, uma vez

²² INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **A regulamentação do registro eletrônico pelo Poder Judiciário é tema do seminário nacional.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-regulamenta-ccedil-atilde-o-do-registro-eletr-ocirc-nico-pelo-poder-judici-aacute-rio-eacute-tema-do-semin-aacute-rio-nacional>. Acesso em: 15 jul. 2019.

²³ INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **35º Encontro Regional discute o registro eletrônico de imóveis.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/35o-encontro-regional-discute-o-registro-eletronico-de-imoveis>. Acesso em: 15 jul. 2019.

²⁴ SANTOS, Francisco José Rezende dos. O registro eletrônico e a central de indisponibilidades. **Boletim do IRIB em Revista**. XXXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, n. 340, 2010, p. 160.

que as exigências previstas na lei não sejam cumpridas. O parágrafo único prevê que quem fiscaliza a classe registral continua sendo o Poder Judiciário, conforme Lei nº 8.935/1994, e não o Poder Executivo.²⁵

A dúvida sobre esta fiscalização surgiu quando da edição do Decreto nº 8.764/2016, realizado pelo Poder Executivo Federal, que estabeleceu a criação do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). Esse projeto configura um banco de dados completo, que centraliza todas as informações dos imóveis, mas que depende do Registro Eletrônico, devidamente implantado em todo o país, para se organizar.²⁶

Assim, mais um questionamento surgiu com relação ao artigo 41, que destaca quem deveria ser o responsável pelo fornecimento das certidões dos imóveis. No entanto, restou claro que os únicos responsáveis pela emissão desses documentos, são os registradores, considerando que são detentores da fé pública específica para esse tipo de informação, restando prejudicada a disponibilização de tais documentos pelo Poder Executivo Federal.²⁷

Conforme estabelece a Lei nº 8.935/1994, o registrador que não cumprir com o determinado na legislação, poderá perder sua delegação.²⁸ É preciso estar atento aos prazos estipulados em cada um dos Estados. No Estado do Rio Grande do Sul, encontra-

²⁵ GRUBER, Rafael Ricardo. Registro Eletrônico de Imóveis, Cadastros e Sinter: Interconexão sem submissão. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 253-285, jul./dez. 2016, p. 261-263.

²⁶ GRUBER, Rafael Ricardo. Registro Eletrônico de Imóveis, Cadastros e Sinter: Interconexão sem submissão. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 253-285, jul./dez. 2016, p. 266.

²⁷ PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria Geral da Certidão Registral Imobiliária**: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico. São Paulo: Quinta Editorial, 2010, p. 86-87.

²⁸ INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **Registro eletrônico deve ser implantado até 2014**. Disponível em: <http://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/registro-eletr-ocirc-nico-deve-ser-implantado-at-eacute-2014>. Acesso em: 15 jul. 2019.

se regulamentado no artigo 6º do Provimento nº 024-CGJ/2014, alterado pelo Provimento nº 017-CGJ/2015, determinou que o prazo final para inserção das informações ocorreu em junho de 2017. Sendo que até o presente momento, a central de registradores de imóveis do Estado ainda encontra-se em processo de desenvolvimento.²⁹

Em virtude desses novos aspectos, os registradores estão diante de uma vulnerabilidade digital, causada pelos problemas que os documentos digitais carregam consigo. Conforme apontam estudos realizados pelo Grupo de Pesquisa Gestão Eletrônica de Documentos Arquivísticos e Grupo de Pesquisa Patrimônio Documental Arquivístico, da Universidade Federal de Santa Maria, RS, os documentos digitais possuem uma vulnerabilidade e são facilmente alterados, sem deixar quaisquer indícios, danificando sua autenticidade.³⁰

Todavia, não se pode deixar de lado o fato de que, mesmo quando os documentos digitais sequer estavam sendo cogitados, os acervos das Serventias já se encontravam em constante risco por diversas situações, como nos casos dos cartórios que tiveram seu arquivo destruído em virtude de incêndios. Fato esse, que ocorreu em vários Estados, sendo que em São Paulo, na cidade de Assis no ano de 2012, o RI perdeu grande parte de seu acervo. Todavia, a perda dos documentos não foi agravada pelo fato do registrador possuir parte do arquivo que foi

²⁹ COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL. **CNJ**: Comunicado nº 017/2015: deferido o pedido de prorrogação de prazo do art. 6º do prov. 24/2014-CGJ-RS. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/publicacoes/comunicadosCompleta?jumpMenu=7;id=29956>. Acesso em: 15 jul. 2019.

³⁰ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Registro de imóveis eletrônico – Uma reflexão tardia? **Boletim do IRIB em Revista**. Edição Especial XLII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 354, p. 82-93, março/2016, p. 87.

destruído já digitalizado, restando claro que a segurança nunca foi totalmente plena.³¹

Considerando que as soluções definitivas para todas essas indagações são uma incógnita, os registradores devem adotar os “*backups*” diários conforme citado acima, e observar a Resolução n° 39/2014, alterada pela Resolução n° 43/2015. Nas referidas resoluções, constam as instruções para a implantação e a manutenção dos arquivos digitais.³² E, para que sejam realizados os referidos “*backups*” diários desses acervos cartorários, bem como a manutenção do sistema de informática utilizado pela Serventia, se faz necessária a contratação de uma empresa de tecnologia. Considerando que essa empresa terá livre acesso ao acervo, a contratação deve ser feita com bastante cautela, visando diminuir eventuais riscos e insatisfação ao registrador.³³

Ainda quanto aos documentos eletrônicos, existe mais um obstáculo a ser superado com relação ao seu armazenamento, pois, além de serem efetuadas as cópias de segurança diariamente, é imprescindível verificar sua autenticidade e integridade. O que fica ainda mais complicado se considerar que o documento digital passa por plataformas que são constantemente alteradas.³⁴ Porém, a solução encontrada para garantir a veracidade de tais documentos, encontra-se na Resolução n° 37/2012, que estabelece a

³¹ INCÊNDIO destrói documentos de Cartório de Registros de Imóveis em Assis, SP. **Iregistradores**, 24 de agosto de 2012. Disponível em: <http://iregistradores.org.br/incendio-destroi-documentos-de-cartorio-de-registros-de-imoveis-em-assis-sp/>. Acesso em: 15 jul. 2019.

³² SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Registro de imóveis eletrônico – Uma reflexão tardia? **Boletim do IRIB em Revista**. Edição Especial XLII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 354, p. 82-93, março/2016, p. 88.

³³ PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria Geral da Certidão Registral Imobiliária**: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico. São Paulo: Quinta Editorial, 2010, p. 362.

³⁴ JACOMINO, Sérgio. Registro de imóveis eletrônico – recomendação CNJ 9/2003 em discussão. In: MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 36, v. 75, p. 75-96, jul./dez. 2013, p. 80-81.

obrigatoriedade de consultas à base de dados do órgão que emitiu aquele repositório.³⁵

Além dessa consulta com relação a veracidade dos documentos eletrônicos, os registradores encontram na gestão documental mais uma solução para preservá-los, tornando-os confiáveis. Essa nova modalidade surgiu em virtude do registro eletrônico, e possui meios que podem auxiliar sua implementação de maneira mais ordenada, como o plano de classificação e a tabela de temporalidade. Esses recursos auxiliam na recepção e posterior manutenção de todos os documentos, não apenas os digitais, fazendo o gerenciamento completo do acervo da Serventia.³⁶

Outrossim, existe a possibilidade de mais uma ferramenta que pode auxiliar os registradores e as partes, na busca pela veracidade e confiabilidade dos documentos, chamada de “*blockchain*”. Essa tecnologia “é baseada num banco de dados distribuído que guarda um registro (livro-razão público) de transações permanente e à prova de violação”.³⁷ Este recurso faz com que as informações existentes em cada documento eletrônico, sejam alteradas apenas por aqueles usuários que constam na carteira que o confeccionou. Ademais, o “*blockchain*” disponibiliza a opção de criptografar todas as informações constantes no documento, que somente poderá ser consultado mediante autorização, que se dará pelo uso do certificado digital, proporcionando assim, uma

³⁵ JACOMINO, Sérgio. Registro de imóveis eletrônico – recomendação CNJ 9/2003 em discussão. In: MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 36, v. 75, p. 75-96, jul./dez. 2013, p. 80-81.

³⁶ CRUZ, Nataly; VIEIRA, Thiago de Oliveira. Gestão documental e preservação de documentos eletrônicos em documentos confiáveis. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)**. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/5379>. Acesso em: 15 jul. 2019.

³⁷ ALENCAR, Walker de. XLIII Encontro: A tecnologia “blockchain” aplicada ao Registro Imobiliário. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <http://irib.org.br/noticias/detalhes/xliiii-encontro-a-tecnologia-undefinedblockchainundefined-aplicada-ao-registro-imobiliario>. Acesso em: 15 jul. 2019.

maior segurança digital aos títulos.³⁸ Porém, todas as contribuições que essa ferramenta apresenta, serão aprofundadas no subcapítulo seguinte.

Não há como falar sobre registro eletrônico sem mencionar os crimes cibernéticos, que ocorrem com frequência em virtude das facilidades que a tecnologia proporciona. Os “cibercriminosos” descobrem instabilidades nos *softwares*, burlando os *firewalls* e os antivírus que protegem os equipamentos.³⁹

Alguns Registradores de Imóveis possuem uma grande apreensão com o fato de que esta profissão estaria condenada ao desaparecimento, pois as facilidades para operar nessa área se tornam cada vez maiores.⁴⁰ Porém, de acordo com Rodrigues, cabe apenas aos Oficiais estabelecerem as diretrizes de organização dessa nova modalidade do Registro de Imóveis.⁴¹

³⁸ ALENCAR, Walker de. XLIII Encontro: A tecnologia “blockchain” aplicada ao Registro Imobiliário. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <http://irib.org.br/noticias/detalhes/xliii-encontro-a-tecnologia-undefinedblockchainundefined-aplicada-ao-registro-imobiliario>. Acesso em: 15 jul. 2019.

³⁹ PIERIM, Carlos Eduardo. INR: “Sequestros de dados nos cartórios extrajudiciais: como acontece e o que pode ser feito para evita-los”. **Colégio Registral do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/publicacoes/doutrinaCompleta?id=33537>. Acesso em: 15 jul. 2019.

⁴⁰ PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria Geral da Certidão Registral Imobiliária**: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico. São Paulo: Quinta Editorial, 2010, p.372-373.

⁴¹ RODRIGUES, Daniel Lago. O Registro Eletrônico de Imóveis como fenômeno autopoiético. **Boletim do IRIB em Revista**. Edição Especial 35º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, n. 355, p. 50-55, agosto/2016, p. 55.

4.A SEGURANÇA JURÍDICA E OS ATOS DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS

Como sabido, a atividade registral é regida por diversos princípios que possuem como objetivo proporcionar a segurança jurídica dos atos por ela realizados. Sendo assim, caso esses princípios não sejam observados, as consequências geradas podem ser as mais variadas. Quando reconhecida a ofensa a determinado princípio, alguns atos podem inclusive, serem declarados nulos.⁴²

Para que a segurança dos atos efetivamente ocorra na atividade registral, é necessária a análise de diversos princípios. Esses princípios se encontram lançados em várias legislações, e, também, de maneira concentrada no artigo 315 da Consolidação Normativa Notarial e Registral, expedida pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. São eles: fé pública, publicidade, obrigatoriedade, titularidade, territorialidade, continuidade, prioridade e preferência, reserva de iniciativa, tipicidade, especialidade objetiva, especialidade subjetiva, disponibilidade, legalidade e concentração.⁴³

Esse conjunto de princípios se torna imprescindível para que a atividade registral se desenvolva da maneira mais correta possível, porém, dentre eles, alguns merecem destaque, como o da fé pública, o da publicidade e o da concentração. O primeiro, constante no artigo 3º da Lei nº 8.935/1994, conforme entendimento de Paulin se encontra “representando a expressão exata e correta de uma realidade apresentada a qual é confirmada

⁴² MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves Anotações sobre o Registro de Imóveis. In: TUTIKIAN, Claudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Coord.). **Novo Direito Imobiliário e Registral**. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2008, p. 235.

⁴³ RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento nº 32/06-CGJ: atualizada até o provimento nº 018/2017-CGJ (junho/2017). Porto Alegre, 2017. Disponível em: http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNNR_CGJ_Junho_2017_Provimento_018_2017.pdf. Acesso em: 15 jul. 2019.

por ato de autoridade”.⁴⁴ Marcelo Terra acrescenta que a “fé pública registral não deriva de um único assento, mas sim de todo um conjunto de inscrições, no sentido amplo de registro”.⁴⁵

Cabe salientar que todos esses princípios, além do conjunto de normas, devem ser analisados pelo registrador, quando da qualificação registral dos documentos que lhes são apresentados. Na compreensão de Bacellar, ainda que muitas vezes esse profissional seja considerado exigente ao extremo, essa tarefa se faz imprescindível. O autor complementa ainda, que uma das atribuições desse profissional, é verificar ato por ato e informar as partes quando ocorrer alguma inconsistência.⁴⁶

Com relação as exigências solicitadas pelo registrador quando da análise dos documentos, Falcão possui uma opinião diversa. Na sua concepção, o registrador age com cautela exagerada e uma intensa burocratização. Em consequência desses fatores, o ex-membro do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), conclui que surge uma insegurança jurídica, considerando que as partes não conseguem ter acesso ao registro, e uma consequente insegurança imobiliária.⁴⁷

Melo afirma que verificados todos os requisitos de admissibilidade dos títulos, os procedimentos realizados pelo registrador de imóveis, estarão munidos de certeza e de presunção

⁴⁴ PAULIN, Milson Fernandes. Da Fé Pública Notarial e Registrária. In: MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 35, v. 72, p. 189-200, jan./jun. 2012, p. 191.

⁴⁵ TERRA, Marcelo. A fé pública registral. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sergio (Org.). **Doutrinas Essenciais Direito Registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 301-332, v. 1, p. 319.

⁴⁶ BACELLAR, Roberto Portugal. A segurança jurídica na manifestação da vontade e a sua consolidação como direito real. **Boletim do IRIB em Revista**. XXXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 343, p. 120-125, 2011, p. 125.

⁴⁷ FALCÃO, Joaquim. **Insegurança imobiliária. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)**. Disponível em: <http://irib.org.br/boletins/detalhes/970>. Acesso em: 15 jul. 2019.

de veracidade.⁴⁸ Erpen acrescenta que os Registros de Imóveis configuram um depósito confiável de informações, no qual as partes podem obter elementos seguros para a realização de suas transações. Sendo assim, a sociedade pode dispor desse serviço que é um mecanismo eficiente para aqueles que desejam obter proteção em seus negócios jurídicos.⁴⁹

Alguns doutrinadores complementam que a matrícula do registro do imóvel deve ser considerada o cerne do sistema registral, agregando todos os elementos imprescindíveis para aferir a atual situação do imóvel. Sendo assim, nela deve constar, para fins de publicidade, “todos os atos e fatos jurídicos constitutivos, extintivos ou modificativos do direito real ou do próprio bem imóvel em si considerado”.⁵⁰

Relativamente ao conceito do princípio da segurança jurídica, é importante destacar que este é dividido em dois aspectos, sendo que ambos estão dentro do que é conhecido de direito subjetivo. O primeiro é chamado de segurança jurídica estática e está atrelado ao fato de que o titular de determinado direito não pode ser dele desprovido, sem sua devida anuência. Isto é, para que ocorra alguma transação, o titular do direito precisa se manifestar, expressando sua vontade.⁵¹

No entendimento de Santos, a segurança jurídica que recai sobre o sistema registral, deve ser analisada sob duas perspectivas, sempre com o objetivo de garantir a eficácia dos atos.

⁴⁸ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves Anotações sobre o Registro de Imóveis. In: TUTIKIAN, Claudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Coord.). **Novo Direito Imobiliário e Registral**. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2008, p. 242-243.

⁴⁹ ERPEN, Décio Antônio. Registros Públicos. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sergio (Org.). **Doutrinas Essenciais Direito Registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 91-116, v. 1, p. 96.

⁵⁰ REZENDE, Raquel Vieira Abrão. A sistemática registral imobiliária sob a perspectiva do princípio da publicidade registral. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 101-132, jul./dez. 2016, p. 127.

⁵¹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis Eficácia Material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 6-7.

Uma delas é a segurança *pelo* sistema, que diz respeito a aplicabilidade de todos os princípios existentes na atividade registral, juntamente com o ordenamento jurídico. De outro lado, está a segurança *do* sistema, que ocorre quando observados os aspectos ligados a gestão privada exercida pelo registrador, ao concurso público que se faz necessário preencher diversos pressupostos e a independência funcional, que diz respeito a imparcialidade do Oficial da Serventia.⁵²

Não houvesse essa segurança, o reflexo seria o contrário, com juros incalculáveis, e até mesmo com a ausência de interesse da população em adquirir imóveis. Salienta também, que finalizar uma transação imobiliária se tornaria um ato impossível, considerando que as informações obtidas fossem duvidosas.⁵³ Em decorrência desta, a atividade registral é vista com confiança pela sociedade, conforme diversas pesquisas realizadas dentre instituições públicas e privadas, das quais os cartórios obtiveram a melhor avaliação. Através dos levantamentos realizados pelo Instituto Paraná, bem como, pela Associação dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo, no ano de 2015, pode-se verificar a satisfação das pessoas com relação ao serviço prestado pela classe registral, atribuindo-lhes ainda, a característica de proporcionar maior segurança aos negócios.⁵⁴

Os cartórios de registro de imóveis estão desafogando as demandas do Poder Judiciário, contribuindo na prevenção de litígios, auxiliando as partes em seus negócios, com o objetivo também de proporcionar aos cidadãos, a possibilidade de usufruir

⁵² SANTOS, Emanuel Costa. O registro de imóveis no Brasil e a segurança jurídica. **Boletim do IRIB em Revista**. XXXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 343, p. 102-109, 2011, p. 106-109.

⁵³ PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria Geral da Certidão Registral Imobiliária**: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico. São Paulo: Quinta Editorial, 2010, p. 140.

⁵⁴ BACELLAR, Rogério; FERRAZ, Patrícia. Cartórios: segurança e eficiência. **Colégio Notarial do Brasil**. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw%3D%3D&in=NjY0Nw%3D%3D>. Acesso em: 15 jul. 2019.

com mais agilidade de seus direitos. Com a finalidade de proporcionar as partes uma acessibilidade ainda maior, de maneira rápida e eficiente, as Serventias têm investido em capacitação, gestão e tecnologia.⁵⁵

Visando garantir a maior segurança aos atos, bem como, oportunizar confiança as partes nos negócios por elas realizados, foi criada a tecnologia *Blockchain*. Conhecida como “o protocolo da confiança, é uma tecnologia que visa a descentralização como medida de segurança”.⁵⁶ Com o uso dessa ferramenta, cada transação fica guardada em uma sequência com todas as outras, representando uma espécie de livro, conectando uma transação a outra e formando um único bloco. Como consequência, ocorrerá o impedimento da ruptura das informações, mesmo quando algo novo é acrescentado ou até mesmo excluído da cadeia.⁵⁷

Para complementar ainda mais a segurança, é obrigatório o uso por todas as Serventias, do sistema de *backups* (cópias de segurança), conforme determina a Resolução nº 39/2014, alterada pela Resolução nº 43/2015. Com a utilização das cópias de segurança, é possível que o registrador armazene e preserve o acervo existente na Serventia, agregando as novas informações que serão recebidas diariamente.⁵⁸

⁵⁵ BACELLAR, Rogério; FERRAZ, Patrícia. Cartórios: segurança e eficiência. **Colégio Notarial do Brasil**. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw%3D%3D&in=NjY0Nw%3D%3D>. Acesso em: 15 jul. 2019.

⁵⁶ LOSSIO, Cláudio. Blockchain e o Cartório. **Colégio Registral do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <http://colegioregistrals.org.br/publicacoes/doutrinaCompleta?id=34052>. Acesso em: 15 jul. 2019.

⁵⁷ LOSSIO, Cláudio. Blockchain e o Cartório. **Colégio Registral do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <http://colegioregistrals.org.br/publicacoes/doutrinaCompleta?id=34052>. Acesso em: 15 jul. 2019.

⁵⁸ JACOMINO, Sérgio. Registro de imóveis eletrônico – recomendação CNJ 9/2003 em discussão. In: MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.).

Para Paiva, um dos maiores benefícios advindos do Registro Eletrônico diz respeito justamente a publicidade. Em seu entendimento o autor salienta que pelo fato de que as informações das titularidades serão amplas, estas contribuirão muito para a eficiência dos processos. Além disso, ele acredita que essa novidade que recai sobre a atividade registral, fará com que estes profissionais possam exercer sua profissão com uma maior agilidade, eficiência, eficácia e segurança.⁵⁹

É importante salientar que os receios por parte dos registradores quando o assunto é tecnologia é recorrente. Logo que a informatização das Serventias surgiu e com ela, a possibilidade de digitalização dos documentos, os profissionais temiam que as informações fossem perdidas, ocasionando insegurança. Contudo, os registradores se adaptaram a novidade que transformou bruscamente o método utilizado anteriormente. Demonstrando assim, que era possível aderir aos sistemas informatizados e cumprir com a tarefa que lhe foi atribuída, alicerçada sempre na segurança jurídica.⁶⁰

Portanto, com a implantação do Registro Eletrônico acontecerão diversas mudanças na atividade, porém, cabe ao registrador usufruir das oportunidades e melhorias, sendo que a nova realidade deve ser considerada como uma oportunidade de auxiliar o avanço do sistema imobiliário, e não o contrário.

Revista de Direito Imobiliário. São Paulo, ano 36, v. 75, p. 75-96, jul./dez. 2013, p. 82, 92-94.

⁵⁹ PAIVA, João Pedro Lamana. O Registro de Imóveis no Brasil: Um Álbum Cheio de Histórias para Compartilhar. In: ERPEN, Juliana (Org.). **Do manuscrito ao registro eletrônico: cento e cinquenta anos do Registro de imóveis de Porto Alegre.** Porto Alegre: Carmen Langaro, 2015, p. 118-119.

⁶⁰ JACOMINO, Sérgio. **A microfilmagem, a informática e os serviços notariais e registrares brasileiros.** Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). Disponível em: <http://www.irib.org.br/obras/a-microfilmagem-a-informatica-e-os-servicos-notariais-e-registrares-brasileiros>. Acesso em: 15 jul. 2019.

5.A RESPONSABILIDADE CIVIL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS

Para a reparação civil se faz necessário que exista em uma relação jurídica, logo, o descumprimento de qualquer obrigação por uma das partes, pois ela serve como substituição de algo que não foi cumprido conforme estabelecido.⁶¹ Assim, a responsabilidade civil surgiu da necessidade de indenizar o prejuízo causado a alguém, por aquele que realizou o ato pelo qual acarretou esse dano.⁶²

Porém, quando e como a compensação pelos danos causados ocorre, passou por algumas alterações durante os anos, sendo que o primeiro método adotado para tentar compensar pelo mal sofrido foi a vingança privada, alheia ao direito. Inicialmente, com o Código de Hamurabi, a reparação pelo dano causado foi empregada de maneira antiquada, pois o responsável pela lesão recebia a mesma punição que praticou com a pessoa que havia sofrido o prejuízo. Com a criação da Lei do Talião, o procedimento somente não era utilizado nos casos de legítima defesa e homicídio involuntário.⁶³

Resta evidenciado que, em vários períodos da história, a sociedade confundia a responsabilidade civil com a penal. Ademais, o Estado, mesmo que tentasse ficar a frente no controle das sanções, não lograva êxito, por falta de estrutura.⁶⁴

Com a Lei das XII Tábuas, a compensação tarifada se tornou obrigatória e o regime da vingança privada fora rejeitado. Posteriormente, no Direito Romano, foi criada a alternativa da conciliação da vítima e do causador do dano, que resultava no

⁶¹ DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 708-710.

⁶² KINDEL, Augusto Lermen. **Responsabilidade civil dos notários e registradores**. Porto Alegre: Norton, 2006, p. 23-24.

⁶³ KINDEL, Augusto Lermen. **Responsabilidade civil dos notários e registradores**. Porto Alegre: Norton, 2006, p. 23-25.

⁶⁴ BÔAS, Regina Vera Villas. Marcos relevantes da história da responsabilidade civil. **Doutrinas Essenciais de Direito Civil**. v. 4, p. 843-866, out. 2010. **Revista dos Tribunais**. v. 908, p. 145-169, jun. 2011.

pagamento de uma determinada quantia de dinheiro ou até mesmo na entrega de bens que o autor do fato fosse detentor.⁶⁵

Porém, com a simples existência da culpa cabia indenização, diferente da situação atual, que possui grande influência da igreja católica, exigindo a apresentação de provas que demonstrem o dano causado. No entanto, em virtude dessa técnica causar injustiça em vários casos, bem como, pela própria transformação da sociedade, surgiu a obrigação de comprovar a culpa do causador do dano.⁶⁶ Sendo assim, o Estado estipulou que cada caso seria analisado, gerando a aplicação da sanção que fosse mais apropriada.⁶⁷

Essa modificação que ocorreu no Direito Romano, no período da Idade Moderna, resultou em um enorme avanço, influenciando inclusive o Código Civil atual, adotando o princípio da não responsabilidade sem culpa.⁶⁸ Diversos aspectos deram causa a evolução da responsabilidade civil, e muitos deles ligados à revolução industrial que iniciou na Inglaterra, no século XVIII. Dentre eles está o aumento populacional e a mudança das famílias para as cidades, e, com isso, o crescimento das relações jurídicas. A partir de então, o direito precisou se orientar não só com a pessoa que cumprisse com suas obrigações, mas sim, com aquela que assim não o fizesse.⁶⁹

Com relação a indenização, esta teve sua criação a partir da Lei Aquília, a qual estabeleceu que o Estado deveria assumir a obrigação de punir o sujeito causador do dano. No entanto, a teoria da culpa que rege o atual sistema de

⁶⁵ KINDEL, Augusto Lermen. **Responsabilidade civil dos notários e registradores**. Porto Alegre: Norton, 2006, p. 25.

⁶⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 11. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015, v. 2: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil, p. 309-310.

⁶⁷ KINDEL, Augusto Lermen. **Responsabilidade civil dos notários e registradores**. Porto Alegre: Norton, 2006, p. 24-25.

⁶⁸ NORONHA, Fernando. Desenvolvimentos contemporâneos da responsabilidade civil. **Revista dos Tribunais**. v. 761, p. 31-44, mar. 1999.

⁶⁹ NORONHA, Fernando. Desenvolvimentos contemporâneos da responsabilidade civil. **Revista dos Tribunais**. v. 761, p. 31-44, mar. 1999.

responsabilização pelo dano, só foi utilizada a partir do Código de Napoleão, bem como diversas normas contratuais.⁷⁰

No ordenamento jurídico brasileiro, o Decreto nº 2861/1912, foi a primeira legislação a utilizar a noção de culpa, atribuindo responsabilidade objetiva aos cidadãos que utilizavam o transporte ferroviário.⁷¹ Porém, atualmente no código civil, são utilizadas duas teorias, que serão aprofundadas a seguir. Uma delas continua fundada na culpa, mas conhecida como responsabilidade civil subjetiva, diferente do decreto antes mencionado. E a outra, denominada responsabilidade civil objetiva, que não é baseada na culpa e utilizada apenas quando determinada expressamente em lei.⁷²

Considerando que a atividade registral é primordial para realizar atos jurídicos extrajudiciais dos cidadãos, é importante apresentar a análise das teorias acima elencadas, pois, esses profissionais podem ocasionalmente, acarretar danos a terceiros. Caso isso aconteça, é obrigatório que ocorra a restauração do patrimônio da vítima, na mesma proporção que esta perdeu ou que deixou de ganhar, sendo que este entendimento é consenso entre os doutrinadores. No entanto, a divergência ocorre com relação a quem deve ser imputado esse ressarcimento, seja ao Estado e ao registrador ou única e exclusivamente ao Estado ou ao registrador.⁷³

Para distinguir a responsabilidade subjetiva da objetiva, Dip, diz que “aquela, a responsabilidade subjetiva, interessa a culpa

⁷⁰ KINDEL, Augusto Lermen. **Responsabilidade civil dos notários e registradores**. Porto Alegre: Norton, 2006, p. 27.

⁷¹ AMORIM, Bruno de Almeida Lewer. O fenômeno de objetivação da responsabilidade civil. **Crise econômica e soluções jurídicas**. n. 77, fev. 2016.

⁷² ALONSO, Paulo Sergio Gomes. Responsabilidade civil por fato de terceiros. **Revista de Direito Privado**. v. 64, p. 161-176, out./dez. 2015.

⁷³ BENUCCI, Renato Luís. A responsabilidade civil pelos atos notariais e de registro. In: MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 36, v. 74, p. 239-263, jan./jun. 2013, p. 240.

(*lato sensu*), ao passo que, com a responsabilidade objetiva, não há imputação *moral* do ato ao agente”.⁷⁴

Quanto aos pressupostos, o primeiro deles é a ação realizada pelo agente, que deve obedecer ao ordenamento jurídico, evitando assim o resultado indesejado. A omissão, diz respeito a um determinado ato que deveria ser praticado pelo agente. Caso alguma dessas hipóteses seja violada, caberá reparação por aquela pessoa que causou o dano.⁷⁵ O nexo de causalidade, que é a relação entre a conduta do agente e o dano causado, pois, “se houver dano sem que a sua causa esteja relacionada com o comportamento do suposto ofensor, inexistente a relação de causalidade, não havendo a obrigação de indenizar”.⁷⁶

Com relação a dano, é prejuízo decorrente da ação/omissão, podendo ser patrimonial, moral, estético entre vários outros.⁷⁷ No entendimento de Pontes de Miranda, esse dano pode ser ressarcido por todos aqueles que o causarem, ou ainda, por qualquer um de seus causadores, pois, estes respondem de maneira solidária.⁷⁸

Na vigência do Código Civil de 1916, a responsabilidade civil com relação aos registradores era enfrentada de forma genérica. No artigo 159, constavam os casos de responsabilização por ato próprio, de maneira subjetiva direta, que dependiam de comprovação de culpa. Juntamente com o Código Civil, se encontrava em vigor a Lei nº 6.015/1973, que prevê as

⁷⁴ DIP, Ricardo Henry Marques. Nótulas sobre a responsabilidade civil e disciplinar dos tabeliães e registradores públicos. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 80, p. 143-149, jan./jun. 2016, p. 146.

⁷⁵ KINDEL, Augusto Lermen. **Responsabilidade civil dos notários e registradores**. Porto Alegre: Norton, 2006, p. 49-51.

⁷⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 11. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015, v. 2: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil, p. 374-375.

⁷⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 11. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015, v. 2: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil, p. 392-393.

⁷⁸ PONTES DE MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. Parte Especial. Atualizado por Wilson Rodrigues Alves. 1. ed. São Paulo: Bookseller, 2008, Tomo LIII, p. 266-267.

atividades dos Oficiais de Registros, e em seu artigo 28, trata da responsabilidade desses profissionais:⁷⁹

Art. 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro. Parágrafo único. A responsabilidade civil independe da criminal pelos delitos que cometerem.⁸⁰

Importante salientar que o artigo antes mencionado se refere de maneira genérica ao assunto, enquanto os artigos 108 e 157 do mesmo diploma legal tratam da responsabilidade dos registradores em determinados casos, de forma específica, sob o critério subjetivo.⁸¹

Art. 108. Os oficiais, além das penas disciplinares em que incorrerem, são responsáveis civil e criminalmente pela omissão ou atraso na remessa de comunicações a outros cartórios.

Art. 157. O oficial, salvo quando agir de má-fé, devidamente comprovada, não será responsável pelos danos decorrentes da anulação do registro, ou da averbação, por vício intrínseco ou extrínseco do documento, título ou papel, mas, tão-somente, pelos erros ou vícios no processo de registro.⁸²

⁷⁹ CASTRO, Demades Mario. A responsabilidade civil dos notários e registradores e a edição da Lei 13.286, de 10 de maio de 2016. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 337-361, jul./dez. 2016, p. 341.

⁸⁰ BRASIL. Presidência da República. **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: 15 jul. 2019.

⁸¹ BENUCCI, Renato Luís. A responsabilidade civil pelos atos notariais e de registro. In: MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 36, v. 74, p. 239-263, jan./jun. 2013, p. 241.

⁸² BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível

Com a promulgação da CF/88, constou do teor do artigo 236, § 1º que, os registradores deveriam responder por seus procedimentos de maneira direta, observadas as leis infraconstitucionais. Isso decorre do fato de que se trata de uma atividade especial, não enquadrada na modalidade constante no artigo 37, § 6º, que diz respeito a pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos.⁸³

Em complementação ao artigo 236 da CF/88 e tratar detalhar as funções dos registradores e notários, a Lei nº 8.935/1994 no artigo 22, trouxe a responsabilidade da classe pelos danos que causassem, inclusive pelos atos de seus prepostos.⁸⁴ Destaca-se que o teor do artigo também se refere ao tema de maneira abrangente, cabendo o entendimento da responsabilidade ser direta e objetiva:⁸⁵

Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.
[...]⁸⁶

em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 15 jul. 2019.

⁸³ CASTRO, Demades Mario. A responsabilidade civil dos notários e registradores e a edição da Lei 13.286, de 10 de maio de 2016. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 337-361, jul./dez. 2016, p. 340.

⁸⁴ CASTRO, Demades Mario. A responsabilidade civil dos notários e registradores e a edição da Lei 13.286, de 10 de maio de 2016. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 337-361, jul./dez. 2016, p. 343.

⁸⁵ BENUCCI, Renato Luís. A responsabilidade civil pelos atos notariais e de registro. In: MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 36, v. 74, p. 239-263, jan./jun. 2013, p. 241-242.

⁸⁶ BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços

Divergências doutrinárias e jurisprudenciais surgiram com relação a interpretação dos preceitos jurídicos mencionados, no que diz respeito a natureza da responsabilização, seja ela objetiva ou subjetiva. Alguns entendem que deveria ser adotado o disposto no artigo 37, § 6º, da CF/88, responsabilizando os registradores de maneira objetiva. Outros defendem que no artigo 22 da Lei nº 8.935/ 1994, encontra-se a possibilidade de a obrigação ser direta e objetiva gerada através do risco.⁸⁷ Uma das percepções também com relação ao teor do artigo 37, § 6º, da CF/88, é defendida pelo Desembargador Ricardo Henry Marques Dip. Sua defesa consiste na ideia de que a aplicabilidade do artigo antes mencionado deve ser tão somente a pessoas jurídicas. E, considerando que os registradores de imóveis são pessoas físicas privadas, delegadas pelo Estado, não deve se aplicar tal norma.⁸⁸

Outros doutrinadores, afirmam que o Estado e o Registrador de Imóveis devem assumir a responsabilidade de maneira igualitária e objetiva. Tal entendimento decorre do fato de que se o Estado nomeou o Oficial por delegação, e este por sua vez, aceitou tal função, cabe a corresponsabilidade a ambos, não apenas a um deles.⁸⁹ Para Alves, a Serventia não pode ser qualificada como pessoa jurídica, pois não possui patrimônio. Além disso, não está elencada no rol taxativo existente no artigo 44 do Código Civil. Ademais, não possui personalidade jurídica, que se

notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm. Acesso em: 15 jul. 2019.

⁸⁷ CASTRO, Demades Mario. A responsabilidade civil dos notários e registradores e a edição da Lei 13.286, de 10 de maio de 2016. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 337-361, jul./dez. 2016, p. 343-346

⁸⁸ DIP, Ricardo Henry Marques. Nótulas sobre a responsabilidade civil e disciplinar dos tabeliães e registradores públicos. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 80, p. 143-149, jan./jun. 2016, p. 146-147.

⁸⁹ PIMENTA, Matusálem Gonçalves. Responsabilidade civil dos tabeliães. In: FERREIRA, Elaine Garcia (Coord.). **Direito Notarial e Registral “Questões Polêmicas”**. São Paulo: BH Editora, p. 223-252, 2010, p. 228-229.

obtem somente quando do registro de seus atos constitutivos na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.⁹⁰

Outrossim, considerando que a atividade registral é regulada por normas estabelecidas pelas Corregedorias do Tribunal de Justiça de cada Estado, a responsabilidade dos registradores deve ser subjetiva. Entende que se estes profissionais agirem para assegurar o cumprimento das legislações as quais estão submetidos, não podem assumir por imperfeições impostas pelo poder público.⁹¹

Nessa linha, afirma Santos que se o Estado escolheu incorretamente aquele registrador para exercer a função, ou ainda, se deixou de supervisionar os atos praticados por ele, cabe exclusivamente ao Estado se responsabilizar diretamente pelos danos causados. Considerando que não é exigida nenhuma caução por aquele que assume o cargo, tampouco qualquer tipo de seguro de responsabilidade civil, o Estado deve assumir e arcar com os riscos.⁹²

Além disso, observando que o registrador realiza o concurso público para exercer o cargo, outro importante aspecto da responsabilidade civil tem a ver com a sucessão dessa função. Isto é, quando um Oficial deixa de ser o titular de uma Serventia, e outro assume seu lugar. A respeito disso, Ceneviva entende que ao novo titular não deve incidir a responsabilidade por atos praticados

⁹⁰ ALVES, Sonia Marilda Péres. Responsabilidade civil de notários e registradores: a aplicação do código de defesa do consumidor em suas atividades e a sucessão trabalhista na delegação. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sergio (Org.). **Doutrinas Essenciais Direito Registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 1369-1379, v. 1, p. 1373-1374.

⁹¹ ALVES, Sonia Marilda Péres. Responsabilidade civil de notários e registradores: a aplicação do código de defesa do consumidor em suas atividades e a sucessão trabalhista na delegação. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sergio (Org.). **Doutrinas Essenciais Direito Registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 1369-1379, v. 1, p. 1376.

⁹² SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Sobre a responsabilidade civil dos notários e registradores. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sergio (Org.). **Doutrinas Essenciais Direito Registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 1139-1160, v. 1, p. 1157.

na vigência de seu antecessor, apenas as que a partir da data de sua posse vierem eventualmente a ocorrer.⁹³

Quanto a culpa, que existia no Código Civil anterior, este continuou válido com a promulgação do Código de 2002. Fundamentada na imprudência, negligência e imperícia, ao conceito de culpa, foi acrescido o risco. Este novo aspecto está alicerçando a responsabilidade que independe de apuração de culpa.⁹⁴ Além disso, a responsabilidade civil possui no atual Código um título próprio, sendo que a obrigação de indenizar está previamente estipulada em seu artigo 927 e seguintes, ou seja, não só decorre de lei, como também constam nos mencionados artigos, quais são esses encargos.⁹⁵

Em 19 de junho de 2015, com a promulgação da Lei nº 13.137, através do artigo 8º, o artigo 22 da Lei nº 8.935/1994 foi alterado. Porém, a diferença foi imperceptível, pois não trouxe inovação, ao estabelecer que os Oficiais responsáveis pelos atos praticados na Serventia, são aqueles que ocupam o cargo, de maneira temporária ou permanente.⁹⁶ Posteriormente, a Lei nº 13.286/2016, alterou o teor do referido artigo, estabelecendo por lei, de maneira taxativa e expressa que esses profissionais respondem por seus atos ou de seus prepostos, de maneira subjetiva, com base no dolo ou culpa.⁹⁷

⁹³ CENEVIVA, Walter. **Leis dos Registros Públicos Comentada**. 20. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 117.

⁹⁴ CASTRO, Demades Mario. A responsabilidade civil dos notários e registradores e a edição da Lei 13.286, de 10 de maio de 2016. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 337-361, jul./dez. 2016, p. 347-348.

⁹⁵ CAVALIERI FILHO, Sergio. Responsabilidade civil no novo código civil. **Doutrinas Essenciais de Responsabilidade Civil**. v. 1, p. 373-390, out. 2011.

⁹⁶ BENÍCIO, Hercules Alexandre da Costa. A responsabilidade civil de notários e registradores sob o égide da Lei 13.286/2016. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 363-381, jul./dez. 2016, p. 367.

⁹⁷ CASTRO, Demades Mario. A responsabilidade civil dos notários e registradores e a edição da Lei 13.286, de 10 de maio de 2016. In: BRANDELLI,

Art. 1º Esta Lei altera a redação do art. 22 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, para dispor sobre a responsabilidade de tabeliães e registradores.

Art. 2º O art. 22 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.⁹⁸

A pessoa que sofreu algum dano, terá que provar que houve dolo ou culpa por parte do Oficial de Registro de Imóveis, para que consiga ser indenizada.⁹⁹ No entanto, para, mesmo com a promulgação da lei antes mencionada, a qual estabelece que se faça necessária a comprovação da culpa dos registradores, estes devem ser os únicos a serem responsabilizados, não cabendo ao Estado tal ônus. Tal entendimento decorre do fato de que os emolumentos pagos na Serventia (não incluídos os valores dos selos digitais e demais encargos) ficam integralmente para o Oficial. Logo, o

Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 337-361, jul./dez. 2016, p. 349-350.

⁹⁸ BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 13.286, de 10 de maio de 2016**. Dispõe sobre a responsabilidade civil de notários e registradores, alterando o art. 22 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/L13286.htm. Acesso em: 15 jul. 2019.

⁹⁹ BENÍCIO, Hercules Alexandre da Costa. A responsabilidade civil de notários e registradores sob e égide da Lei 13.286/2016. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 363-381, jul./dez. 2016, p. 368-369.

Estado deve arcar com os prejuízos apenas de maneira solidária, nos casos em que houver a insolvência do registrador.¹⁰⁰

Outra divergência existente, seria a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) com relação à responsabilidade civil dos Oficiais, na relação entre esse profissional e o cidadão que busca seus serviços. Castro, ao tratar desse assunto, aponta que os registradores se enquadram no conceito de profissionais liberais, os quais são pessoas físicas desempenhando sua função em favor de alguém, entretanto, sem manter vínculo de subordinação. Completa, ainda, que a estes deve ser imposta a aplicação do artigo 14, § 4º do CDC, isto é, a responsabilidade civil subjetiva.¹⁰¹

Contrariamente a tal entendimento, Alves analisa o referido Código dizendo que a atividade registral está ligada a Administração Pública e é detentora de fé pública. Além disso, está subordinada as instruções da Corregedoria de Justiça, assim como a legislações específicas, sendo que é incompatível com as regras estabelecidas pelo Código de Defesa do Consumidor.¹⁰² Acompanhando a percepção, Zeger complementa que, hermeneuticamente analisando o CDC e as demais leis especiais que regem as atividades registrares, é importante destacar que a norma mais recente supera a mais antiga. Considerando a existência de ordenamentos jurídicos que contemplam de maneira específica a

¹⁰⁰ BENÍCIO, Hercules Alexandre da Costa. A responsabilidade civil de notários e registradores sob e égide da Lei 13.286/2016. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 363-381, jul./dez. 2016, p. 370-371.

¹⁰¹ CASTRO, Demades Mario. A responsabilidade civil dos notários e registradores e a edição da Lei 13.286, de 10 de maio de 2016. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 337-361, jul./dez. 2016, p. 342-343.

¹⁰² ALVES, Sonia Marilda Péres. Responsabilidade civil de notários e registradores: a aplicação do código de defesa do consumidor em suas atividades e a sucessão trabalhista na delegação. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sergio (Org.). **Doutrinas Essenciais Direito Registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 1369-1379, v. 1, p. 1377.

atividade, não se deve predominar aquela que é apresentada genericamente, como no caso do CDC, antes mencionada.¹⁰³

Merece destaque também outro aspecto importante, com relação a responsabilidade pelos atos realizados pelos prepostos dos registradores, pois, estes responderão caso seus funcionários causem prejuízos a alguém. Este aspecto se encontra fundamentado no artigo 22 da Lei nº 8.935/1994, bem como, nos artigos 932, inciso III e 933, incisos I a V, ambos do Código Civil, e também na súmula 341 do Supremo Tribunal Federal. Com base em todos esses fundamentos, cabe aos Oficiais das Serventias observar e monitorar todo e qualquer ato realizado por seu proposto.¹⁰⁴ Nessa linha, afirma Aliende que:

Mesmo nas situações em que, na forma da lei, a execução da tarefa for autorizada a preposto, há de se estabelecer forma de que seja efetuado, pelo titular da delegação o controle, que abrange supervisão, conferência e tutela de tudo o que envolva qualificação, mesmo que isto se efetive em momento posterior, a requerimento do interessado ou de ofício.¹⁰⁵

¹⁰³ ZEGER, Arthur. Novos paradigmas da responsabilidade civil e administrativa dos notários e registradores. **Colégio Registral do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/publicacoes/doutrinaCompleta?id=32065>. Acesso em: 15 jul. 2019.

¹⁰⁴ PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria Geral da Certidão Registral Imobiliária**: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico. São Paulo: Quinta Editorial, 2010, p. 354.

¹⁰⁵ RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. Responsabilidade administrativa do notário e do registrador, por ato próprio e por ato de preposto. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 401-427, jul./dez. 2016, p. 418.

No entendimento do autor, caso a falta de fiscalização ou controle por parte do Oficial restar comprovada, a este deve caber a responsabilidade administrativa, por falta própria.¹⁰⁶

Pelo fato de que existe um vínculo empregatício entre o Oficial e o preposto, regido pela Consolidação das Leis do Trabalho, a prudência por parte do empregador pode encontrar respaldo na cláusula de confidencialidade decorrente da profissão e constante no contrato de trabalho, para que esse funcionário tenha ciência de sua responsabilidade. Além disso, caso seja necessário, o Oficial poderá cobrar de seu preposto, eventuais ressarcimentos por prejuízos causados por ele contra um terceiro.¹⁰⁷ Porém, essa reivindicação por parte do registrador, somente poderá ocorrer quando constatada a autoria por parte do seu funcionário. Pelo entendimento de Ceneviva, “se o empregado não agiu com culpa, seu patrão também não pode ser inculcado”.¹⁰⁸

Além da responsabilização do Oficial pelos atos de seus funcionários, nos casos em que exista a contratação de um terceiro, seja para implantação do sistema utilizado na Serventia, ou até mesmo para inclusão das informações do meio físico para o eletrônico, cabe ao Registrador adotar cautelas ao adquirir esses serviços. Considerando sua atribuição, constante no artigo 236 da CF/88, cabe aquele que recebeu o cargo por delegação, a responsabilidade por aqueles que contratam, mesmo que sejam terceirizados.¹⁰⁹

¹⁰⁶ RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. Responsabilidade administrativa do notário e do registrador, por ato próprio e por ato de preposto. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 401-427, jul./dez. 2016, p. 420.

¹⁰⁷ PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria Geral da Certidão Registral Imobiliária**: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico. São Paulo: Quinta Editorial, 2010, p. 354-355.

¹⁰⁸ CENEVIVA, Walter. **Leis dos Registros Públicos Comentada**. 20. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 117-118.

¹⁰⁹ PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria Geral da Certidão Registral Imobiliária**: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico. São Paulo: Quinta Editorial, 2010, p. 361-361.

Quanto ao registro eletrônico, os Oficiais externam real preocupação para continuar a fornecer a maior segurança jurídica dos atos que praticam. Uma vez que as informações estão disponíveis na rede, mais vulneráveis aos crimes cibernéticos.¹¹⁰ Pelo fato de que compete ao registrador preservar pelas informações, além de mantê-las sempre atualizadas, como no caso da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Penhora *On-line*, *backup*, dentre vários outros, resta a dúvida se a responsabilidade civil pela guarda e conservação dessas informações será dividida entre o registrador e o Estado.¹¹¹

Logo, pode-se concluir que mesmo que o tema da responsabilidade civil decorra de lei, quando se trata daquela que recai sobre os registradores de imóveis surgem diversos entendimentos. No entanto, a maioria dos doutrinadores entende que as dúvidas que permanecem não dizem respeito ao fato de que se existe ou não responsabilidade, mas como esse ônus surtirá seus efeitos sobre a atividade.

Além disso, considerando que inexiste no ordenamento jurídico lei que trata especificamente sobre a responsabilidade civil nos crimes cibernéticos, caberá adequar as sanções caso esses crimes ocorram por analogia a legislação existente. Sendo assim, essa também é causa de inquietação aos Oficiais.

¹¹⁰ RODRIGUES, Daniela Rosário. Registro eletrônico, Penhora on-line e Central de indisponibilidade. **Boletim do IRIB em Revista**. 31º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, n. 346, p. 80-85, dezembro/2012, p. 84-85.

¹¹¹ JACOMINO, Sérgio. Sistema de registro eletrônico de imóveis. **Boletim do IRIB em Revista**. Edição Especial XLII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 354, p. 72-80, março/2016, p. 79-80.

6. CONCLUSÃO

Conclui-se que o sistema registral imobiliário surgiu com o objetivo de atender às necessidades das pessoas, em relação a segurança jurídica de suas propriedades e das transmissões destas. Além disso, mesmo com as diversas alterações em sua sistemática ao longo dos anos, além da segurança, outra característica precisa estar sempre presente nessa atividade, que é proporcionar publicidade em todas as transações imobiliárias.

Os profissionais que exercem essa atividade, precisam estar em constante transformação, para acompanhar a modernização dos ordenamentos jurídicos e da sociedade. Além disso, estes profissionais precisam garantir a segurança dos atos que praticam e a veracidade nas informações que prestam, àqueles que necessitam e acreditam na qualidade desse serviço.

Com relação a essa responsabilização, pode-se depreender que mesmo que esse tema possua amparo na legislação, quando se trata da responsabilidade que recai sobre os registradores de imóveis surgem diversos entendimentos. No entanto, a maioria dos doutrinadores entende que as dúvidas que permanecem não dizem respeito ao fato de existir ou não responsabilidade, mas como esse ônus surtirá seus efeitos sobre a atividade em questão.

O registro eletrônico acarretou em diversos desafios a serem superados. Principalmente no que diz respeito à falta de legislação específica sobre essa nova realidade que atinge as serventias de registro de imóveis, no tocante a responsabilidade civil que recai sobre a classe. E, Pelo fato de inexistir no ordenamento jurídico lei que trate especificamente sobre a responsabilidade civil nos crimes cibernéticos, conclui-se que caberá aos julgadores, adequar as sanções caso esses crimes ocorram, por analogia a legislação existente. Sendo assim, essa também é causa de inquietação aos Oficiais.

Porém, é importante destacar que a responsabilidade sempre existe, e que o Oficial deve estar atento ao realizar sua função, para que seus atos não gerem prejuízos as partes, e estas,

consequentemente não acionem o instituto da responsabilidade civil. Por este motivo, é necessária uma adequação jurídica de normas que trate especificamente sobre esse tema.

A implantação do registro eletrônico diversas mudanças na atividade registral ocorrerão, porém, cabe ao registrador usufruir das oportunidades e melhorias. Ademais, a nova realidade deve ser considerada como uma oportunidade de auxiliar o avanço do sistema de registro imobiliário e também da sociedade, e não o contrário. Além disso, restaram as incertezas com relação a responsabilização dos Oficiais das serventias, caso a segurança jurídica nos documentos eletrônicos seja rompida.

REFERÊNCIAS

ALENCAR, Walker de. XLIII Encontro: A tecnologia “blockchain” aplicada ao Registro Imobiliário. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <http://irib.org.br/noticias/detalhes/xliiii-encontro-a-tecnologia-undefinedblockchainundefined-aplicada-ao-registro-imobiliario>. Acesso em: 15 jul. 2019.

ALONSO, Paulo Sergio Gomes. Responsabilidade civil por fato de terceiros. **Revista de Direito Privado**. v. 64, p. 161-176, out./dez. 2015.

ALVES, Sonia Marilda Péres. Responsabilidade civil de notários e registradores: a aplicação do código de defesa do consumidor em suas atividades e a sucessão trabalhista na delegação. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sergio (Org.). **Doutrinas Essenciais Direito Registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

AMORIM, Bruno de Almeida Lewer. O fenômeno de objetivação da responsabilidade civil. **Crise econômica e soluções jurídicas**. n. 77, fev. 2016.

ASSAD, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo. Registro de Imóveis Eletrônico e Governança Fundiária. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 215-233, jul./dez. 2016.

BACELLAR, Roberto Portugal. A segurança jurídica na manifestação da vontade e a sua consolidação como direito real. **Boletim do IRIB em Revista**. XXXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 343, p. 120-125, 2011.

BACELLAR, Rogério; FERRAZ, Patrícia. Cartórios: segurança e eficiência. **Colégio Notarial do Brasil**. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw%3D%3D&in=NjY0Nw%3D%3D>. Acesso em: 15 jul. 2019.

BENÍCIO, Hercules Alexandre da Costa. A responsabilidade civil de notários e registradores sob e égide da Lei 13.286/2016. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 363-381, jul./dez. 2016.

BENUCCI, Renato Luís. A responsabilidade civil pelos atos notariais e de registro. In: MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 36, v. 74, p. 239-263, jan./jun. 2013.

BÔAS, Regina Vera Villas. Marcos relevantes da história da responsabilidade civil. **Doutrinas Essenciais de Direito Civil**. v. 4, p. 843-866, out. 2010.

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

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 13.286, de 10 de maio de 2016.** Dispõe sobre a responsabilidade civil de notários e registradores, alterando o art. 22 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/L13286.htm. Acesso em: 15 jul. 2019.

BRASIL. Presidência da República. **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: 15 jul. 2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm. Acesso em: 15 jul. 2019.

CASTRO, Demades Mario. A responsabilidade civil dos notários e registradores e a edição da Lei 13.286, de 10 de maio de 2016. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário.** São Paulo, ano 39, v. 81, p. 337-361, jul./dez. 2016.

CAVALIERI FILHO, Sergio. Responsabilidade civil no novo código civil. **Doutrinas Essenciais de Direito do Trabalho e da Seguridade Social.** v. 2, p. 929-946, set. 2012.

CENEVIVA, Walter. **Leis dos Registros Públicos Comentada.** 20. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL. **CNJ**: Comunicado nº 017/2015: deferido o pedido de prorrogação de prazo do art. 6º do prov. 24/2014-CGJ-RS. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/publicacoes/comunicadosCompleta?jumpMenu=7;id=29956>. Acesso em: 15 jul. 2019.

COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL.
Registro Eletrônico: uma análise conceitual, histórica e jurídica. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/noticias/completa?id=31786>. Acesso em: 15 jul. 2019.

CRUZ, Nataly; VIEIRA, Thiago de Oliveira. Gestão documental e preservação de documentos eletrônicos em documentos confiáveis. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)**. Disponível em: <http://www.trib.org.br/noticias/detalhes/5379>. Acesso em: 15 jul. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DIP, Ricardo Henry Marques. Nótulas sobre a responsabilidade civil e disciplinar dos tabeliães e registradores públicos. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 80, p. 143-149, jan./jun. 2016.

ERPEN, Décio Antônio. Registros Públicos. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sergio (Org.). **Doutrinas Essenciais Direito Registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 91-116, v. 1.

FALCÃO, Joaquim. **Insegurança imobiliária. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)**. Disponível em: <http://irib.org.br/boletins/detalhes/970>. Acesso em: 15 jul. 2019.

GRUBER, Rafael Ricardo. Registro Eletrônico de Imóveis, Cadastros e Sinter: Interconexão sem submissão. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 253-285, jul./dez. 2016.

INCÊNDIO destrói documentos de Cartório de Registros de Imóveis em Assis, SP. **Iregistradores**, 24 de agosto de 2012. Disponível em: <http://iregistradores.org.br/incendio-destroi-documentos-de-cartorio-de-registros-de-imoveis-em-assis-sp/>. Acesso em: 15 jul. 2019.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **A regulamentação do registro eletrônico pelo Poder Judiciário é tema do seminário nacional**. Disponível em: <http://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/a-regulamenta-ccedil-atilde-o-do-registro-eletr-ocirc-nico-pelo-poder-judici-aacute-rio-eacute-tema-do-semin-aacute-rio-nacional>. Acesso em: 15 jul. 2019.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). Articulação e parceria para a criação da central nacional. **Boletim do IRIB em Revista**. Edição Especial Relatório de Gestão 2013 2014, n. 352, p. 8, março/2015.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **Registro eletrônico deve ser implantado até 2014**. Disponível em: <http://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/registro-eletr-ocirc-nico-deve-ser-implantado-at-eacute-2014>. Acesso em: 15 jul. 2019.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis é tema de reunião em São Paulo**. Disponível em: <http://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/sistema-de-registro-eletr-ocirc-nico-de-im-oacute-veis-eacute-tema-de-reuni-atilde-o-em-s-atilde-o-paulo>. Acesso em: 15 jul. 2019.

JACOMINO, Sérgio. **A microfilmagem, a informática e os serviços notariais e registrais brasileiros. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)**. Disponível em:

<http://www.ibr.org.br/obras/a-microfilmagem-a-informatica-e-os-servicos-notariais-e-registrais-brasileiros>. Acesso em: 15 jul. 2019.

JACOMINO, Sérgio. Registro de imóveis eletrônico – recomendação CNJ 9/2003 em discussão. In: MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 36, v. 75, p. 75-96, jul./dez. 2013.

JACOMINO, Sérgio. Sistema de registro eletrônico de imóveis. **Boletim do IRIB em Revista**. Edição Especial XLII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 354, p. 72-80, março/2016.

KINDEL, Augusto Lermen. **Responsabilidade civil dos notários e registradores**. Porto Alegre: Norton, 2006.

LOSSIO, Cláudio. Blockchain e o Cartório. **Colégio Registral do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <http://colegioregistrals.org.br/publicacoes/doutrinaCompleta?id=34052>. Acesso em: 15 jul. 2019.

MALUF, Paulo José Leonesi. Registros públicos e notas eletrônicas: riscos e oportunidades na migração do acervo documental físico para o meio eletrônico. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 80, p. 125-142, jan./jun. 2016.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves Anotações sobre o Registro de Imóveis. In: TUTIKIAN, Claudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Coord.). **Novo Direito Imobiliário e Registral**. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2008.

NORONHA, Fernando. Desenvolvimentos contemporâneos da responsabilidade civil. **Revista dos Tribunais**. v. 761, p. 31-44, mar. 1999.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **35º Encontro Regional discute o registro eletrônico de imóveis**. Disponível em:

<http://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/35o-encontro-regional-discute-o-registro-eletronico-de-imoveis>. Acesso em: 15 jul. 2019.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **A informatização do registro imobiliário brasileiro**.

Disponível em: <http://www.ibr.org.br/boletins/detalhes/3628>. Acesso em: 15 jul. 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. O Registro de Imóveis no Brasil: Um Álbum Cheio de Histórias para Compartilhar. In: ERPEN, Juliana (Org.). **Do manuscrito ao registro eletrônico: cento e cinquenta anos do Registro de imóveis de Porto Alegre**. Porto Alegre: Carmen Langaro, 2015.

PAIVA, Patricia. O Registro de Imóveis na era do documento eletrônico. **Boletim do IRIB em Revista**. XXXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 337, p. 2-6, 2009.

PASSARELLI, Luciano Lopes. Livros e classificadores obrigatórios no registro de imóveis eletrônico. A correção virtual. In: PASSARELLI, Luciano Lopes, MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 33, v. 69, p. 232-301, jul./dez. 2010.

PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria Geral da Certidão Registral Imobiliária: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico**. São Paulo: Quinta Editorial, 2010.

PIERIM, Carlos Eduardo. INR: “Sequestros de dados nos cartórios extrajudiciais: como acontece e o que pode ser feito para evita-los”. **Colégio Registral do Rio Grande do Sul**. Disponível em:
<http://www.colegioregistrals.org.br/publicacoes/doutrinaCompleta?id=33537>. Acesso em: 15 jul. 2019.

PIMENTA, Matusálem Gonçalves. Responsabilidade civil dos tabeliães. In: FERREIRA, Elaine Garcia (Coord.). **Direito Notarial e Registral “Questões Polêmicas”**. São Paulo: BH Editora, p. 223-252, 2010.

PONTES DE MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. Parte Especial. Atualizado por Wilson Rodrigues Alves. 1. ed. São Paulo: Bookseller, 2008, Tomo LIII.

REZENDE, Luis Orlando Rotelli. O registro eletrônico e o Sistema Nacional de Informações Territoriais (Sinter). **Boletim do IRIB em Revista**. XLI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 351, p. 38-45, setembro/2014.

REZENDE, Raquel Vieira Abrão. A sistemática registral imobiliária sob a perspectiva do princípio da publicidade registral. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 101-132, jul./dez. 2016.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. Responsabilidade administrativa do notário e do registrador, por ato próprio e por ato de preposto. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 39, v. 81, p. 401-427, jul./dez. 2016, p. 418.

RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento n° 32/06-CGJ: atualizada até o provimento n° 018/2017-CGJ (junho/2017). Porto Alegre, 2017. Disponível em: http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNNR_CGJ_Junho_2017_Provimento_018_2017.pdf. Acesso em: 15 jul. 2019.

RODRIGUES, Daniel Lago. O Registro Eletrônico de Imóveis como fenômeno autopoiético. **Boletim do IRIB em Revista**. Edição Especial 35° Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, n. 355, p. 50-55, agosto/2016.

RODRIGUES, Daniela Rosário. Registro eletrônico, Penhora online e Central de indisponibilidade. **Boletim do IRIB em Revista**. 31° Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, n. 346, p. 80-85, dezembro/2012.

SANTOS, Emanuel Costa. O registro de imóveis no Brasil e a segurança jurídica. **Boletim do IRIB em Revista**. XXXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 343, p. 102-109, 2011.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Registro de imóveis eletrônico – Uma reflexão tardia? **Boletim do IRIB em Revista**. Edição Especial XLII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 354, p. 82-93, março/2016.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Sobre a responsabilidade civil dos notários e registradores. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sergio (Org.). **Doutrinas Essenciais Direito Registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 1139-1160, v. 1.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. O registro eletrônico e a central de indisponibilidades. **Boletim do IRIB em Revista**. XXXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, n. 340, 2010.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 11. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015, v. 2: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil.

TERRA, Marcelo. A fé pública registral. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sergio (Org.). **Doutrinas Essenciais Direito Registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 301-332, v. 1.

WERNER, Luiz Antonio. Novas tecnologias aplicadas à atividade registral. **Boletim do IRIB em Revista**. XXXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, n. 343, p. 70-77, 2011.

ZEGER, Arthur. Novos paradigmas da responsabilidade civil e administrativa dos notários e registradores. **Colégio Registral do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/publicacoes/doutrinaCompleta?id=32065>. Acesso em: 15 jul. 2019.