

CAPÍTULO 1:

REGIME CONSTITUCIONAL DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO E A SEPARAÇÃO DE PODERES

Já vimos que, se bem que seja possível falar de publicidade imobiliária nos ordenamentos jurídicos mais antigos, é tão-só com a salvaguarda de fazer constatar que aquela publicidade e a atual existem notáveis diferenças quanto à sua significação e fins almejados, e de que, de nenhuma forma, cabe avaliar a publicidade primitiva como publicidade registral, que, como sabemos, é a maneira que a concebe e configura o Direito moderno. Estimamos, portanto, que o correto é partir da clara distinção entre a publicidade não-registral e a publicidade registral, e sustentar que, enquanto a primeira é possível remontá-la até as mais antigas transmissões imobiliárias (com fins muito diversos dos modernos de garantir aos terceiros e favorecidos do crédito – tutela dos direitos sobreviventes da comunidade, da tribo ou da família, fins físicos ou de conservação da prova, ou reminiscências do antigo consentimento da coletividade para a transmissão dos bens), a segunda, contrariamente, constitui o princípio de publicidade (salvaguarda de boa-fé e proteção dos direitos de terceiros) só podendo conseguir-se de uma maneira eficaz e segura através do instrumento técnico e idôneo que o registro representa (organismo destinado a dar publicidade às relações imobiliárias).

E esta parece ser, em suma, a íntima convicção de Sanz Fernández, uma vez que, depois de expor sua tese negando antiguidade à publicidade imobiliária, encontra-se na necessidade de formular uma objeção que, praticamente, põe de lado sua construção anterior e o leva a coincidir com a

postura dos autores que, sustentando a longa trajetória histórica da publicidade das transmissões imobiliárias, advertem, porém, que não se deve esquecer em nenhum momento que a publicidade imobiliária teve diversa significação, justificação e metas nos diferentes períodos de seu desenvolvimento histórico.

Ángel Cristóbal Montes, Direito imobiliário registral. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB; Sergio Antonio Fabris Editor, 2005, p. 39.

De proêmio, insta passar, brevemente, pelas concepções tradicionais que remetem ao campo do extrajudicial.

Consabido que a publicidade ostenta três espécies, quais sejam: (i) publicidade-notícia – com caráter informativo, objetivando dar conhecimento público da existência de um ato ou fato jurídico, sem, contudo, lhe conferir eficácia, de cunho declarativo; (ii) publicidade- oponibilidade – o registro cria uma aparência de direito que vincula terceiros de boa-fé, impedindo alegações de ignorância, daí seu caráter absoluto e erga omnes, o que seria o espírito da concepção moderna de publicidade na tutela da segurança dinâmica do tráfico jurídico imobiliário; e, ao fim e ao cabo, (iii) publicidade-constitutiva – na qual o registro é elemento essencial da formação jurídica de um direito real (modo), tal qual preceituado no artigo 1.245 do CC/2002.

Ainda, a publicidade se classifica como formal, a qual consiste no acesso externo ao conteúdo dos registros por intermédio de certidão, logo, geralmente, de forma indireta no Direito brasileiro, trazendo à baila a ponderação entre a transparência informacional e a necessidade de tutela de dados pessoais sensíveis na sociedade da informação.

Em adição, tem-se a publicidade material que se consubstancia na eficácia jurídica dos atos registrados, em outros dizeres, na presunção de veracidade e oponibilidade perante terceiros (efeito substantivo do registro), o qual seria o sentido moderno de publicidade, visto que muitos autores não a vislumbram na antiguidade ou mesmo na idade média.

Nessa perspectiva, tampouco se confunda a publicidade registral (constitutiva e/ou declaratória) – instrumento jurídico de eficácia e segurança jurídica voltada à tutela da confiança e à produção de efeitos erga omnes dos atos e direitos inscritos – com a publicidade administrativa (informativa), a qual traduz o princípio constitucional de transparência, instrumento de accountability e de controle social (artigo 37, caput, CF/1988), de natureza ética e política, ligada à moralidade e à eficiência administrativa.

Ainda, importa aduzir que a vocação originária do registro público na história era a garantia do crédito e da segurança das obrigações, antes mesmo de sua função principal de publicidade do domínio, tema que será mais detalhado no subtópico de segurança, sob a ótica da segurança creditícia e do mercado financeiro.

Esses princípios reduzem incertezas e fortalecem a confiança dos particulares nas transações patrimoniais (CARVALHO, 2013, p. 87).

Tal modelo fortalece a segurança jurídica ao impedir que meros contratos de gaveta produzam efeitos reais, uma vez que, no sistema brasileiro de título e modo, a propriedade só se transfere com o registro do título translativo.

Essa função tradicional do registro público na história, voltada à garantia do crédito e à segurança das obrigações, é paradoxalmente explorada no movimento moderno de financeirização, o qual se manifesta pela absorção de competências cartorárias por agentes financeiros.

Contudo, essa transferência de poder decisório e de custódia de valores acarreta o grave prejuízo de esvaziar a função pública do registrador como fiador imparcial da legalidade, fragilizando a segurança estática da matrícula.

Como adverte a doutrina (LOUREIRO, 2024, p. 78), essa absorção desenfreada, em prol da celeridade apenas, de funções extrajudiciais por entes privados enfraquece o princípio da publicidade material, transformando o Registro de Imóveis de um instrumento ativo de depuração da legalidade em um mero repositório de dados, com risco de subordinação do interesse público à eficiência puramente mercantil.

Essa erosão da competência registral, em que o registro público perde espaço para entidades privadas supervisionadas pelo mercado financeiro, não se restringe à esfera imobiliária.

Nesse contexto, a título ilustrativo, cite-se a Duplicata Escritural, criada pela Lei nº 13.775/2018, cuja Lei tornou obrigatória a sua escrituração em sistemas eletrônicos geridos por entidades autorizadas pelo Banco Central (BCB), detalhada pela Circular BCB nº 3.952/2019, em substituição ao tradicional registro no Ofício de Títulos e Documentos (RTD).

Ainda, exemplificam esse fenômeno a Cédula de Crédito Bancário (CCB), cuja Lei nº 10.931/2004 retirou a obrigatoriedade de registro no Registro de Títulos e Documentos (RTD).

Em assim sendo, a Lei nº 11.076/2004 (que dispõe sobre a Letra de Crédito do Agronegócio - LCA e o Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio - CDCA) é central para a digitalização desses ativos, o que implica a emissão escritural, eliminando o título físico e a necessidade de registro no RTD para dar publicidade e validade ao título.

Por sua vez, a Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, ao disciplinar a custódia de ativos financeiros e a escrituração de valores mobiliários, consolidou a migração da

publicidade de determinados títulos do regime registral cartorário para o domínio do mercado de capitais.

Na esteira, o artigo 27 dessa lei é o eixo estruturante do novo sistema: estabelece que a constituição, a transferência e a circulação da titularidade de títulos depositados em uma depositária central, função exercida por entidades autorizadas pelo Banco Central do Brasil (BCB), por intermédio da Circular BCB nº 3.743/2015; e pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), como a B3 S.A., por intermédio das Resoluções nº 4.676/2018, nº 4.598/2017 e nº 4.593/2017, a qual deve ocorrer exclusivamente por meio de lançamentos eletrônicos, com eficácia plena de registro e publicidade erga omnes.

Destarte, esse lançamento eletrônico, realizado no âmbito da depositária central, passa a equivaler, em termos de efeitos jurídicos, ao registro tradicional outrora praticado pelos serviços de RTD, previstos nos artigos 127 a 129 da Lei nº 6.015/1973, e, em algumas hipóteses, pelo RGI.

Lado outro, a consolidação jurídica dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) decorre da Lei nº 9.514/1997 (arts. 5º a 10), que instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário e autorizou a criação das companhias securitizadoras, introduzindo a lógica de segregação fiduciária e a possibilidade de emissão de CRIs com lastro em créditos imobiliários (BRASIL, 1997).

Posteriormente, a Lei nº 10.931/2004 (arts. 36 a 44) aperfeiçoou esse arcabouço ao instituir o patrimônio separado, disciplinar o regime fiduciário e reforçar a proteção do investidor, consolidando a securitização como operação ancorada em governança, rastreabilidade e mitigação de riscos (BRASIL, 2004).

No âmbito regulatório, a disciplina administrativa antes prevista na Instrução CVM nº 414/2004 — hoje revogada — foi reorganizada pela Resolução CVM nº 60/2021, que estabeleceu regras de oferta, registro, transparência e supervisão contínua, alinhando o modelo brasileiro às melhores práticas internacionais.

Nesse regime, a publicidade e a oponibilidade deixam de depender do Registro de Títulos e Documentos ou do Registro de Imóveis, sendo substituídas pela escrituração e custódia eletrônicas realizadas pelas entidades registradoras e depositárias centrais autorizadas pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

Outrossim, a Lei nº 12.810/2013, ao conferir às depositárias centrais a prerrogativa de materializar a publicidade oponível contra terceiros, opera um deslocamento regulatório: a função de segurança da circulação de títulos deixa o campo da fé pública registral e ingressa na esfera da supervisão prudencial do mercado financeiro.

Destarte, cada vez mais, títulos do mercado imobiliário, financeiro e creditício têm sua publicidade e negociação baseadas em custodiantes eletrônicos e não mais primariamente no Registro Geral de Imóveis (RGI), o que enfraquece a função pública do registrador como garantidor da legalidade e da publicidade material (LOUREIRO, 2024, p. 78).

Bem por isso, o resultado é uma mudança estrutural: a segurança jurídica das operações migra da fé pública registral para a supervisão prudencial e para sistemas eletrônicos de controle, sem afastar a centralidade dos princípios constitucionais de segurança jurídica e proteção do patrimônio, comprometendo o direito à segurança, trabalho no capítulo 3.

Por conta disso, há, de um lado, os sistemas de títulos, nos quais o registro se limita a publicizar o documento, sem alterar sua natureza ou produzir eficácia constitutiva; de outro, os sistemas de título e modo, em que o título (o negócio jurídico causal) constitui o fundamento, e o registro (modo) é o ato que aperfeiçoa a eficácia real, conferindo oponibilidade erga omnes — modelo adotado pelo direito brasileiro.

Por fim, identificam-se sistemas apenas de modo, em que o próprio registro é elemento constitutivo do direito, e não mera exteriorização da vontade negocial.

Encaminhando para o fim deste introito, distinguem-se os sistemas de cariz documental e de direito: nos primeiros, o registro é concebido como um repositório de documentos, voltado à publicidade-notícia e à segurança jurídica estática, resguardando a situação consolidada do titular; nos segundos, o registro incide diretamente sobre o direito em si, dotando-o de publicidade material e promovendo a segurança jurídica dinâmica, ao proteger a confiança dos terceiros que se pautam na fé pública registral, tudo nos termos definidos acima.

Em relação a tal movimento, importa assinalar, para fins comparativos breves, que o modelo de registro norte-americano, em sua essência, atua como um registro de documentos (recordation of deeds), e não de direitos (BRANDELLI, 2021, p. 35).

Diferentemente do sistema brasileiro, ele não possui qualificação depuradora (não há controle estatal prévio sobre a legalidade e a validade do título).

De logo, essa falha intrínseca de controle estatal e garantia cria a necessidade de um mercado privado de segurança jurídica concatenado na figura da seguradora de títulos (Title Insurance Company), que assume o risco das falhas e litígios derivados da imprecisão do registro.

Bem por isso, o risco sistêmico de transferir a segurança do registro público para um mercado de seguros privado, na absorção de competências por bancos, significa a progressiva privatização da segurança jurídica.

Destarte, a migração de ativos extrajudiciais para câmaras de compensação (clearing houses) espelha essa lógica: a segurança da propriedade e do crédito não emana mais da fé pública do Estado, mas sim do capital privado e da eficiência da tecnologia, confirmando o movimento de subordinação da função pública à lógica financeira, ocasionando externalidades negativas no direito à segurança, a ser aprofundado no capítulo 3 deste trabalho.

Essa migração regulatória prejudica os três pilares do RGI.

São eles: (i) o Princípio do Espelho (Mirror Principle), que exige que o registro reflita de maneira completa e fidedigna a situação jurídica do imóvel; (ii) o Princípio da Cortina (Curtain Principle), que protege o adquirente de boa-fé ao dispensá-lo de investigar a cadeia dominial anterior, confiando apenas na matrícula; e, por fim, (iii) o Princípio da Responsabilidade (Insurance Principle), que pressupõe uma garantia (estatal ou securitária) para indenizar prejuízos causados por erros ou defeitos do próprio registro (BRANDELLI, 2021).

De outro bordo, a fé pública é o atributo jurídico que confere presunção de autenticidade e veracidade aos atos praticados pelo delegatário, subdividindo-se em: (i) fé pública formal: a presunção de autenticidade do instrumento, haja vista a regularidade externa do documento e à certeza de que o ato é verdadeiro quanto à sua forma; e, (ii) fé pública material: presume-se verdadeiro o conteúdo declarado, na medida em que haveria, ainda que por ficção legal, uma correspondência entre a realidade jurídica e a material das transmissões imobiliárias.

Dando seguimento, a depender da força a que se dá a essa fé pública registral, isto é, caso seja de teor probatório e iuris tantum, revelaria o princípio da legitimidade, com priorização da preservação do direito já consolidado (segurança jurídica estática), ao passo que há literatura jurídica que só considere fé pública (em termos conceituais) nas hipóteses em que ocorra presunção absoluta do direito (iuris et de jure), que não admite prova em contrário como no direito alemão; ou com efeito convalidante e saneador.

Outrossim, difere da fé pública administrativa, porquanto essa constitui um atributo imanente à Administração Pública, decorrente do princípio da presunção de legitimidade e veracidade dos atos administrativos, sempre de caráter relativo, com origem no poder hierárquico e disciplinar do Estado, fundada no princípio da legalidade e na supremacia do interesse público.

No sistema de jurisdição una, adotado no Brasil, já se constatou que “(s)e o Juiz julgar acertada a subsunção praticada pelo administrador, fará tão somente convalidar aquilo que já era accertamento administrativo em accertamento judicial. Caso não se convença, nulificará o ato.

Por isso, quando não houver inversão do ônus da prova, e o autor não lograr a comprovação do descompasso fático-normativo, precluirá o accertamento administrativo.” (TOMELIN, 2020, p. 41), abrindo no Brasil a via judicial para contrastar o mundo tabular com o mundo extratabular.

De todo modo, a depender do modo pelo qual o ordenamento jurídico confere eficácia aos atos translativos e protetivos dos direitos reais, privilegiando o tráfego econômico ou a segurança do direito de propriedade, pode haver conflito de direitos, conquanto não haja uma oposição entre tais valores e sim complementariedade.

No ponto, como alerta Tepedino (2018, p. 56), a proteção ao terceiro de boa-fé não pode ser absoluta, haja vista a necessidade de cautelas mínimas preconizadas

em legislação correlata, devendo ser ponderada com outros princípios constitucionais, especialmente quando em conflito com direitos fundamentais.

Um exemplo emblemático dessa ponderação está no artigo 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015, que estabelece que negócios destinados a constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis só produzem efeitos erga omnes se estiverem registrados na matrícula do imóvel, salvo em casos expressamente previstos em lei, como constrições judiciais ou penhoras anotadas previamente, ou seja, a proteção a boa-fé é condicionada à observância da publicidade registral.

De se ver que a proteção do terceiro adquirente de boa-fé, que confia na higidez do registro, representa a superação dos riscos do consagrado ditado “ninguém pode transmitir mais direitos do que possui”.

A lógica que prevalece no sistema registral contemporâneo é a de que, não se demonstrando a má-fé do adquirente, deve-se presumir a sua boa-fé, de modo que a segurança do tráfico jurídico prevaleça sobre eventuais vícios ocultos.

Esse entendimento foi consolidado pela Lei nº 13.097/2015, que positivou a concentração na matrícula e reforçou a primazia da segurança jurídica na circulação de bens imóveis, mesmo em situações de conflito entre interesses legítimos.

A Lei nº 13.097/2015, em seu artigo 54, reforça esse equilíbrio ao determinar que negócios referentes a direitos reais somente são eficazes perante terceiros após o necessário registro público, salvo exceções explicitamente previstas.

Isso mostra como o direito à fé pública e à proteção do adquirente precisa ser harmonizado com a exigência de formalidades legais, sob pena de comprometer a confiabilidade da publicidade registral.

Nesse cenário, a publicidade registral cumpre papel decisivo: a aparência que ela projeta gera confiança social, expectativas legítimas e estabilidade nas relações patrimoniais (LAGO, 2022, p. 230).

Essa dimensão se relaciona diretamente com os princípios da legitimidade, que se traduz no respeito à formalidade e legalidade dos atos, e da fé pública, que atribui presunção relativa de veracidade aos atos praticados nos cartórios.

Nessa senda, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem consolidado o entendimento de que “o registro imobiliário, uma vez realizado, faz presumir a existência do direito nele consignado, cabendo ao terceiro adquirente apenas a verificação formal da cadeia dominial” (REsp 1.658.741/SP, Rel. Ministro Nancy Andrighi, julgado em 10/09/2019).

Além disso, em favor da tese de adoção da fé pública registral com caráter absoluto, apontam-se a ação pauliana contra terceiros de má-fé e a preservação dos direitos do adquirente de bem alienado por herdeiro aparente, hipóteses em que prevalece a boa-fé.

Tal interpretação inseria-se no chamado “fenômeno da legitimação”, que se manifestava tanto no âmbito dos bens móveis quanto dos imóveis.

Nesse contexto, ruiu a distinção entre os bens no que se refere à circulação e à aquisição a non domino, sempre em benefício do terceiro de boa-fé.

O ponto central estava na doutrina da confiança, baseada na aparência.

A publicidade, nesse cenário, assumia a função de gerar a aparência, a qual, por sua vez, criava expectativas legítimas.

Todo o movimento pela força probatória dos livros de registro fundamentava-se nessa crença coletiva de que a situação jurídica aparente deveria prevalecer.

O princípio da tipicidade dos direitos reais desempenha papel estruturante no direito civil, ao estabelecer limites rígidos quanto à criação e ao reconhecimento de novas categorias jurídicas vinculadas à propriedade.

Nesse sentido, o princípio surgiu como garantia de unidade e integridade da propriedade, assegurando que os direitos reais fossem apenas aqueles expressamente previstos em lei, de modo a preservar a confiança dos titulares e a previsibilidade das transações.

Na atualidade, a razão de ser da tipicidade dos direitos reais assume contornos distintos.

Mais do que afastar o risco de um regime de propriedade fragmentada, a tipicidade busca assegurar segurança jurídica e eficiência econômica na circulação dos bens.

Bem por isso, a clareza sobre quais direitos reais podem ser constituídos e registrados garante não apenas a proteção do titular, mas também a tutela dos interesses de terceiros que confiam na publicidade registral como instrumento de pacificação social.

Isso porque a proliferação de direitos reais atípicos pode comprometer a fluidez das transações patrimoniais, dificultando a correta circulação da propriedade e criando insegurança para credores, adquirentes e investidores.

De logo, os cartórios exercem função essencial de proteção ao terceiro de boa-fé, respaldada no princípio da fé pública registral.

Esse princípio confere presunção de veracidade aos atos praticados, garantindo segurança ao adquirente diligente e descortinando a confiança legítima decorrente da publicidade registral (BALBINO FILHO, 2025, p. 1).

Contudo, Tepedino (2018, p. 56) adverte que essa proteção não é absoluta e deve ser ponderada com outros mandamentos constitucionais, especialmente perante o princípio da legalidade, que impõe cautelas mínimas e restrições aplicáveis a todo o sistema registral.

Estabelecidas essas premissas, passa-se ao estudo do regime jurídico constitucional escolhido pelo constituinte brasileiro.

Com a promulgação da Constituição de 1988 e a regulamentação pela Lei nº 8.935/1994, consolidou-se o regime jurídico atual, que combina delegação privada com fiscalização estatal, reforçando o papel regulatório dos serviços notariais e registrais na concretização de direitos fundamentais (LOPES, 2020, p. 61).

O constituinte Michel Temer, durante os trabalhos da Assembleia Nacional Constituinte de 1988, especialmente no âmbito da Comissão do Poder Judiciário, articulou os fundamentos para a inserção da matéria notarial e registral no texto constitucional.

Segundo o próprio constituinte, essa matéria alcançou estatura constitucional em virtude da necessidade de conferir tratamento nacional uniforme aos problemas cartorários, notariais e registrais. Tal intenção de uniformização foi o pressuposto para que a norma fosse insculpida no texto constitucional.

A motivação original para essa inserção estava ligada a um movimento de constituintes que defendiam a estatização dos serviços notariais e registrais, os quais, à época, já eram exercidos em nível estadual por meio de delegações do Poder Público.

No entanto, a justificativa primordial para a abordagem nacional residia no fato de que essa temática está umbilicalmente ligada a atos negociais e comerciais.

Tais atos, conforme a análise do constituinte, são de competência da União, e não dos Estados, razão pela qual a constitucionalização e a regulamentação subsequente se impunham como forma de garantir um regime jurídico estável e uniforme.

Considerando a interpretação histórica-evolutiva acima alinhavada, critica-se a Proposta de Emenda à Constituição (PEC) nº 304/2004, a qual visa transferir a titularidade e a execução direta desses serviços para órgãos públicos dos Estados, Municípios e Distrito Federal.

Em linhas gerais, a PEC nº 304/2004 estatiza os cartórios, revogando o § 1º do art. 236 (regime de delegação em caráter privado) e extingue a figura do notário e do registrador como delegatários (BRASIL, 2004).

Essa proposta representa um retrocesso sistêmico que ignora as virtudes do arquétipo notarial latino adotado pelo constituinte de 1988, o que criaria um ônus orçamentário para o erário e submeteria a atividade extrajudicial aos entraves endêmicos da gestão pública, com risco de burocratização, máxime diante da alocação de recursos tecnológicos.

Pode-se tomar, como exemplo empírico, o sucateamento e a ineficiência das serventias extrajudiciais no Estado da Bahia, antes da desestatização, encontra-se arquivada na Câmara dos Deputados desde 31 de janeiro de 2015, nos termos do art. 105 do Regimento Interno.

Essas funções foram progressivamente incorporadas aos sistemas jurídicos nacionais, adquirindo estrutura institucional e previsão normativa explícita, de forma

a assegurar tanto a autenticidade documental quanto a eficácia probatória dos registros (LEMOS, 2021, p. 118).

Com a Constituição de 1988 e a regulamentação da Lei nº 8.935/1994, consolidou-se o regime jurídico atual, que combina delegação privada com fiscalização estatal, reforçando o papel regulatório dos serviços notariais e registrais na concretização de direitos fundamentais (LOPES, 2020, p. 61).

No ponto, de se ver que o cidadão que se utiliza dos serviços de notas está, na prática, promovendo atos de comércio e de negociação comercial, o que reforça a competência legislativa federal sobre o tema.

De logo, a divisão funcional do Estado Regulador e Policêntrico desafia atuação dos serviços registrais e notariais como particulares em colaboração, exigindo uma análise crítica sobre sua posição institucional e seus reflexos nos direitos fundamentais.

Para tanto, este trabalho toma os seguintes conceitos.

Primo, regulação deve ser entendida em sentido amplo como o conjunto de mecanismos jurídicos, institucionais e administrativos pelos quais o Estado Policêntrico orienta, condiciona ou incentiva comportamentos das serventias extrajudiciais e, por via de consequência, de seus usuários, individuais e coletivos, para realização de fins públicos.

Em assim sendo, como já dito na introdução, não se trata de regulação econômica tradicional — típica das agências reguladoras — a qual se volta prioritariamente à disciplina da concorrência, eficiência de mercado, preços e assimetrias informacionais com alocação eficiente de recursos.

Ao revés, preocupa-se com a efetividade de direitos fundamentais e com a proteção de bens jurídicos coletivos, como segurança, igualdade, liberdade e propriedade.

Aqui, o foco não é o desempenho econômico, mas a promoção de valores constitucionais, a inclusão social e a proteção de vulneráveis.

De outro giro, a nomenclatura cartório deixa de ser vista como negativa, por trazer à baila burocracia, papel, carimbo, selos, e ressignificada para agente de transformação social.

De seu turno, a função regulatória das serventias extrajudiciais consiste na capacidade institucional de modular comportamentos, estruturar incentivos, prevenir riscos e garantir padrões de segurança jurídica, ainda que não atuem como órgãos reguladores diretos e sim agentes regulados.

Tal função regulatória ostenta cariz constitucional no art. 236 da CF/1988 e decorre diretamente da aplicação de normas constitucionais, legais e correicionais, cuja execução cotidiana pelas serventias afeta de modo mensurável direitos sociais e individuais.