

# O DIREITO REGISTRAL DOS CONTRATOS

---

*Frederico Henrique Viegas de Lima*

No Brasil, o direito registral ou registrário como ramo da Ciência do Direito e como dogmática jurídica ainda é incipiente, não estando totalmente definida, cristalizada e aprofundada. Portanto, do ponto de vista doutrinário não podemos falar na existência de um direito registral dos contratos. Contudo, isto não leva desde logo à conclusão de que na tarefa registrária não encontremos a necessidade de um controle do conteúdo dos contratos, sobretudo daqueles que desde logo podemos denominar de modernos.

Modernamente, a atividade registrária sistematizada desenvolve-se a partir de alguns marcos legislativos de importância que, cronologicamente podemos indicar: a Lei n. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), o artigo 236 da Constituição da República e a Lei n. 9.835/94 (Lei dos Notários e Registradores).

Doutrinariamente ainda não temos clássicos como Jerônimo Gonzales, Roca Sastre, Chico y Ortiz e Lacruz Berdejo na Espanha ou Catarino Nunes em Portugal. Contudo, a tarefa doutrinária exercida no país por Serpa Lopes, Afrânio de Carvalho e Walter Ceneviva, fazem com que já se possa idealizar um sistema registrário nacional que cobre do registrador uma tarefa importante ao qualificar os contratos que quotidianamente lhes são levados à registro não somente levando em consideração os seus elementos extrínsecos, mas, principalmente tendo em consideração o seu conteúdo.

Sendo assim, podemos visualizar, desde logo, a tarefa registrária intimamente relacionada com três modalidades contratuais da atualidade: os contratos de consumo, as garantias reais transnacionais no âmbito do mercosul – que denominamos ameripoteka – e os contratos ou documentos eletrônicos, conseguidos através da rede ou internet.

Os contratos de consumo, surgidos a partir da massificação das contratações onde em um dos pólos podemos visualizar uma parte hiposuficiente e de outro o fornecedor de um produto ou serviço, passou a ter uma importância na sociedade brasileira moderna principalmente a partir da edição do Código de Defesa do Consumidor no início da década de 90. Nestes, o direito registrário deve sempre ser inserido tendo em vista que é dever do registrador realizar o controle das cláusulas gerais de contratação que tenham interesse registrário.<sup>1</sup>

Já quando tratamos das garantias reais transnacionais, principalmente a hipotecária – que denominamos ameripoteka –, devemos investigar partindo do suposto que o sistema de aquisição dos direitos reais nos demais países é diferente do Brasil, sem que com isso se possa inviabilizar a constituição da garantia real, posto que nos outros membros do Mercosul pelo menos a constituição do gravame hipotecário é dependente do seu registro no álbum imobiliário. A hipoteca transfronteiriça pode vir a ser um importante elemento para a circulação de riquezas no Mercado Comum do Sul.

Nos contratos eletrônicos, onde também vislumbramos a atividade registrária, é imprescindível a conclusão acerca da possibilidade, ou não, da substituição do meio papel como prova das

---

<sup>1</sup> De igual forma, na atividade notarial, o tabelião aparece como o terceiro redator das cláusulas gerais de contratação. Cláudia LIMA MARQUES aponta que em Portugal deve-se prestigiar a cláusula geral, independentemente de seu redator e que já na Alemanha o notário funciona como um terceiro neutro na relação contratual. Conclui a autora que, no seu entender, a posição portuguesa é a mais acertada. Cfr. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*, 3.ed. São Paulo:1999. Editora Revista dos Tribunais, p. 60.

