



XXVI ENCONTRO EM REPORTAGEM COMPLETA PELA PRIMEIRA VEZ

Pela primeira vez, desde sua criação, o *Boletim do IRIB* apresenta a cobertura completa de um Encontro Nacional. Aproveitando material produzido durante o próprio evento estamos publicando, reunidas, as cinco edições realizadas e distribuídas diariamente aos congressistas. Estas sínteses dos trabalhos apresentados, entrevistas com os palestrantes e reprodução dos debates com a platéia dão uma idéia de como foi o XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Recife, de 27 de setembro a 1º de outubro.

Os estudos completos apresentados no XXVI Encontro serão editados em livro da coletânea *IRIB em Debate*. A história diária do evento, incluindo abertura e encerramento, em breve estará disponível no nosso *site*. O que pretendemos nesta edição é mostrar a reportagem exclusiva a que só os participantes tiveram acesso, através das edições especiais do *Boletim do IRIB* que receberam durante o congresso.

Acreditamos que o XXVI

Encontro foi bastante proveitoso para aqueles que dele participaram. A presença maciça às palestras, o envolvimento nos debates, mostram que o registrador brasileiro está cada vez mais consciente da sua responsabilidade enquanto prestador de um serviço público essencial, voltando-se para o aprimoramento das suas atividades. O resultado dessa louvável preocupação é a crescente valorização profissional do registrador de imóveis, como pudemos comprovar em Recife, a partir do diálogo que começamos a estabelecer com o Ministério Público e com a Universidade.

A produtividade do XXVI Encontro pode ser conferida, neste boletim, pela variedade e quantidade de temas. Nossa dificuldade foi encontrar espaço na semana para todos os que tinham trabalhos a apresentar. Da responsabilidade civil e aposentadoria compulsória ao documento eletrônico como meio de prova, passando pela instituição de condomínio, indisponibilidade de bens, contrato-padrão, nulidade de pleno direito, propriedade infor-

mal, penhora, mandado judicial, informática, dispensa de certidões, incorporação imobiliária, afetação, loteamentos irregulares e cadastro, os registradores, juristas, promotores, advogados e professores apresentaram trabalhos de excelente qualidade e profissionalismo que enriqueceram não só o nosso congresso mas, principalmente, o acervo de obras técnicas e institucionais que alimenta nossas atividades.

De resto, o Encontro de Recife proporcionou a oportunidade de discussão das questões mais complexas enfrentadas pelas serventias, nas manhãs dedicadas ao pinga-fogo, com a brilhante e experiente assessoria jurídica do Dr. Gilberto Valente da Silva. Igualmente importante e gratificante foi a convivência e confraternização que se estabeleceu entre os colegas de todo o Brasil. A todos que participaram do XXVI Encontro, prestigiando mais esta iniciativa do IRIB, nosso melhor agradecimento.

Lincoln Bueno Alves
Presidente

Segunda-feira — 27 de setembro/99

VALORIZAÇÃO PROFISSIONAL É O TEMA DO DISCURSO DE ABERTURA NO XXVI ENCONTRO

Representantes dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário de Pernambuco, além de um representante da Vice-presidência da República participaram da abertura solene do XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

À mesa de instalação dos trabalhos sentaram-se os representantes do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e os convidados de honra: Dr. Lincoln Bueno Alves, Presidente do IRIB; Dr. Dimas Souto Pedrosa, anfitrião e Presidente do Colégio Notarial do Brasil - Seção de Pernambuco; Dra. Léa Emília Braune Portugal, Presidente da Anoreg-BR, Associação dos Notários e Registradores do Brasil; Dr. Romário Dias, Deputado, representante do Vice-Presidente da República Marco Maciel; Dr. Sílvio Pessoa, Procurador-Geral do Estado, representante do Governador de Pernambuco Jarbas Vasconcelos; Dr. Roberto Ferreira Lins, Juiz de Direito, representante do Presidente do Tribunal de Justiça de Pernambuco, Des. Etério Galvão, e do Corregedor-Geral, Des. Mário Melo; Dr. José Marcos de Lima, Presidente da Assembleia Legislativa de Pernambuco; Dr. Afonso Benevides, representante do Prefeito de Recife, Roberto Magalhães; Des. Sidney Dittrich Zappa, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná; Dr. Gilberto Valente da Silva, Assessor Jurídico do IRIB; Dr. Sebastião



Martiniano Lins, Presidente da Anoreg-PE; Deputado Sérgio Toledo (Alagoas); Dra. Gleci Palma Ribeiro Melo, Presidente do Conselho Deliberativo do IRIB; Dr. Ricardo Basto da Costa Coelho, Diretor Social e de Eventos do IRIB.

O Hino Nacional foi cantado pelo Coral Madrigal do Recife. O presidente Lincoln agradeceu a presença de todos os que vieram a Recife especialmente para participar do XXVI Encontro e declarou aberta a sessão.

Homenagem a GVS

Ex-presidente do IRIB e anfitrião do XXVI Encontro, Dimas de Souto Pedrosa (Correntes, PE) foi o primeiro a falar. Antes do seu discurso pediu licença para quebrar o protocolo da solenidade, anunciando: "Os notários e registradores de Pernambuco querem iniciar este XXVI Encontro homenageando aquele que é uma das maiores figuras do Direito Imobiliário, Dr. Gilberto Valente da Silva."

A platéia apoiou a iniciativa, aplaudindo longamente o

Dr. GVS, que, pego de surpresa, emocionou-se até as lágrimas.

Chamado a entregar a placa, o registrador Mauro Souza Lima leu, antes, a mensagem inscrita: "A homenagem e a gratidão da Anoreg-PE e do Colégio Notarial do Brasil - Seção de Pernambuco, pela marcante presença intelectual e cultural de notável jurista e brilhante profissional de Direito a serviço da causa registral e notarial." Assinados, Sebastião Martiniano Lins e Dimas Souto Pedrosa, presidentes das duas entidades.

Em seu discurso, Dimas Pedrosa disse que Recife é a própria história do Estado de Pernambuco. Rememorou passagens históricas importantes para o Estado, falou da beleza natural da bela cidade de Recife e dos pernambucanos que mais se destacaram na vida pública ou na literatura como Joaquim Nabuco, Manoel Bandeira, Gilberto Freire e Capiba. Afirmou que a cidade hospitaleira mais uma vez recebe os registradores para o estudo e debate de questões relacionadas com o Registro de Imóveis.

Segunda-feira — 27 de setembro/99

“A propriedade imobiliária é a base sobre a qual se assenta toda organização social”, disse, para demonstrar a importância da profissão do registrador.

Com a palavra, os representantes do Governador e do Vice-Presidente.

O Procurador-Geral do Estado de Pernambuco, Dr. Silvío Pessoa, representante do Governador Jarbas Vasconcelos, disse ser portador dos cumprimentos do Governador do Estado aos registradores e “votos de um bom trabalho”.

O Procurador-Geral disse ser sabedor de que o IRIB dedica-se ao incentivo do estudo e pesquisa do direito registral imobiliário, tendo consciência, portanto, da importância do XXVI Encontro. Falou também da satisfação em receber os visitantes e saudou, igualmente, os representantes do IRIB e da Anoreg-PE. Desejou a todos um “congresso produtivo, esperando que, nos intervalos, possam também aproveitar as belezas de Recife”.

O deputado Romário Dias, representante do Vice-presidente da República Marco Maciel, contou aos congressistas que era Diretor do Incra no Nordeste, em 1983, quando Recife acolheu o XII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. E lembrou, acertadamente, que esse foi um dos grandes Encontros do IRIB, realizado pelo ex-presidente Adolfo Oliveira. Afirmou ter participado de algumas ses-

sões plenárias e discussões, onde aprendeu muito.

“Eu tenho sido o representante da classe na Assembléia Legislativa”, afirmou. Tenho apresentado emendas a vários projetos encaminhados à Assembléia pelo Presidente do Tribunal de Justiça.” Finalizou dizendo a todos os presentes que “não podemos deixar que pessoas alheias à classe tentem desvirtuar, modificar, transtornar a forma como temos trabalhado nos cartórios de imóveis.”

Segundo o deputado, o Vice-presidente Marco Maciel pediu-lhe que dissesse aos registradores que a classe conta com o seu apoio e com a sua dedicação em todos os momentos.

Coral agrada congressistas

O Coral Madrigal de Recife, regido pelo maestro José da Cunha Beltrão Júnior, cuja apresentação veio a seguir, foi aplaudido em pé pelos participantes do XXVI Encontro. O repertório de MPB incluiu, Arrastão (Edu Lobo), Águas de março (Tom Jobim e Vinicius de Moraes), Pedras que cantam (Dominginhos), Dia Branco (Geraldo Azevedo) e ritmos típicos de Pernambuco, como forró, chachado, ciranda e frevo.

Presidente apresenta realizações do IRIB

O presidente Lincoln Bueno Alves iniciou o seu discurso de abertura do XXVI Encontro, destacando: “Aqui mesmo em

Recife, o IRIB realizou um dos congressos de maior repercussão e sucesso de todos os tempos, o XII Encontro, sob a administração do saudoso Presidente Adolfo Oliveira, combativo e realizador colega do Rio de Janeiro que tivemos a infelicidade de perder neste ano.”

Buscando despertar em cada registrador o seu espírito de solidariedade e coleguismo, o presidente apelou para “deixarmos de lado nossas diferenças pessoais” e “abraçarmos a causa maior da união pelos ideais comuns a toda a classe”. Lembrou, também, que o IRIB



tem procurado desenvolver projetos direcionados ao aperfeiçoamento técnico e profissional do registrador e ao aprimoramento dos serviços registrários, “fatores esses que são essenciais ao engrandecimento e respeito pela nossa profissão”.

Para demonstrar o valor dos projetos mencionados, o presidente Lincoln fez um rápido balanço das principais realizações do Instituto neste último ano:

- Convênio de Cooperação Técnica com o Ministério Público do Estado de São Paulo, que “representa o gratificante reconhecimento do valor das nossas atividades e do próprio registrador como parceiro potencial dos órgãos públicos. É objeto do convênio com o Ministério Público, como docu-

Segunda-feira — 27 de setembro/99

menta o acordo firmado, 'a interação entre as atividades dos registradores e dos membros do Ministério Público', reconhecidamente 'convergentes (...) na tutela dos direitos e interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos afetos à habitação e ao urbanismo, notadamente ao uso, ocupação e parcelamento do solo urbano', 'mediante intercâmbio para a discussão de temas, interpretação e aplicação das normas e dispositivos legais concernentes às questões registrárias e à área de habitação e urbanismo'."

- Participação do Instituto, como convidado especial do INCRA, no seminário de demonstração do seu Sistema de Informações Rurais, fruto do Projeto de Modernização Cadastral daquele órgão. "Esse novo instrumento pretende constituir-se em referencial para a construção de um cadastro unificado de registros", explicou o presidente, "por isso é fundamental a participação do registrador imobiliário nesse processo. E o IRIB estava lá para dizer isso mesmo: que é hora de um novo relacionamento entre os registros imobiliários e as instituições públicas, sendo valiosa a contribuição que podemos dar, graças aos nossos conhecimentos e à nossa experiência profissional."

- Convênio de colaboração institucional com a Associação de Registradores da Venezuela, visando: de um lado, "a afirmação da independência dos registradores em sua função essencial de decisão sobre a legalidade dos títulos levados a re-

gistro" e, de outro, "o estudo comum do direito registral (...), especialmente no que se refere ao urbanismo e ao acesso à casa própria das classes sociais mais necessitadas."

- Convênio em parceria com a Anoreg do Brasil, com a Anoreg São Paulo e com a Fundação Carlos Alberto Vanzolini, da USP, para o estabelecimento de normas técnicas voltadas à segurança e eficiência dos sistemas de informatização das serventias brasileiras. O IRIB e as demais entidades entendem que o convênio deve proporcionar uma referência segura para todos os envolvidos com a informatização dos serviços notariais e registrares. "É essencial que a própria classe dos notários e registradores chegue a um modelo de informática que satisfaça as necessidades de segurança e eficácia que todos desejamos, como profissionais do direito e prestadores de um serviço público essencial", afirmou o presidente.

- Edição de publicações de vários tipos, visando à valorização do estudo e pesquisa: *Boletim do IRIB*, jornal mensal distribuído aos associados do Instituto, *Revista do Direito Imobiliário*, pela Editora Revista dos Tribunais e a coletânea de livros *IRIB em Debate*, por Sergio Antonio Fabris Editor. Essas publicações têm como objetivo "abarcam a necessidade de informações científicas, doutrinárias, jurisprudenciais e institucionais especializadas em registro de imóveis e, ao mesmo tempo, incentivar a produção de literatura técnica pelos próprios registradores".

- Site do IRIB na Internet, "hoje referência obrigatória não só para o registrador imobiliário, mas também, para todos aqueles que atuam na área do Direito Registral." São quase 30 mil visitas recebidas pela página. As mensagens enviadas por notários, registradores, operadores do direito, autoridades do Judiciário e professores universitários confirmam que o IRIB tem hoje um dos melhores sites jurídicos do país.

O presidente Lincoln lembrou também que, "para as questões mais inusitadas, difíceis ou polêmicas com que se defrontam na sua lide diária, nossos associados têm o privilégio de contar com a preciosa e inestimável colaboração do Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva, um dos maiores especialistas do Brasil em Direito Registral."

Antes de finalizar, dando as boas vindas a todos, participantes, palestrantes e autoridades, o presidente Lincoln Bueno Alves acrescentou: "Como se pode concluir deste breve relato, em sua atuação, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil segue sempre a mesma bússola apontada para o aprimoramento das nossas atividades e para a valorização profissional do registrador."

Após a solenidade de abertura, os participantes reuniram-se no já tradicional jantar dançante, em que a animação ficou por conta da alegria pelo reencontro de amigos e colegas do Brasil inteiro.

Terça-feira — 28 de setembro/99

RESPONSABILIDADE CIVIL E APOSENTADORIA COMPULSÓRIA EM DEBATE

Romeu Felipe Bacellar

Convidado a falar sobre a responsabilidade civil do notário e do registrador, o Prof. Romeu Felipe Bacellar Filho, Doutor em Direito Administrativo pela Universidade Federal do Paraná, abriu a terça-feira de trabalhos no XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

O Professor refez e ampliou as colocações apresentadas no Encontro Regional de Londrina (Boletim do IRIB 264, maio/99). Segundo ele, os Tribunais Superiores são coerentes quando responsabilizam o Estado pelo dano causado pelo notário/registrator depois de defini-los como funcionários públicos e aposentá-los compulsoriamente.

O professor discorda das duas coisas, aposentadoria compulsória para notários e registradores e responsabilização do Estado quando se fala em agentes delegados agindo por sua própria conta e risco.

Veja a seguir, algumas das questões dirigidas ao professor no debate que se seguiu à palestra.

P - Maiores esclarecimentos sobre a defesa do notário/registrator no que se refere à culpa exclusiva da vítima, força maior e caso fortuito.

R - Um aspecto fundamental diz respeito à caracterização do dano a ser indenizado, que tem que ser anormal, especial e ofensivo ao direito ou interesse legitimamente protegido. Isso é imprescindível. Não existe direito em relação a interesses que

não são legitimamente protegidos. Por exemplo, um cartório de Títulos e Documentos, registra uma "sociedade de incentivo ao consumo da droga". Posteriormente esse ato é anulado e a sociedade diz que deixou de funcionar e teve prejuízos em função disso. Esse não é um dano indenizável porque não diz respeito a um bem ou interesse legitimamente protegido. O dano normal, causado a toda a comunidade de uma forma geral (por exemplo, as limitações administrativas ao direito de construir), também não é indenizável pelo Poder Público uma vez que não é específico para uma propriedade. Não é um dano anormal porque ocorre normalmente em função do atendimento ao interesse público. Esse tipo de dano não pode ser indenizado. No caso dos notários e registradores terá que haver uma avaliação séria do dano a ser indenizado. Na maior parte dos casos, quem se diz vítima contribui por ação ou por omissão para a configuração do evento lesivo. A defesa está justamente aí, se o registrador não pode dizer que não agiu com dolo ou culpa, ele pode dizer que quem agiu com dolo ou com culpa foi a vítima.

Eventos de força maior, de caso fortuito, como uma inundação no cartório, que causem danos irreparáveis também podem servir de excludentes pelo princípio da razoabilidade (CF). E assim por diante: sempre haverá uma defesa. Claro que a situação aparentemente mais cô-

moda é a da responsabilização subjetiva. Mas mesmo em sede de responsabilização subjetiva, o Poder Público se sub-roga de direitos para depois ir em cima do notário e do registrador.

P - Uma vez perpetrada contra o titular a ação de reparação por dano causado a terceiro, por ato de preposto, do titular para com este, quebra-se o vínculo da confiabilidade. Nesse caso, a quem compete o afastamento do preposto de suas funções: ao titular ou à autoridade julgadora?

R - Se o preposto causa dano e é imediatamente afastado, essa é uma atitude pouco recomendável, porque já parece configurado o reconhecimento explícito de que ele deixou de merecer a confiança do registrador por alguma razão que possa ser fundada em dolo ou culpa em sua atividade. Mas penso que, se o ato de designação é do titular do Ofício, o ato de desligamento também é. Até porque existem muitas implicações que são estranhas à atividade do Corregedor ou da Corregedoria como, por exemplo, a relação empregatícia. Quem vai responder na Justiça do Trabalho e, portanto, tem que tomar certas cautelas é o registrador. Acho que há muito apego ao regime anterior. Não estou pregando aqui uma carta de alforria para notários e registradores, toda atividade pública tem que ter a necessária fiscalização. Mas ela tem que



Terça-feira — 28 de setembro/99

acontecer nos exatos limites do razoável. Se houve uma ruptura do sistema anterior e a idéia da delegação está presente, então nós passamos a viver uma nova fase. Parece que essas amarras com o sistema anterior têm complicado um pouco a situação, levando a absurdos.

P - Como justificar que a pena de suspensão possa ser fixada em até 90 dias, prorrogável por mais 30 dias? A pena não deve ser aplicada de forma definitiva? Como se justifica a possibilidade de sua prorrogação?

R - A lei errou. Na verdade, aqui não seria uma pena de suspensão mas um afastamento temporário. Até no processo disciplinar há uma falha. Primeiro deveria haver uma sindicância para que não se submeta à execução pública o nome do registrador. À comissão de sindicância caberá responder a duas indagações: se o fato é irregular ou não e, caso seja, se há presunção de autoria. Se houver presunção de autoria, instaure-se o processo administrativo contra o servidor, mas aí já é outra etapa. Então, da sindicância não pode resultar pena. As penas têm que ser proporcionais à gravidade da falta. Lei de suspensão por 90 dias e prorrogação por mais 30 é um absurdo. Não se trata de pena, é um afastamento preventivo para evitar que o titular prejudique o andamento das investigações. Uma vez desconstituída a acusação, a pessoa absolvida tem direito a uma recomposição dos valores que perdeu. A lei é pouco elucidativa a esse respeito. E quem ficou respondendo pelo cartório tem que ser pago pelo Poder

Público que instalou o processo. Essa é a minha opinião.

P - Para que serve o substituto se, em caso de afastamento, ele jamais substitui o titular, sendo que a CGJ nomeia sempre um interventor?

R - É aquela amarra, ainda, ao sistema anterior. Na realidade, a Lei 8.935/94 não tem sido concretizada por inteiro. Eu costumo dizer que, no que prejudica, ela tem sido aplicada rapidamente, mas no que beneficia não. Aí criam-se obstáculos, a controvérsia surge, volta-se àquela velha concepção do notário/registrator como funcionário público. E nós estamos enfrentando vários problemas a esse propósito. É claro que o substituto existe para substituir. E se não há nada que se possa alegar quanto à honorabilidade e aptidão do substituto, ele é o substituto natural e não um estranho que vai ficar apenas três ou quatro meses no cartório. O substituto existe para substituir, acho que essa é uma amarra inexplicável em relação ao sistema anterior.

P - Qual a sua opinião sobre a responsabilidade civil objetiva e sobre a aposentadoria compulsória?

R - Eu penso que a CF, (art. 236, combinado com o art. 175 e art. 37, § 6º) e o art. 22 da Lei 8.935/94 inegavelmente impõem uma lei objetiva a notários e registradores. Hoje, no Brasil, a responsabilidade objetiva está pegando até irresponsavelmente. Mas, no caso dos notários e registradores me parece que é uma interpretação coerente com a idéia da delegação. Quanto à aposentadoria compulsória, com todo o respeito

que tenho pelo STF, acho que é uma decisão política, uma vez que o não reconhecimento da aposentadoria compulsória poderia incorrer na idéia de perpetuidade. Mas é assim mesmo. O objetivo da Constituição Federal foi exatamente esse: estabelecer uma delegação vitalícia, embora não diga expressamente. E penso mais, não só em relação a notários e registradores. Se o serviço está funcionando bem, está sendo prestado a contento, não há nenhuma razão para que o Poder Público interfira. Se a prestação de serviço é adequada, para que mudar? Não há razão. Principalmente porque a confiança é a marca registrada do notário/registrator. O principal é não descuidar de que houve uma mudança radical e essa mudança tem que ser aceita do a quem doer. A Constituição Federal é claríssima. A Lei 8.935 também é clara no sentido de que o notário/registrator não deve ser submetido à aposentadoria compulsória. A decisão do Supremo Tribunal Federal, aqui, foi muito mais política do que jurídica.

P - Com o advento da Lei 8935/94, como ficam os escreventes estatutários que optaram pela CLT, sendo que estão recolhendo para a previdência do Estado?

R - Essa opção é ruim. O que teria que haver no plano prático? O escrevente juramentado teria que pedir a aposentadoria, porque foi sempre subordinado ao regime estatutário. Ou, se não tivesse tempo para a aposentadoria, requerer a sua exoneração do cargo estatutário e ser admitido pelo titular de Ofício sob a égide da Consolidação das Leis do Trabalho. Não en-

I CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO NOTARIAL E DE REGISTRO

Em carta dirigida aos registradores e notários brasileiros, Léa Emília Braune Portugal, Presidente da ANOREG-BR enfatiza a importância do evento e da participação de todos os colegas.

"Aos meus colegas do IRIB

A ANOREG-BR vem, por intermédio do IRIB (minha casa mãe), lançar um forte apelo a todos os colegas notários e registradores para que participem do I CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO NOTARIAL E DE REGISTRO, a ser realizado de 17 a 19 de novembro próximo, no Rio de Janeiro. Esse Congresso reunirá notários, registradores, advogados, magistrados e estudiosos do Direito (aí incluídos os estudantes universitários), debatendo temas da maior importância e atualidade.

A Coordenação está sendo desenvolvida pelo colega LÉO ALMADA, Presidente da ANOREG-RJ, que pode ser contatado pelos fones (0xx21) 220-8242, 509-7891 e 549-4244. O seu comparecimento é muito importante para reafirmar a importância de nosso segmento dentro da vida jurídica e social do País e, sobretudo, a nossa unidade de ação. Venha debater conosco, trazer sua experiência e tirar suas dúvidas. Será um encontro de muito proveito. Queremos tê-lo ao nosso lado. Faça logo sua inscrição e prepare-se para participar de um Congresso que marcará época. Conto com você. Será muito bom revê-lo.

Um abraço da

*Léa Emília Braune Portugal
Presidente da ANOREG-BR"*

Informações e Inscrições

Site: www.anoregrj.com.br

E-mail: anoreg@openlink.com.br

Fax: (0xx21) 220-8242/509-7891/549-4244

CAMPANHA NACIONAL PELO REGISTRO CIVIL: “O DESAFIO É DE TODOS OS NOTÁRIOS E REGISTRADORES”

LINCOLN BUENO ALVES

O Governo Federal houve por bem lançar uma campanha Nacional para fazer o registro civil de todos aqueles que ainda não possuem esse requisito essencial para o pleno exercício da cidadania. O seu início será nos primeiros dias do próximo mês e se estenderá pelo prazo de 30 dias.

É imprescindível que essa Campanha obtenha o mais amplo sucesso.

A ANOREG-BR, entidade máxima de nosso segmento, foi convocada para participar e tem comparecido, regularmente, às reuniões semanais que se realizam na Casa Civil da Presidência da República, e, em consequência dos debates ali travados, a ANOREG-BR deliberou, por unanimidade, que os tabeliães e os registradores dariam todo o apoio aos colegas do registro civil das pessoas naturais, para que possam ser regularizadas todas as situações.

Nesta oportunidade, o IRIB, em estreita comunhão com os demais colegas, lança um veemente apelo para que os registradores de imóveis de todo o país participem, o mais ativamente possível, dessa Campanha e ofereçam todo o apoio possível aos registradores civis.

O sucesso da Campanha está intimamente ligado à afirmação de todos nós, notários e registradores. O desempenho dos registradores civis será compreendido, pelo Governo e pela população, como sendo de todo o nosso segmento. Eventuais críticas ou falhas não serão imputadas apenas aos registradores civis e, sim, indiscriminadamente, aos “donos de cartório”.

O nosso desempenho será uma resposta eficiente para que o Governo Federal compreenda que é possível uma parceria inteligente conosco, que traga reais benefícios para a população. Assim agindo, estaremos afastando as constantes ameaças, veladas ou ostensivas, que nos são dirigidas por aqueles desconhecedores de nossa atuação e importância na tutela dos direitos dos cidadãos e da segurança jurídica.

Precisamos afastar qualquer motivação ou pretexto que possa oferecer aos nossos opositores a oportunidade que procuram para tornar inviável o exercício de nossas delegações.

O IRIB conta com você, colega registrador de imóveis, para que a Campanha tenha o maior êxito possível.

Lincoln Bueno Alves
Presidente do IRIB

Terça-feira — 28 de setembro/99

tendo como ele pode continuar exercitando o cargo de escrevente juramentado remanescente e, ao mesmo tempo, estar submetido à legislação trabalhista, ou seja, há uma duplicidade de regimes aí. Isto, evidentemente, não se compatibiliza com o consenso nem com o razoável. A idéia que me parece mais racional é que os escreventes juramentados fiquem nos seus cargos até a aposentadoria porque eles têm direitos resguardados pela legislação que é própria deles. Para demiti-los, só por processo administrativo, assegurado o contraditório e ampla defesa. E esse processo administrativo terá que correr perante a Corregedoria da Justiça porque eles tem os direitos resguardados pela legislação em vigor.

P – Teria sentido se cobrar do Estado a competente ação própria sobre o ato praticado por

correição contra o interesse dos serventuários? Qual o prazo prescricional para esse tipo de ação?

R – Sempre que nós pudermos demonstrar que a atitude do Poder Público causa dano a alguém, sempre que pudermos demonstrar o nexo de causalidade entre o dano e a participação de um agente público, evidentemente podemos requerer a reparação desse dano. Nesse caso, se conseguirmos provar que uma correição absolutamente desnecessária e despicienda foi responsável por um dano causado ao patrimônio do notário ou registrador, não tenho dúvida nenhuma de que o Estado deve responder por isso e depois vai, por ação regressiva, cobrar do juiz aquilo que pagou a título de reparação do dano. Quanto ao prazo prescricional, as ações contra a Fazenda Pública prescrevem em cin-

co anos. E trata-se de uma ação contra a Fazenda Pública por ato do juiz. Em princípio, a prescrição é quinquenal.

P – Qual a responsabilidade objetiva do titular da serventia em erro reconhecido hoje para ato praticado anteriormente à sua titularidade?

R – Esse é um caso típico para ter ajuizada ação contra uma pessoa jurídica de direito público delegante, porque o sistema era diferente do atual. Eu entendo que a responsabilidade objetiva só pode ser requerida a partir de 1988 e se o ato responsável pela causa do dano puder ser atribuído ao notário ou registrador sobre o qual se ajuíza a ação. A relação de causa e efeito, tem que ser formada demonstrando-se: que o agente causador do dano foi uma determinada pessoa e que houve o dano. Então, há obrigação de indenizar. Não há a menor dúvida disso.

DOCUMENTO ELETRÔNICO COMO MEIO DE PROVA**Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima**

“O tema está na moda e não só no Brasil”, começa o palestrante. E explica que, hoje, temos uma comunicação perfeita através da Internet, que “faz com que o mundo fique um pouco menor”. E um dos fenômenos mais importantes da chamada globalização é a transmissão de dados, que permite a comunicação em tempo real com qualquer parte do mundo.

Se isso possibilita a celebração

de um contrato, estando as partes interessadas a milhares de quilômetros umas das outras, alguns problemas também passam a existir. E os problemas começam justamente no momento de se comprovar, por exemplo, uma contratação virtual, com o respectivo pagamento real e concretizado, sendo que o contrato não foi cumprido. O que fazer? “Atualmente não há resposta para isso”, diz o Prof. Frederico, “seja no Brasil, seja na maioria dos países”.

É possível formalizar um

contrato de promessa de compra e venda de imóvel, sendo que o comprador está em Brasília, o vendedor está na zona sul do Rio de Janeiro e o Registro de Imóveis competente se situa no centro da cidade do Rio? Será possível enviar esse contrato ao Registro de Imóveis e o cartório saber quem são as partes contratantes, e qual é o conteúdo do contrato, ou seja, saber que o contrato é válido para que possa ser registrado? Isso ainda não é possível. A única coisa que se faz, hoje, através da Internet, é o serviço



Terça-feira — 28 de setembro/99

de recepção de pedidos, embora as certidões não possam ser devolvidas pela mesma via.

O contrato feito pela Internet, do tipo “deu um ‘clíc’, está contratado”, ainda não pode ser comprovado.

A “documentação digital” ou “eletrônica”, se contrapõe ao meio em papel, que temos até hoje. E temos também o problema da assinatura ou da autenticidade da produção do documento. As grandes questões a serem resolvidas dizem respeito, portanto, à própria produção documental e à certificação do documento que está sendo feito.

O Dr. Frederico explicou o conceito de “cybernotary”: “são pessoas que, dentro da rede, certificam e autenticam não só o conteúdo como a produção de documentos. Nos Estados Unidos já existem duas empresas que fazem isso. Se eu quero enviar um documento para alguém, para que o destinatário saiba se aquele documento foi produzido por mim, eu passo por uma terceira pessoa, o *cybernotary*, que atesta que sou eu realmente que estou enviando aquele documento.”

Outro conceito novo é o da “criptação” de documentos. Com o objetivo de saber quem produziu o documento e qual o conteúdo dele, codifica-se o documento, que só será decodificado pelo destinatário final na outra ponta da rede.

Mas mesmo a encriptação já apresenta problemas. Ela é feita de duas formas, utilizando-se as “chaves paralelas” e as

“chaves assimétricas”, que representam uma evolução em relação às primeiras, no que se refere à segurança, seja em termos de produção documental, seja em termos de conteúdo de documento.

“A estrada do futuro”

“Será necessária uma evolução para que os registradores possam ter confiabilidade suficiente em mandar e receber contratos pela rede, além de realizar registros. Até este momento, não é possível ter um documento eletrônico como meio de prova”, afirma o palestrante.

“O documento serve para comprovar”, continua. “A dificuldade está em se fazer essa comprovação ‘eletronicamente’ quando não temos os meios, até agora considerados normais, de demonstrar um determinado ato jurídico.”

Por isso, é imprescindível que o documento eletrônico seja capaz de conferir total credibilidade aos dados para que possam servir como meio de prova. Quando se fala em documentação eletrônica, em primeiro lugar é preciso que se tenha uma base de dados, um sistema em que se possa confiar para ter certeza de que aquele ato jurídico emana daquele banco.

Também não adianta a via da Internet para se fazer a troca de documentação se não é possível a leitura humana. “O que nos interessa como prova do ato é justamente que essa documentação eletrônica possa

ser entendida pelos seres humanos.” Daí a utilização de equipamentos que decodifiquem o documento para que possamos entender o que foi produzido. E aí começam outros problemas, em relação à fiabilidade dos bancos de dados. É importante saber o que é possível certificar ou comprovar a partir daquele banco de dados.

“O que interessa”, segundo o palestrante, “é a prova do ato jurídico. O que interessa para o direito é a normalidade. Num contrato, o que importa é a prova do contrato e não a prova do descumprimento contratual, que é um segundo estágio. Os fatos é que necessitam ser provados, ou se tem ou não se tem direito. Aquela forma de demonstração dos fatos é que será levada a Juízo para o reconhecimento de determinado direito.”

Projeto do CC prevê documento como prova eletrônico

O que interessa, portanto, é saber da contratação eletrônica como meio de prova. Se, no atual estágio da evolução doutrinária e jurisprudencial do Brasil é possível admitir o documento eletrônico como prova. “Entre os meios de prova relacionados pelo Código Civil, art. 136, não está o documento eletrônico. Ainda que a documentação eletrônica seja melhor, ainda que esteja na rede em tempo real, ela ainda não pode ser admitida como meio de prova porque dependemos de uma legislação específica para isso.”

Terça-feira — 28 de setembro/99

Porém, a documentação eletrônica como meio de prova já está prevista no Brasil. O projeto de Código Civil, no artigo 224, prevê que as reproduções eletrônicas de fatos possam servir como prova.

No Canadá, o novo Código Civil da Província de Quebec, de 1994, contempla a documentação eletrônica. O que se observa, nessa legislação, é que o principal para que a documentação eletrônica seja admitida como meio de prova é a confiabilidade do

banco de dados.

Finalizando a sua exposição, o palestrante chamou a atenção dos registradores para o perigo da eliminação do papel nos cartórios a partir da informatização. E citou o caso de alguém que, com a adoção do disco ótico, entendia que podia eliminar o papel porque poderia, agora, ter várias cópias eletrônicas da sua documentação. "Mas se houver qualquer problema, ele não conseguirá demonstrar o que tinha", alertou o Dr. Frederico.

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO — ANÁLISE DE CASOS **Cláudio Fioranti**



Nosso colega de Serra Negra, São Paulo, dedicou-se à análise das diferentes espécies de condomínios em seu trabalho "A incorporação e a instituição de condomínios". Ele explicou que sua intenção não foi esgotar a matéria, mas reunir os casos mais comuns de uma incorporação ou instituição de condomínio. Os demais casos deverão ser analisados pelo Oficial com o devido cuidado.

O palestrante lembrou que todos os prédios com mais de um pavimento, para serem vendidos como unidades autônomas, devem ser constituídos em condomínios (Lei 4.591/64).

E relacionou as diferentes formas de condomínio:

aberto; de andares e apartamentos; fechado; de habitação; horizontal; ordinário; de unidades autônomas e vertical.

Esclarecendo a diferença entre providenciar um processo de incorporação (documentos arquivados no cartório antes de serem negociadas as unidades autônomas) e promover uma instituição (início das obras sem que o incorporador tenha tomado essa iniciativa), Fioranti adverte: "tendo havido o registro da incorporação antes ou durante a construção, logo após o término da obra é evidente que haverá necessidade da averbação dessa construção no Registro de Imóveis, junto à matrícula de origem."

O palestrante comentou o encaminhamento da incorporação requerida, con-

forme as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo para os casos de pessoa física e jurídica.

"Será sempre indispensável a correspondência da descrição e da área do imóvel a ser incorporado com as que constarem da transcrição ou da matrícula respectiva, exigindo-se, caso contrário, prévia retificação".

"Quando do registro da instituição deve ser exigida, também, a convenção do condomínio, que será registrada no Livro 3."

Para melhor orientação de um processo de incorporação ou instituição de condomínio, Fioranti elaborou várias situações hipotéticas, que estão no seu trabalho escrito, disponível na secretaria do IRIB.

Terça-feira — 28 de setembro/99**INDISPONIBILIDADE DE BENS: É PREFERÍVEL PECAR PELO EXCESSO DE CAUTELA****Ulysses da Silva**

Em disputada palestra proferida na tarde de terça-feira, Ulysses da Silva enfrentou o problema da indisponibilidade de bens,



assunto que qualifica de polêmico. Na verdade, o tema tem merecido muita atenção dos registradores paulistas em face da regulamentação, pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado, através de Provimento de 16 de julho passado, de acesso de mandados judiciais que determinem o re-

registro de indisponibilidades.

Depois de apontar as várias hipóteses legais de restrição do direito de dispor, "algumas envolvendo verdadeira indisponibilidade, outras parciais" Ulysses da Silva aponta fenômeno que cresce de vulto com a crescente intervenção pública no domínio privado: a indisponibilidade imposta pela lei ou por magistrados.

A criação de livro destinado ao registro de indisponibilidades decretadas por Provimento pretoriano, alcança as indisponibilidades que decorrem de expressa previsão legal ou não. Procurando precisar o alcance do disposto no artigo 246 da Lei 6015/73, assevera: "a nosso ver, todas as indisponibilidades devem ser recepcionadas sem questionarmos a competência do magistrado que as determina, e averbadas quando existirem imóveis matriculados, tendo em vista os graves efeitos que delas resultam."

Acrescenta que o acesso desses títulos pode ser franqueado no registro, e encontrado seu suporte legal, pela interpretação sis-

temática da própria Lei de Registros Públicos - artigos 246, 247 e o elenco das averbações previsto no artigo 167.

De modo geral, as determinações de indisponibilidade de bens têm merecido ingresso no Registro Imobiliário. A atividade do registrador, na interpretação jurídica dos títulos que lhe são submetidos a qualificação, tem dedicado o devido encarecimento às ordens judiciais que aportam em seu Serviço Registral.

Entretanto, o palestrante indica que a regulamentação da prenotação, sua prorrogação até solução definitiva da pendência judicial que originou a determinação de indisponibilidade de bens, desconsidera princípios de direito registral que se superpõem à própria normativa de regência. Segundo o registrador, se existe apoio legal para as prorrogações de prenotação que a doutrina genericamente identifica, "não podemos dizer o mesmo quanto a esta. Além de afrontar a Lei 6015/73, ela cria sério precedente que afeta o direito de prioridade". Arremata afirmando que o Provimento da Corregedoria-Geral da Justiça cria uma espécie de "reserva de prioridade" não prevista em lei, com o agravante de não estabelecer limite para ela.

O registrador paulista acena com a orientação lógica e sistemática do mecanismo de prenotação. Fragmentar essa regra cardinal do registro é, nas suas palavras, no mínimo criar um precedente indesejável.

Depois de comentar pontual e criticamente os dispositivos do Provimento da Corregedoria-Geral da Justiça, conclui com a sugestão de que as indisponibilidades não contempladas em lei específica, assim como as sustações de registro a ela equivalentes, sejam também registradas nesse livro, agora nominado de "Registro das Indisponibilidades".

Conclui: "na dúvida, é preferível pecar pelo excesso de cautela".

Quarta-feira — 29 de setembro/99

CONSUMIDOR E CONTRATO-PADRÃO

Flauzilino Araújo dos Santos

Flauzilino Araújo dos Santos, registrador em Pedreira, SP, foi o primeiro expositor da quarta-feira, trazendo a debate o tema "Os problemas mais comuns encontrados nos contratos-padrão de parcelamentos urbanos - aplicação da lei 6.766/79 e do Código de Defesa do Consumidor". A seguir, apresentamos a entrevista que concedeu, após a exposição, a respeito do tema.



P - A atuação do registrador é legítima em desqualificar um título, considerando que há uma declaração de nulidade de cláusulas? Isso não seria uma atividade própria jurisdicional?

R - Sim, a atividade é própria jurisdicional quando é enfocada o caso concreto. Mas nós estamos falando do arquivamento preliminar do contrato-pa-

drão, que futuramente estabelecerá casos concretos em relação aos adquirentes. Eu tenho recepcionado e registrado contratos de compromisso de compra e venda de imóveis loteados que não estão de acordo com o contrato-padrão. Mas nós oferecemos a proteção do Registro de Imóveis para aquele promissário comprador. E depois ele poderá ir até a instância competente para fazer valer as cláusulas do contrato-padrão para o seu contrato.

P - Uma crítica que se faz a essa atuação do registrador é que ele tutela os interesses do consumidor. Essa é uma função que o registrador deve exercer?

R - Essa tutela é deferida ao Oficial de RI em razão de mandamento constitucional. Tornou-se dever do Estado desenvolver atividades de defesa do consumidor. E como o registrador desenvolve atividades públicas, é inerente à sua função

desenvolver atividades em defesa do consumidor.

P - Os mesmos princípios poderiam ser aplicados para a incorporação imobiliária?

R - Perfeitamente. Acho que deveria ser acrescentada à Lei 4.591 a obrigatoriedade de se arquivar também o contrato-padrão para que o contratante possa ir ao RI e ter certeza sobre as cláusulas de sua contratação.

P - Os mesmos princípios poderiam ser aplicados a uma escritura pública, com o consequente impedimento de acesso do título?

R - Não, eu penso que não há possibilidade de impedir o acesso do título, principalmente dentro daquela visão de oferecer a proteção do registro imobiliário ao adquirente. E resta a ele a possibilidade de ir ao Poder Judiciário e anular aquelas cláusulas que o deixam em situação de inferioridade face ao outro contratante.

NULIDADE DE PLENO DIREITO NO RI: A FALTA QUE FAZ UMA LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA

Dr. Kioitsi Chicuta

"Nulidade de pleno direito no registro imobiliário" foi o tema desenvolvido no XXVI Encontro pelo Juiz de Direito, Dr. Kioitsi Chicuta. Em entrevista ao Boletim do IRIB, ele resumiu os principais pontos de sua exposição e fez outros comentários.

P - O senhor poderia sintetizar a sua palestra de hoje?

R - Eu fiz uma abordagem sobre a questão da nulidade reconhecida administrativamente. Nós não temos uma legislação específica, dizendo quais seriam as nulidades de pleno direito e a

aplicação que temos verificado em decisões administrativas jurisdicionais são fundadas, em geral, em lições já superadas de Hely Lopes Meirelles. A moderna doutrina do direito administrativo admite situações de atos irregulares mas convalidáveis. Eu quis mostrar que o reconhecimento da nulidade não seria um ato discricionário mas um ato vinculado, obedeceria regras específicas. E também há grande problemática sobre as autoridades que podem reconhecer administra-



Quarta-feira — 29 de setembro/99

tivamente: seriam o registrador e o próprio Juiz Corregedor Permanente ou o Corregedor-Geral da Justiça. Por fim, a abordagem sobre a anulação como um processo retificatório, submetido a regras também previstas na Lei 6.015, dizendo que, em caso de erro evidente, a nulidade poderia ser reconhecida pelo registrador, ou, quando não há prejuízo, diretamente pelo Juiz Corregedor Permanente. Quando há prejuízo a terceiro, sempre com a observância do princípio da audiência, ou seja, com oitiva dos prejudicados antes da decisão administrativa.

P - Em outros ramos do direito existe, hoje, um tratamento micro-sistêmico das nulidades (consumidor, sistema de loteamento etc.). E em registros públicos?

R - Estamos caminhando para isso. Esse tema foi apenas para iniciar o debate, mas vamos caminhar para criar esse micro-sistema. Não temos uma previsão legal, mas temos que fazer um estudo científico de forma a aplicá-lo aos registros públicos.

P - Isso poderia ser superado com um bom regulamento do registro público?

R - Eu tenho a impressão de que seria possível. Na minha exposição, citei um exemplo de registro praticado por autoridade incompetente. Temos três posicionamentos: o direito português reconhece como atos inexistentes, alguns doutrinadores como atos nulos de pleno direito e outros como atos convalidáveis, meramente anuláveis. A falta de uma legislação impede que se estabeleça uma regra absoluta. Nós teríamos que extrair as soluções pelos princípios gerais. Quaisquer regras estabelecidas sem base legal estariam sempre sujeitas a questionamento. Se desejamos algo mais preciso, teríamos que ter também uma legislação adequada que regulamentasse a matéria.

P - Algum comentário adicional?

R - Gostaria de dizer que esse congresso do IRIB, como os anteriores, pauta pelo alto nível dos participantes. Isso só envaidece quem dele participa no sentido de aprimoramento do direito, no incentivo ao estudo para que possamos lutar pelo engrandecimento da instituição, que cada vez mais é reconhecida por outros operadores do direito.

O REGISTRO IMOBILIÁRIO E O DESAFIO DA "PROPRIEDADE INFORMAL"

João Pedro Lamana Paiva

O registrador gaúcho João Pedro Lamana Paiva expôs trabalho elaborado em parceria com o Desembargador Décio Antônio Erpen, enfrentando o tema atual do parcelamento de solo e regularização de áreas urbanas e rurais.

Os autores apontam um fenômeno sociológico que indica a existência, ao lado da propriedade regular, da chamada "propriedade informal", que exonera o seu "titular" de todas as garantias e prerrogativas que o domínio oferece ao seu titular. "Nega-se o direito à hipoteca, por exemplo, como forma de alcançar recursos para viabilizar a edificação sobre o terreno ou lote irregular".

Depois de apresentar as experiências, que no Rio Grande do Sul surtiram efeito, o palestrante fere o tema central de seu trabalho: a regularização de parcelamentos ilegais.

O registrador aponta as deficiências do sistema administrativo brasileiro no enfrentamento das questões fáticas de ocupações irregulares do solo urbano e rural. A situação assim gerada apresenta-se com contornos de irreversibilidade e não pode ser desconsiderada pelos operadores do direito. Não pode ser ignorada pelos registradores.

A realidade urbana brasileira transformou-se radicalmente nas décadas de 60 e 70, com o

deslocamento de grande parcela da população do meio rural para as grandes cidades. Houve uma explosão urbana com conseqüentes problemas de urbanização de áreas rurais, aproveitamento inadequado do solo urbano, favelização e ocupações irregulares de áreas protegidas, de interesse ambiental, de proteção permanente.

Na opinião do expositor, nos casos de loteamentos, desmembramentos ou outras formas de parcelamento urbano e rural já



Quarta-feira — 29 de setembro/99

consolidados, em que houve incúria da Administração Pública na execução de políticas habitacionais, deve a regularização ter acesso aos registros públicos com mitigação das exigências de cunho urbanístico, exigindo-se, sempre a prova mínima do domínio do transmitente.

Para os casos de não se determinar com exatidão o titular de domínio, o Poder Público deve assumir a titularidade do domínio por meio da desapropriação, expedindo os títulos.

A experiência gaúcha do Programa "More Legal" é exemplo bem sucedido de atuação de órgãos públicos para superação dos graves problemas habitacionais nos grandes centros urbanos e periferias das grandes cidades.

O registrador ressalta, todavia, que devem ser excluídas da legalização de ocupação, as áreas de risco ambiental, de preservação natural, "não se admitindo consolidar-se assentamentos em locais sem condições mínimas de segurança e habitabilidade", citando como exemplos algumas favelas brasileiras localizadas em terrenos com acentuado aclive, totalmente inadequadas para o assentamento habitacional.

O registrador, atento a este importante fenômeno político e social, deve emprestar seus conhecimentos técnicos e jurídicos, viabilizando a regularização da "propriedade informal" para parcelas significativas da população que, de outra forma, ficariam condenadas a viver em cidades clandestinas.

PENHORA: A PROPOSTA DO Dr. Gilberto Valente da Silva



O que motivou o Dr. Gilberto Valente da Silva a escolher o tema da penhora, conforme ele relatou à platéia no início da sua exposição, é que não houve congresso do IRIB onde não se discutisse o mandado de penhora.

De sua pesquisa sobre a penhora, recomendou o livro de direito romano, "um excelente trabalho", do Ministro José Carlos Moreira Alves.

Estudando a origem da penhora, o Dr. Gilberto começou a pesquisar a evolução dos códigos de processo, desde o Código Processual paulista, o Código de Processo de 1939, o Código de Processo de 1974, até a última modificação. Sua intenção era desenvolver o conceito de penhora desde a Antigüidade, apresentar os requisitos da penhora, os requisitos do registro da penhora, os problemas que têm surgido a partir desses mandados ou ofícios de registro e ofícios de averbação. Com esse quadro de situações montado seriam sugeridas as soluções.

Quando esse estudo estava quase pronto, o Dr. Gilberto tomou conhecimento de dois acórdãos do Superior Tribunal de Justiça, no seguinte sentido: se o juiz, na sua função judicante, determinou a penhora não cabe ao juiz, na sua função de corregedor permanente, recusar o registro. "Isto me balançou e achei que não adiantava trazer para o congresso uma coisa que todo mundo sabe: não se pode registrar a penhora errada, não se pode aceitar o ofício, não se pode aceitar a penhora quando o imóvel é de terceiro", disse.

O Dr. Gilberto relatou casos de registradores ameaçados de processo criminal e até de mandado de prisão por se recusarem a registrar penhoras impossíveis de serem registradas. "Então, pensei: de que adianta eu ficar escrevendo, contando o que vocês já estão cansados de saber?", desabafou.

Minha sugestão é que o IRIB faça um trabalho de fôlego e que cada vice-presidente leve ao Corregedor de cada Estado esta apresentação, pedindo a ele que defira "cumprir" ou "não cumprir". Se o Corregedor decidir pelo não cumprimento, que se peça a ele para entrar em entendimentos com o Corregedor da Justiça do Trabalho e com o Corregedor da Justiça Federal para acabar com isso, que é uma espada na cabeça de vocês. Então, meu trabalho é essa proposta que, se for aprovada aqui, será levada a plenário na assembléia do IRIB."

A proposta do Dr. Gilberto Valente da Silva foi aprovada pela platéia.

Quinta-feira — 30 de setembro/99**MANDADO JUDICIAL E O INTERESSE DE TERCEIROS****Dr. Marcelo Terra**

Os trabalhos da manhã da quinta-feira foram inaugurados pela exposição do advogado bandeirante, Dr. Marcelo Terra. Ele enfrentou o tema polêmico da discricionariedade do registrador na admissão (ou não) de títulos que padecem de insuperáveis imperfeições. Segundo o expositor, o Oficial, nesses casos, tem dever de devolver o título sem o prenotar.

Embora não negue vigência ao artigo 12 da LRP, sustenta que nem todos os títulos devem acessar o protocolo do Registro, alcançando os efeitos

da prenotação, prejudicando, eventualmente, quem tenha legítimo interesse no registro. E a razão radica no fato de que o acesso de todo e qualquer documento, mesmo daqueles que o registrador tem plena convicção de que não oferecem condições de registro por grave ofensa aos princípios registrares, pode afetar direitos de terceiros: "sendo o título absolutamente irregrável, o processo de qualificação nem ao menos deve ser iniciado, deixando de haver a oposição do título até outros que se apresentam para registro na mesma matrícula."

Por conseguinte, conclui que, no cotejo entre dois valores igualmente protegidos juridicamente (a segurança do titular de domínio e a segurança do apresentante do título), deve prevalecer o bom senso e a adoção de um critério baseado inteiramente na razoabilidade. Aqui reside a importância da atividade do registrador no exame dos títulos: a compreensão, em profundidade, do texto legal, extraindo dele todas as suas conseqüências. Como corolário lógico de seu raciocínio, conclui que, "desaparecendo o elemento justificador da prenotação, o que se dá quando o título não enseja a 'dúvida' a que alude o art. 12 da Lei 6015/73, prevalece a proteção à segurança do titular do domínio, que poderá dele eficazmente dispor, sem haver embargo do registro de títulos que vier a outorgar".

Mas o Dr. Marcelo Terra reconhece que a decisão do registrador pode ter repercussões importantes, quer do ponto de vista do disponente do direito real, quer do ponto de vista do apresentante do título. A tensão que se pode estabelecer entre esses interesses colidentes, pode trazer reflexos indesejáveis ao profissional do direito que tem que decidir sobre cada caso concreto. Melhor seria,

portanto, que houvesse clara disposição legal sobre a matéria, na qual o registrador pudesse seguramente se estribar.

No transcurso de suas reflexões, Dr. Marcelo Terra foi colhido pelo advento do Prov. 17/99, da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo que tratou do acesso de mandados de indisponibilidade de bens. Na sua avaliação pessoal, a sistematização administrativa é salutar, pois visa a harmonizar e integrar os princípios e as regras mais flexíveis, próprios das medidas inominadas decorrentes do poder geral de cautela do magistrado, com os princípios formais, rígidos e solenes, naturais do direito real e do direito registral imobiliários.

Sopesando os benefícios da medida e as conseqüências práticas de sua implementação, o advogado propõe profunda reflexão dos profissionais do direito que lidam com o direito registral, no sentido de se buscar uma alternativa de proteção aos chamados terceiros. Isto é, "terceiros estranhos ao processo jurisdicional (de onde se emanou a ordem de indisponibilidade) não podem ser afetados por uma restrição a seu direito sem a observância do devido processo legal e sem a oportunidade de contraditório".

AS BOAS PRÁTICAS DE INFORMÁTICA NOS CARTÓRIOS**Prof. Melvim Cymbalista**

O Prof. Dr. Melvim Cymbalista, diretor da Fundação Carlos Alberto Vanzolini, da Escola Politécnica da USP, coordenador científico do pro-

jeto de informatização dos registros e serviços notariais brasileiros, em conjunto com o IRIB, ANOREG-SP e ANOREG-BR, apresentou um relató-

Quinta-feira — 30 de setembro/99

rio preliminar dos trabalhos desenvolvidos até o presente momento. Recebido pelo Boletim do IRIB, concedeu a seguinte entrevista:

P - Em que fase se encontra o projeto de informatização dos Registros Públicos Brasileiros?

R - O projeto teve uma evolução, superou a idéia original da criação de um selo para avaliação e garantia do software, para alcançar a idéia de um selo de "boas práticas de informática nos cartórios". Na atual fase, concretizamos uma primeira versão dessas normas, que será submetida à apreciação conjunta da Fundação Vanzolini e das entidades co-participantes do projeto, IRIB, ANOREG-SP e ANOREG-BR.

P - Com base nessas "normas de boas práticas de informática nos cartórios", qual a entidade pública ou privada que poderá certificar a regularidade e adequação do software utilizado pelos serviços notariais e registrais?

R - A norma referida abrange aspectos que superam a avaliação do *software*. Na realidade, abrange o exame do *software* propriamente dito, o gerenciamento da informação, passando pelos equipamentos mínimos de hardware mas, principalmente, avalia a metodologia de procedimentos para utilização plena desses programas. A idéia básica dessa norma não é centrar-se na questão de "como deve ser feita alguma coisa", mas, sim, "o que deve ser feito". A avaliação de "como deve ser feito algo" é particular, de cada localidade onde o software será aplicado. Assim, por exemplo, num determinado serviço poderá existir uma demanda singular por uma modalidade específica de solução informática, que não se aplica, automaticamente, a outro. A norma diz simplesmente o que "deve conter" cada software instalado, o que nos leva a uma segunda etapa: verificar se o serviço registral ou notarial está aderente a essa norma ou não. Haverá uma comissão composta de especialistas na área de in-

formática com a participação indispensável de notários e registradores, que verificarão, a partir de uma avaliação rigorosa, se as práticas utilizadas pelos cartórios se harmonizam com os quesitos da norma. Os serviços serão avaliados por quesitos previamente estabelecidos, a partir das normas técnicas. Depois dessa avaliação, será conferido (ou não) o selo de conformidade com as "normas de boas práticas de informática nos cartórios".

P - Os serviços notariais e de registro têm a expectativa de que os seus órgãos de classe e representação forneçam o software necessário para a consecução de seus serviços. Como o Sr. avalia essa alternativa?

R - Existe um perigo muito grande quando um órgão de classe ou de representação fornece a solução particular para um dado problema. Normalmente, quando isso ocorre, essa solução atende a determinado segmento da classe, não contempla a sua totalidade em sua manifestação de complexidade. Quando existe uma solução única, existe o problema de que perdure por muito tempo, não favorecendo nem propiciando aperfeiçoamentos e avanços técnicos. Do meu ponto de vista, o IRIB e as ANOREG's acertaram na escolha da alternativa, pois se decidirá quando uma particular solução é adequada (ou não) para os conceitos inerentes ao serviço. Admitir-se-ão, em tese, todas as soluções que sejam pertinentes. O que se pretende é simplesmente assinalar quando uma particular solução, normalmente encontrada num mercado de livre concorrência, pode ser aceita (ou não) pelos serviços notariais e registrais brasileiros como perfeitamente válida.

Evidentemente, uma particular solução, que acarrete uma avaliação positiva, significa que atingiu os níveis mínimos exigidos para que essas boas práticas sejam implantadas no Serviço registral ou notarial com segurança e eficiência.

"CERTIDÕES SÃO INDISPENSÁVEIS: A NORMA É FEDERAL E DE ORDEM PÚBLICA."

Eduardo P. R. Souza

"A princípio, a Lei 7433 não teria nenhuma relação com o Registro de Imóveis", diz Eduardo P. R. Souza, notário e registrador de Teresópolis, Rio de Janeiro, que expôs trabalho intitulado "A Lei 7433 e o Registro de Imóveis".

Então, o que o tema estaria fazendo num con-

gresso de registradores? O palestrante explica que embora essa lei se refira aos documentos necessários para a lavratura de escrituras, quando elas são levadas a registro, o registrador tem que examinar se foram cumpridas todas as disposições referentes à legislação das escrituras.

Quinta-feira — 30 de setembro/99

O tema despertou a atenção e o interesse de Eduardo a partir do momento em que começou a receber muitas escrituras com dispensa de certidões de feitos ajuizados, certidões de



cartórios distribuidores, que, no seu modo de entender, são indispensáveis.

“Acho que o registrador tem que exigir as certidões. A parte ou re-ratifica o ato e traz a escritura re-ratificada, tendo apresentado as certidões ao tabelião, ou apresenta as certidões ao Registro de Imóveis para que o título possa ser registrado. Eu entendo que essas certidões são indispensáveis porque a norma é federal e de ordem pública, portanto as partes não podem dispensá-la. Como é função do tabelião e do registrador garantir segurança aos atos praticados, essa segurança representa uma libertação dos riscos. Você só vai afastar os riscos se a pessoa apresentar as certidões e não constar nada que

impeça aquela transação”, diz.

Segundo o palestrante, há normas que as pessoas podem dispensar, mas as normas cogentes não podem ser afastadas por vontade das partes: “Eu entendo que essa é uma norma cogente e, portanto, não pode ser afastada.”

Há aí um interesse público de que os atos praticados nos tabelionatos e registros de imóveis sejam eficazes e seguros. Esse interesse público está acima do interesse particular da parte e impede a dispensa das certidões. “A dispensa permite a fraude”, diz Eduardo, e dá um exemplo: “O pai doa um imóvel ao filho e o filho dispensa as certidões. Mas contra o pai havia uma série de ações. O filho vende o imóvel a um terceiro. Mesmo que aquele terceiro tire todas as certidões do filho, contra o filho não há nada. Mas até a transação anterior houve uma fraude, que vai às certidões. Se o registrador não exigir as certidões, ele vai permitir que duas pessoas cometam uma fraude e um terceiro compre.”

O interesse público está em que o Registro de Imóveis seja o espelho da realidade, no que

respeita à cadeia imobiliária, e que o Ofício de Notas pratique o ato com toda a segurança, afirma o palestrante. “E essa segurança passa pelas certidões. Não vejo como praticar um ato dispensando as certidões. Eu entendo que essas normas das corregedorias de alguns estados, dispensando as certidões, são todas inconstitucionais. Na hierarquia das leis, primeiro vem a Constituição Federal, depois vem toda a legislação e uma norma administrativa jamais pode dispor contra uma lei federal”.

Na visão do palestrante, o cartório também corre riscos ao permitir a dispensa das certidões. Se houver problemas numa transação dessas, a parte prejudicada vai procurar quem lavrou e registrou a escritura. “A não-dispensa das certidões é uma garantia para os contratantes e para o tabelião/registorador.”

Eduardo relata a sua experiência em Teresópolis, que o levou a escrever o trabalho apresentado. Diante dos constantes problemas com a dispensa das certidões, procurou seu Corregedor Permanente, que entendeu que elas são indispensáveis e proferiu uma decisão administrativa.

A IMPORTÂNCIA DOS REGISTROS E NOTAS NA PREVENÇÃO DE LITÍGIOS

Des. Décio Antonio Erpen

“Da responsabilidade civil e do limite de idade para aposentadoria compulsória do registrador” era o tema inicialmente proposto pelo Desembargador Décio Antônio Erpen (RS) para o XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do

Brasil. Mas além desses, ele resolveu trazer ao congresso outro assunto “palpitante” e atual: as promessas de compra e venda não registradas das unidades habitacionais, em caso de falência do incorporador, que representam um verdadeiro

“duelo entre o direito pessoal e o direito real” (de garantia). E também o choque entre o crédito bancário (hipotecário) e a aquisição da propriedade, que seriam dois valores jurídicos com enfoques diferentes.

Em relação ao tema inicial,

Quinta-feira — 30 de setembro/99

o Des. Erpen apresentou, primeiramente, a natureza jurídica real dos serviços notariais e registrais, que, para ele, não se constituem em serviço público da regra geral. "A 'delegação', a rigor, não é delegação, porque essa atividade preexistia ao próprio Estado", diz. A seguir, o palestrante tratou da responsabilidade civil, penal e administrativa dos notários/registadores e seus prepostos. Finalmente, o assunto mais polêmico: o limite de idade, ou seja, a questão de saber se se aplica ao notário/registrador a aposentadoria compulsória aos setenta anos, à semelhança do que ocorre com os funcionários públicos em geral.

"Os tribunais têm decidido que os notários e registadores não são funcionários públicos para efeitos de vantagem. Aliás, dependendo do caso, eles são ou não. Acho que deve haver uma definição absoluta, isto é, o notário/registrador precisa saber a sua real situação jurídica para evitar a perplexidade. Se ele está, na sua atividade, a serviço da segurança jurídica, não tem sentido que seja alvo de uma insegurança jurídica porque o direito inseguro é um direito injusto", declara o desembargador.

Instituição notarial/registral é anterior ao Estado

Nos pronunciamentos que têm feito, o Des. Erpen tem dito que a instituição notarial e registral antecede a própria organização estatal como uma verdadeira necessidade social. Ao Boletim do IRIB, ele disse que isso vale também para o Brasil.

"Essa é uma instituição pré-jurídica", reafirma. Ela estava equivocadamente colocada como órgão de governo, mas, na verdade, é instituição da comunidade. Agora ela está encontrando o seu devido lugar. Com isso eu não quero diminuir a responsabilidade nem aumentar a importância da atividade notarial/registral, mas sim encontrar a exata definição legal. Eu penso que a comunidade pode viver sem delegado de polícia, sem prisões, e até seria bom que não houvesse a necessidade de juiz. Mas a comunidade não consegue viver sem esses atos elementares da vida, que começam pela cidadania originária do registro de nascimento e continuam com os demais atos. Efetivamente a área mais viçosa do direito, que é a das relações sadias, é tutelada através das atividades notariais e registrais. Já a segunda fase - policial e judicial - existe na fase doentia, ou seja, quando há ruptura da ordem jurídica e, depois, a correspondente restauração. O direito teve um desvio histórico, por causa dos ensinamentos jurídicos, dando a entender que direito é sinônimo de processo. Mas não: direito é sinônimo de relações normais. A doença tratada pelo antibiótico se dá na segunda fase. Então, eu diria que a atividade notarial/registral é a vacina e a jurição é o antibiótico. Se a vacina funciona bem, não temos necessidade de antibiótico."

Natureza jurídica da atividade

Qual a natureza jurídica da

atividade do registrador e do notário? Pode ela ser considerada, ainda que impropriamente, jurisdição voluntária?

"Há poucos dias fiz uma palestra na Venezuela e disse que essa atividade não era um serviço público na sua essência", responde o desembargador. "Na platéia, formada por congressistas de dezesseis países latino-americanos, algumas pessoas já tinham pensado nisso e até me convidaram para fazermos uma análise melhor. Para mim, trata-se de uma jurisdição administrativa ou voluntária. Acho que devemos avançar mais nesses estudos. Ninguém ainda se dedicou a esse tema com caráter científico. Mas eu senti que a colocação era equivocada e que agora a Constituição estaria corrigindo isso. Mas ela não seria uma jurisdição voluntária pura, no sentido que o Código de Processo Civil diz. Parece-me até que ela antecede um pouco porque a jurisdição tem um critério de conveniência para solver impasses. E, aqui, parece que o objetivo é prevenir futuros litígios, então seria mais eloquente do que a própria jurisdição."

Instrumento público x instrumento particular

Como fica a comparação entre o instrumento notarial e a contratação privada em relação à segurança jurídica? Respon-



Quinta-feira — 30 de setembro/99

de o des. Erpen:

“Eu acho que os instrumentos particulares, como estão sendo feitos no Brasil, estão a serviço da ruptura da ordem jurídica. E me parece que o legislador não foi feliz no momento em que começou a liberar a forma. Quando há zonas de conflito, o legislador deve comparecer e prover o tema. E no Brasil, acho que há quase uma irresponsabilidade estatal, no sentido de liberar, de não punir. Para se registrar uma pessoa jurídica, o estatuto da Ordem exige a presença de um advogado. Agora, para transacionar um imóvel faz-se uma promessa de compra e venda, às vezes elaborado por um despachante. Não se exige notário nem advogado para isso. Não estão dando o devido valor à área do direito fundiário. E hoje os financiadores estão vendo que a maior garantia ainda está no imóvel, no sistema fundiário. Então, temos que montar

um sistema jurídico que assegure esse tráfego normal não só em favor do investidor, que na minha opinião está em segundo plano, mas em favor do proprietário. Ser proprietário é um ato de cidadania dos mais eloqüentes porque resolve não só o problema habitacional, como também o de local de trabalho. Portanto, a propriedade imobiliária tem uma função muito maior do que se está a pensar e o legislador está descuidando disso. Esses loteamentos clandestinos foram feitos abertamente, de clandestino não têm nada porque é tudo terra à vista. Não é no subsolo, é no solo mesmo. As municipalidades silenciaram, o Estado também silenciou através do Ministério Público e do Judiciário, instituições que deveriam fiscalizar. Então, o Estado é culpado por essas periferias cercadas, uma vez que se omitiu, não exigiu a forma solene.”

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: AFETAÇÃO

Dr. Melhim Namem Chalhub

Após a exposição do seu trabalho - “Incorporação imobiliária - A afetação do empreendimento como garantia da consecução do negócio” - aos registradores brasileiros, o Dr. Melhim Namem Chalhub concedeu esta entrevista ao Boletim do IRIB, com maiores detalhes sobre a afetação:

P - A partir da afetação de um determinado patrimônio, ele fica a salvo de toda e qualquer execução?

R - Não, não fica. A afetação reserva para os credores daquela massa patrimonial específica, aqueles bens. Então, os credores trabalhistas daquele empreendimento têm a ação contra os bens integrantes daquele empreendimento. O mesmo se dá com os credores fiscais e assim por diante.

A afetação significa o seguinte: é como se fosse criada uma empresa separada para

cada incorporação imobiliária. É como criar uma empresa só para a consecução daquele empreendimento. Terminado o empreendimento, a empresa morre, fecha. Isso é a afetação do patrimônio na incorporação imobiliária tal como nós estamos concebendo nesse anteprojeto.

P - As grandes incorporadoras atuam em vários Estados. Como é que fica essa questão de patrimônio de afetação?

R - A afetação há de considerar cada patrimônio de per si. Eu destaquei no meu trabalho uma lição magnífica do Professor Caio Mário da Silva Pereira, em que ele diz: “A afetação implicará a composição de um patrimônio sem se verificar a criação de uma personalidade, como se dá com as fundações. Não há, pois, razão para romper a concepção tradicional da unidade do patrimônio, com o qual se concilia a idéia de poderem existir, no patrimônio, massas patrimoniais objetivamente consideradas.” Quer dizer, o incorporador com cinco incorporações tem



Quinta-feira — 30 de setembro/99

um patrimônio geral e cinco patrimônios de afetação, um para cada incorporação, um em cada cidade onde se encontra essa incorporação imobiliária.

P - Os interesses dos adquirentes das futuras unidades autônomas não se superpõem aos interesses dos credores, em relação ao patrimônio afetado?

R - Não necessariamente, a não ser os casos legais das prioridades e preferências legais. O que é certo é que na hipótese de uma eventual falência de um incorporador, aquele empreendimento não ingressa na massa concursal. Ele não é arrecadado pelo síndico porque, com a afetação, desde o momento do memorial de incorporação registrado, aquele empreendimento foi afastado do patrimônio, que é suscetível de ser arrecadado na massa. Com isso, o que acontece? Declarada a falência do incorporador, o juiz vai apenas verificar se ainda existe alguma unidade daquele empreendimento que o incorporador não vendeu. Nesse caso, ele determinará ao síndico que promova a venda antecipada dessas unidades em leilão. E o arrematante das unidades passa a integrar o condomínio e passa a pagar as contribuições dali em diante. Há que se fazer um acerto de contas entre o condomínio e o falido, relativamente aos direitos concernentes àquelas unidades até o momento da falência. O empreendimento não vai para a massa falida. Ele continua a sua vida normalmente. Ele tem apenas a interferência do juiz da falência para determinar que os condôminos realizem uma assembléia geral como os cotistas de um fundo de investimento quando existe a liquidação extrajudicial de um administrador do fundo. Os cotistas fazem uma assembléia geral e resolvem o destino que irão dar àquele fundo. No caso da incorporação imobiliária, os condôminos se reuniriam numa assembléia geral para resolver se querem continuar a incorporação ou vender o acervo no estado em

que está. O patrimônio é deles, foi afetado para eles. Pode ser que os condôminos tenham interesse em prosseguir pagando e administrando a obra eles mesmos. Pode ser também que os condôminos não tenham interesse em terminar a obra e que resolvam vender o terreno. O anteprojeto também prevê isso. Eles podem vender o terreno e dividir entre si o resultado dessa venda. Fora da falência.

P - O senhor considera que o patrimônio de afetação deve ser previsto expressamente em lei. Qual o sentido de admitir o ingresso desta notícia no Registro Imobiliário através de averbação, já que a publicidade decorrente da lei autorizadora da criação desse fenômeno já bastaria para vincar os direitos e obrigações de todas as partes envolvidas?

R - Eu me permito divergir porque acho que o simples fato da existência da lei não vinca os interesses das partes envolvidas. O que vinca, o que firma efetivamente a afetação é o Registro de Imóveis. É através do registro que se dá visibilidade àqueles direitos, àquelas delimitações decorrentes da afetação. É o princípio da publicidade que se aplica ao caso: aquele empreendimento está afetado, aquele outro não está, outros bens do incorporador não estão afetados. Só o Registro de Imóveis pode aclarar essa afetação.

P - A questão da afetação patrimonial fica ao alvedrio do incorporador ou lhe será imposta por determinação legal?

R - Ela será imposta por determinação legal, até porque a própria lei já contém dispositivos que sinalizam para que o empreendimento imobiliário integrante de uma incorporação tenha uma destinação, que é atender o interesse daqueles compradores. É o que faz a lei agora é definir que essa incorporação não teria a finalidade de atender somente os compradores, mas também os credores do empreendimento.

TEMAS DE DIREITO URBANÍSTICO E REGISTRAL

Ministério Público de São Paulo

As Promotoras de Justiça do Ministério Público de São Paulo, Dras. Cláudia Maria Berê e Cláudia Helena Tamiso Fernandes, concederam esta entrevista ao Boletim do IRIB após debate com a platéia do XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que abriu e animou o último dia de trabalhos.

P – Como seria uma atuação conjunta do Ministério Público com os registradores brasileiros no sentido da prevenção dos crimes previstos na lei de parcelamento do solo urbano?

R – Nós temos verificado que várias fraudes à lei de parcelamento do solo urbano (Lei 6766) e à lei de incorporação (Lei 4591) acabam conseguindo chegar ao registro imobiliário por meio de roupagens legais que não correspondem à realidade fática. Algumas das fraudes mais frequentes são: o registro de frações ideais, dando ao loteamento a roupagem do condomínio do Código Civil quando, na verdade, trata-se de loteamento: a venda não é de uma porção ideal da área mas sim de um lote localizado; geralmente existe uma planta informal que é exibida ao adquirente; existe uma metragem certa, existe uma abertura de vias internas de circulação etc. Outra fraude que temos visto é a tentativa de mascarar o loteamento em incorporação imobiliária. O empreendedor prevê a construção de uma pequena edícula, com um tamanho totalmente desproporcional à área útil da unidade autônoma, sendo que quem vai fazer a construção da casa é o adquirente. Portanto, ele não vendeu uma fração ideal e sim um lote. Em virtude desses tipos de fraudes, o Ministério Público gostaria que os registradores comunicassem essas ocorrências ao promotor para as providências cabíveis.

P – O grande problema que se enfrenta é que há uma sofisticação da fraude. Só de forma indireta, por exemplo, pelo número de condôminos, é que se tem noção de que eventualmente uma burla à lei do parcelamento está sendo perpetrada.

Como o registrador pode tomar conhecimento de fatos que são alheios à sua própria atividade, que deve se cingir única e exclusivamente no exame formal dos títulos que são apresentados?

R – Essa tem sido a posição da Corregedoria Geral da Justiça no Estado de São Paulo, inclusive permitindo o ingresso desses documentos ao registro. A questão do Ministério Público não é que seja negado o registro desse tipo de empreendimento mas sim que, presentes certos indícios, o registrador comunique o Ministério Público, que providenciará a averiguação in loco, por intermédio de peritos, para constatar se o que está no registro corresponde à realidade ou se ele está apenas dando uma máscara legal a uma prática ilícita.

P – Como pode ser avaliado o relacionamento que agora se estabelece entre registradores e promotores de justiça na consecução de um objetivo comum: a proteção ao bem comum, o atingimento da segurança jurídica? Há pontos convergentes e divergentes?

R – Nós esperamos que todos os pontos sejam convergentes, inclusive porque a própria lei que regula a atividade dos registradores coloca que os fins dessa atividade são a publicidade, a segurança jurídica. E, no nosso entender, esses fins tratam de um inte-



resse difuso. Por outro lado, a Constituição Federal incumbiu o Ministério Público de tutelar esses interesses difusos e coletivos. Então, acho que há uma identidade de fins nas duas atividades. Havendo essa identidade de fins, a colaboração é indispensável para que se possa chegar à consecução desses fins comuns.

P – Existe a idéia de envolver também a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo para discutir os temas de interesse comum dos registradores e Ministério Público, e da própria atividade correcional do Tribunal?

R – A exemplo do que existe em outros estados, como S. Catarina e Paraná, onde já há provimentos determinando a comunicação dessas fraudes, o MP tem feito gestões junto à Corregedoria Geral da Justiça a esse respeito. Nós tivemos uma reunião com a Corregedoria justamente para tentar delimitar os assuntos de interesse do Ministério Público relativos às fraudes. Ficou acertado que vamos encaminhar um ofício, sugerindo modificações que entendemos que deveriam ser feitas nas Normas de Serviço. Aqui, neste XXVI Encontro, tivemos a oportunidade de tomar conhecimento de provimentos de outros estados, o que vai possibilitar que possamos encaminhar um farto material para a nossa Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo. Vamos fazer um ofício com algumas sugestões a respeito dessa questão de registro de fração ideal de terreno e vamos aproveitar o material já existente (Normas de Serviço da CGJ do Estado do Paraná e de S. Catarina) para fornecer também outras sugestões com maior embasamento.

APOSENTADORIA COMPULSÓRIA DE REGISTRADORES E NOTÁRIOS

Ricardo Henry Marques Dip

Antes de desenvolver o tema que o levou ao XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, o Juiz de Direito da cidade de São Paulo, Dr. Ricardo Dip, agradeceu ao presidente Lincoln Bueno Alves a oportunidade de falar novamente aos registradores sobre questões relativas ao Direito Registral, que confessou estar entre suas maiores paixões.

A seguir, fez questão de prestar uma homenagem pública, emocionando a registradora Maria Helena Leonel Gandolfo (10º RI/SP) com estas palavras: “Quero dedicar esta palestra a uma pessoa que merece muitíssimo mais do que uma simples palestra, mas que aqui fica definida como uma das mulheres mais extraordinárias com quem eu tive, pessoal e profissionalmente, contato ao largo da vida, que é a Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo. Essa homenagem vem exatamente no momento em que ela pode ser colhida por uma aposentadoria compulsória, e, certamente, não é consolo algum que um seu antigo juiz corregedor venha aqui publicamente reconhecer os méritos de uma personalidade extraordinária, de uma profissional das melhores que eu pude conhecer ao longo da vida, mas, em todo o caso, é o que eu posso oferecer por agora. Fala aqui não só o amigo, mas fala também o juiz que a conheceu mui-

to de perto e que soube aferir e avaliar a excelência do trabalho que deixa continuadores, também, por um espírito desprendido e zeloso e uma dedicação pedagógica extraordinária. Penso que ela tem muito ainda a oferecer a todos nós. Se acaso a aposentação vier efetivamente a colhê-la, isso não significará a inviabilidade de que ela continue a servir-nos, como parece ter sido o seu papel ao longo do tempo, com a experiência, com o estudo e com a dedicação que até hoje vem demonstrando em todas as atividades de que participa. Fica aqui, portanto, essa homenagem que vem do fundo do coração.”

Quanto ao tema escolhido, o juiz Ricardo Dip afirmou que, para ele, era muito importante falar sobre a aposentadoria compulsória neste momento. A razão disso é que, em 1988, quando se declarou em São Paulo a aposentadoria de registradores e notários por implemento de idade, e estando ele na 1ª Vara de Registros Públicos, foi um dos “pioneiros” da “aposentação compulsória”, ao lado do juiz Péricles de Toledo Piza Júnior (então Juiz da 2ª Vara de Registros Públicos).



Sexta-feira — 1º de outubro/99

Os dois juízes adotaram, então, o que para a época se poderia considerar de “politicamente incorreto”. Dava-se como certo que a Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo cassaria aquela surpreendente decisão. Ou que, ao menos, não resistiria ela a um mandado de segurança. Isso se, antes, não se acolhesse uma representação interposta pelo então Secretário da Justiça. Nada disso ocorreu e a decisão dos juízes quanto à aposentadoria compulsória se tornaria, rapidamente, uma solução tida por “pacífica”.

Entrando em vigor a Constituição Federal de 1988, o entendimento pessoal do juiz Ricardo Dip se tornou de novo “politicamente incorreto”, segundo disse. É que ele passou a entender que já não cabia aposentar os registradores e notários por implemento de idade. “Eu mudei sim”, afirmou, “mas mudei porque antes de mim mudou a Constituição e com a mesma serenidade e com a mesma prudência, com a mesma expectativa de que, apesar da minha falibilidade, julgando estar certo da primeira vez, adotei em seguida uma posição que me parecia adequada, deixei de declarar a vacância dos cartórios e a matéria passou a ser decidida pela Corregedoria-Geral da Justiça.”

É cabível a aposentadoria compulsória para notários e registradores?

Se a aposentadoria compulsória segue sendo admissível hoje é o que o ilustre palestrante passou a analisar.

Como as decisões a respeito do assunto, no âmbito judiciário, invertem o plano da compreensão normativa, ou seja, interpretam a Constituição Federal a partir de uma visão particularizada da legislação extra constitucional, o juiz expositor propôs que a análise da questão se fizesse numa via que não comportasse retrocesso. O caminho que elegeram como o mais adequado, por “capital e irreversível”, foi exatamente o “dispositivo constitucional de base, o art. 236 da Constituição Federal”.

Chamando a atenção para o enunciado do art. 236 (“Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”), o juiz apontou sua característica de ambigüidade: “Essa é uma norma anfibológica, ela é anfibológica por seu conteúdo material, esse é o primeiro aspecto, não é do ponto de vista formal que ela apresenta ambigüidade. E não é anfibológica, como eu imaginara inicialmente, porque propõe um binômio tensivo: serviço público, gestão privada. Não pode ser, nesse aspecto, considerada uma disposição ambígua porque o direito é inteiramente composto de tensividades.”

“Se temos uma norma ou dispositivo que apresenta elementos de tensividade (inegável é que se encontre isso no artigo 236) sem que se dê qual critério vai prevalecer na hipótese de conflito, é aí que se põe efetivamente a dificuldade, a ambigüidade da norma”, explicou. “O que torna agudamente ambíguo o enunciado do art. 236 da Constituição Federal é a

falta de um critério de solução dos casos difíceis.”

O ponto fundamental da análise feita pelo palestrante é que “o art. 236 não constitui propriamente uma norma – isto é, uma norma de ação –, mas um princípio endonormativo com caráter tanto estrutural, quanto funcional. Ou seja: serve como indicativo de uma forma espectral do registro e como orientação de critérios para a jurisprudência infraconstitucional e a jurisprudência.”

“Há princípios que têm caráter supranormativo, e portanto, antenormativo, anterior às normas. (...) Há também princípios que são endonormativos, são princípios que a própria lei consagra para, a partir de seu enunciado, reger tudo o mais que diz respeito a essa instituição.”

Segundo o juiz Ricardo Dip, encontramos como primeiro princípio endonormativo, no art. 236, a indicação de serviço público dos registros e das notas.

“E serviço público não quer dizer serviço estatal”, alertou, “e sim um serviço que busca um fim público (no caso, a administração pública de interesses privados, cujo objeto é um direito privado e não um direito público). E gestão privada não era conatural, do ponto de vista metafísico, ao registro. (...) A natureza das coisas não impunha registro exercido em caráter privado. Há, entretanto, uma conaturalidade histórica entre registros públicos e exercício privado no Brasil. É histórico, e uma história consagrada, ninguém se dá conta da importância que representa o crescimento do aparato do Re-

Sexta-feira — 1º de outubro/99

gistro Imobiliário no Brasil. Acredito que apesar das falhas, que podem ser corrigidas, podemos afirmar que temos os melhores serviços registrais de todo o mundo. Portanto, esse é um sinal de que o exercício privado funcionou de modo eficaz. Basta cotejar o resultado do trabalho dos senhores com os resultados dos heróicos cartórios judiciais para verificar em que pé estamos nesse confronto.”

O palestrante afirmou também que a gestão privada implica aspectos de natureza objetiva fundamentais na matéria. Tudo o que diz respeito ao serviço público é facilmente identificável como elemento de natureza objetiva. É o caso do horário de funcionamento dos cartórios, por exemplo. Em contrapartida, a aposentadoria compulsória diz respeito a um aspecto pessoal, a uma dimensão pessoal do serviço: “Essa dimensão pessoal não se abriga muito bem no plano objetivo, é patente que ela está mais voltada ao exercício privado, por isso esse primeiro critério nos indica claramente que a aposentadoria compulsória não pode decorrer desse dispositivo do artigo 236. Nada impediria que o legislador infraconstitucional, por motivos diversos, entendesse que aos 40 anos de idade fosse conveniente que a pessoa se aposentasse. Só que não havendo essa norma, ao contrário do que ocorreria ao tempo em que declarei a aposentadoria compulsória em São Paulo, não há como derivá-la, por analogia, a partir da

condição do funcionário público. E não há como derivá-la porque a dimensão pessoal é diversa. De nenhum funcionário público se diz que exerce o serviço público em caráter privado, aí está o ponto, numa reta compreensão da norma constitucional.”

“Quando o legislador quis equiparar determinadas pessoas ao funcionário público fê-lo sempre estritamente”, prosseguiu. “No nosso caso não há equiparação na legislação infraconstitucional, ela não decorre da leitura constitucional. Isto é um princípio, não é qualquer regra, não é qualquer norma, é também um princípio estrutural e um princípio funcional, ou seja, um princípio que dá organização e um princípio que dá indicação clara de como deve funcionar pragmaticamente o operador do Direito ao decidir essas questões de registros.”

Para o juiz Ricardo Dip, duas soluções são fundamentais e urgentemente necessárias: uma legislativa e uma normativa infraconstitucional clara, estabelecendo o estatuto pessoal dos registradores e dos notários. Soluções, aliás, para as quais “já se faz irremediavelmente tarde, porque diante de um elemento normativo e de uma tipologia aberta, em relação à perda de delegação, temos encontrado episódios no mínimo estarrecedores a respeito de critérios para a perda de delegação. É importante lembrar a necessidade de, no plano legislativo, serem fornecidas normas precisas para saber o que está dentro do âmbito

do exercício privado e do âmbito do exercício público”.

Finalizou, então, com uma mensagem aos registradores: “Os senhores têm uma larga tarefa pela frente e devem buscar esse resultado, sempre com o resguardo, que me parece fundamental, de respeitar a idéia do serviço público. Algumas vezes, com boa intenção, mas destas intenções que lamentavelmente emparedam o inferno, alguns defendem de tal modo a gestão privada que praticamente não se reconhece mais a existência do serviço público. É isso que precisa ser evitado no momento em que há extremismo de sobrevalorizar a noção de serviço público. Nesse binômio de serviço público e gestão privada é preciso (...) moderação. Convido a esse esforço, convido a essa razoabilidade. É o convite de alguém que já se confessou apaixonado pelo registro de imóveis, é um convite para que todos não se desestimulem diante das dificuldades. As dificuldades fazem parte das grandezas, dos grandes gestos históricos. Quando temos uma grande dificuldade pela frente é que podemos mostrar o nosso valor e encontrar soluções. O caminho está dado. Há onze anos que esse caminho está indicado, não o exploramos suficientemente e é preciso uma obra coletiva. O direito é sobretudo uma sabedoria prática e no saber prático, ao contrário do que ocorre no saber teórico, o conjunto de visões é sempre superior à visão isolada. Os senhores têm uma comunidade registrária.”

Sexta-feira — 1º de outubro/99

CADASTRO & REGISTRO: CONEXÃO E INTERDEPENDÊNCIA

Jürgen Philips, Andréa Carneiro e Sérgio Jacomino

Os Professores Jürgen Philips e Andréa Carneiro, da Universidade Federal de Santa Catarina, são conhecidos dos registradores brasileiros. Desenvolvendo suas pesquisas junto ao GTCI - Grupo de Trabalho sobre Cadastro Imobiliário, formado por professores das Universidades Federais de Santa Catarina e Pernambuco, os engenheiros estudam a viabilidade técnica e jurídica da criação de um sistema cadastral brasileiro.

Segundo os professores, o tema da reforma cadastral tem sido discutido no mundo todo, aumentando progressivamente sua importância a partir da última década.

Os sistemas cadastrais não são modelos predefinidos: “não existem modelos predeterminados de cadastros que possam ser importados para aplicação automática em um determinado país”. Segundo a Prof. Andréa, o sistema cadastral está sempre na estrita dependência de fatores culturais, sociais e econômicos. Para sua estruturação e elaboração, os estudiosos devem debruçar-se sobre a história, analisando-se a evolução da estrutura fundiária e correspondente legislação para apreender e compreender quais são as demandas específicas que um cadastro bem organizado deve suprir.

O aspecto mais importante, posto em relevo pelos palestrantes, é que em vários países identifica-se uma forte tendência de aproximação entre os sistemas cadastrais e os registrais. Já em 1978, o Prof. Tarcísio Ferreira Silva, em sua dissertação de mestrado, delineava o conceito de cadastro metropolitano cujo núcleo central de gerenciamento era formado pelos sistemas cadastral e registral, mantida a autonomia de cada um. Em São Paulo, no Encontro do IRIB de 1998, o Prof. Jürgen sustentou a viabilidade técnica e jurídica de um cadastro integrado, compartilhando dados que poderiam ser acessados pelas demais instituições, inclusive registrais.

“O sentido de um cadastro integrado, por nós propugnado”, diz o Prof. Jürgen, “está baseado no princípio de que cada dado seja gerenciado pela instituição com capacitação técnica e jurídica mais adequada, evitando-se a duplicação ou desconformidade de dados. Não se propõe a extinção de uma ou de outra. Pelo contrário. Cada instituição cumpre seu papel determinado na execução de suas atribuições: o registro imobiliário (jurídico) deve ser mantido ao lado de um registro técnico das parcelas”.

Para os pesquisadores, a participação de





registradores na concepção desse cadastro único é de fundamental importância para que os técnicos em cadastro possam compreender os princípios informadores do sistema de registro imobiliário no Brasil, refletindo conjuntamente

acerca da necessidade de interconexão entre os sistemas. O GTCI convidou o registrador Sérgio Jacomino para integrar o grupo, emprestando sua contribuição para o desenvolvimento das pesquisas.

Em junho do presente ano, o IRIB foi convidado pelo INCRA para a apresentação de seu Sistema de Informações Rurais (SIR), evidenciando a importância dos registradores nas discussões sobre sistemas cadastrais. Compareceram ao evento os professores palestrantes e o colega Sérgio Jacomino, representando o Instituto, quando houve um intercâmbio bastante proveitoso de idéias e experiências (vide Boletim do IRIB n. 265 - jun/99).

Os palestrantes acreditam que estamos experimentando um momento propício para levar adiante as pesquisas, abrindo espaço para a discussão com todos os profissionais da área, considerando-se que os temas de sistemas cadastrais apresentam questões complexas, que envolvem conhecimentos multidisciplinares. Além disso, a tecnologia hoje disponível abre inúmeras possibilidades técnicas de integração de dados. Os levantamentos geodésicos estão se tornando corriqueiros, mais precisos e economicamente acessíveis. Começam a surgir pa-

drões técnicos estabelecidos em normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Como poderemos promover o intercâmbio de experiências e informações?

Os professores lançam o desafio: como poderemos promover o intercâmbio de experiências e informações?

Segundo Jacomino, há uma expectativa de órgãos da administração pública federal de absorver dados de instituições relacionadas, direta ou indiretamente, com o gerenciamento territorial.



Além desses órgãos, há notícias de empresas privadas dispostas a financiar e patrocinar o levantamento geodésico do território nacional, constituindo um banco de dados de cada parcela urbana ou rural, disponibilizando seus dados para as mais diversificadas demandas. "Os registradores brasileiros devem acompanhar atentamente essas iniciativas, interferindo e contribuindo com sua experiência, pois a tentação de absorver prerrogativas e atribuições do Registro Predial Brasileiro é grande", diz Jacomino. "Nós, os registradores brasileiros, devemos encarar nossas atividades, apontando a fortaleza do registro predial brasileiro, a tradição secular de uma atividade que pode ser ainda aperfeiçoada, é verdade, mas que indiscutivelmente presta grandes e relevantes serviços ao país".

ASSEMBLÉIA GERAL DECIDE CONSULTAR CORREGEDORIAS SOBRE O MANDADO DE PENHORA

A diretoria e os sócios do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil reuniram-se, no Centro de Convenções do Mar Hotel Recife, sede do XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, para a 26ª edição da Assembléia Geral Ordinária do IRIB, sob a coordenação do presidente Lincoln Bueno Alves. Após a apresentação e votação do Relatório da Diretoria e do Balanço Anual/98, ambos aprovados por unanimidade, vários assuntos foram discutidos. Destacamos os seguintes:

1. Autoridades apoiam realização do XXVII Encontro em Vitória-ES.

Rubens Pimentel Filho (Aracruz, ES), Presidente do Colégio Registral do Espírito Santo, apresentou ofícios do Prefeito de Vitória, Luiz Paulo Vellozo Lucas, colocando a Prefeitura Municipal de Vitória e o Espírito Santo Convention à disposição dos organizadores do congresso, e do Corregedor-Geral de Justiça do Espírito Santo, Des. Geraldo Corrêa da Silva, igualmente apoiando a realização do XXVII Encontro em terras capixabas. Por unanimidade, a cidade de Vitória foi aprovada para realizar o XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

2. XXVIII Encontro será em Foz do Iguaçu

Rogério Portugal Bacellar, Presidente da Associação dos Serventuários de Justiça do Estado do Paraná – Assejepar e da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná – Anoreg-PR, ofereceu a cidade de Foz do Iguaçu-PR para sediar o XXVIII dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, proposta aceita por unanimidade.

3. Mandado de penhora: consultas às corregedorias.

Aprovada por unanimidade, também, a proposta do Dr. Gilberto Valente da Silva (veja detalhamento à pg. 13), sugerindo o envio, pelo IRIB, de uma representação a todos os Desembargadores Corregedores-Gerais do País sobre a questão dos registros de penhoras ordenadas por juízes estaduais, presidentes das Juntas de Conciliação e Julgamento e juízes federais, na tentativa de se evitar os choques que têm ocorrido entre registradores e magistrados.

4. Voto de louvor por serviços prestados

O Dr. Gilberto Valente da Silva pediu e obteve que constasse da Ata, por ser de justiça, um voto de louvor e agradecimento pelos trabalhos prestados ao Instituto por José Simão (3º RI – São Paulo, SP), Tesoureiro-Geral do IRIB.

5. Voto de louvor ao trabalho do IRIB

Ubirayr Ferreira Vaz, (Duque de Caxias, RJ) também fez questão de consignar em Ata, com a aprovação geral, um voto de louvor ao trabalho do presidente Lincoln Bueno Alves e de toda sua equipe, afirmando que “sem desvalorizar os trabalhos anteriores, é fácil constatar a mudança da face do IRIB, o constante trabalho e a prestação de serviços do IRIB, da diretoria, das secretárias.”

O presidente agradeceu as palavras generosas de seu colega dizendo-se grato, em especial, “pelo reconhecimento do trabalho desenvolvido, o que tem ocorrido em todo o país, aumentando ainda mais a responsabilidade e a motivação da diretoria.”

O IRIB MAIS FORTE A CADA ENCONTRO!

Durante o jantar de confraternização e encerramento do XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no Hotel Atlante Plaza, o presidente Lincoln Bueno Alves afirmou que os excelentes estudos apresentados serão compartilhados com todos os registradores brasileiros graças à edição da coletânea IRIB em Debate. Veja, a seguir, o discurso do presidente, analisando os resultados do evento.

“É chegada a hora do encerramento dos nossos trabalhos. É a hora do até breve, do até logo, do desejo de que em breve, muito breve, possamos congregarmos novamente a grande família de registradores brasileiros.

É com uma breve despedida que encerro estes trabalhos, convicto de que neste período profícuo muitas sementes foram plantadas; houve a floração de novas idéias, os frutos de novos conceitos e a abertura de novas e generosas perspectivas para o registrador brasileiro.

Falo especificamente do aperfeiçoamento técnico e profissional dos Oficiais Registradores. Refiro-me também à maturidade dessa despreendida classe de operadores do Direito, profissionais que com muito orgulho represento neste congresso.

A cada novo encontro, a cada nova reunião regional, a cada evento patrocinado pelo Instituto, o Registro Imobiliário no Brasil sai robustecido; a instituição se solidifica com a consciência ética e profissional de seus membros.

Este XXVI Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil apresentou um saldo importantíssimo. Houve uma inesperada produção de trabalhos e contribuições. Palestras que enriqueceram sobremaneira o evento.

Esses trabalhos e palestras, ofere-

cidos pelos mais representativos profissionais do direito, especialistas na área dos registros públicos, vão repercutir em cada Serviço Registral, em cada rincão deste imenso país.

Pela edição e publicação dos estudos que compõem a Coleção “IRIB em Debate”, em parceria com o Editor Sérgio Fabris, os resultados desse memorável encontro serão distribuídos a cada registrador pátrio, chegando também às Universidades mais importantes e aportando nos Tribunais brasileiros.

Falo em até breve, pois nos reencontraremos tão logo em cada página relida, em cada reflexão suscitada pelos estudos, em cada publicação lançada, em cada jornal editado.

Agradeço, em nome de cada registrador brasileiro, a presença edificante dos expositores e palestrantes. Estejam certos, Senhores, que alicerçamos ainda mais o sólido edifício do Registro Predial Brasileiro.

Agradeço aos nossos patrocinadores a confiança e o desprendimento para a consecução deste Encontro. Agradeço a toda a equipe de suporte, sem a qual este empreendimento não se concretizaria tão exitosamente.

Mas quero agradecer especialmente aos colegas que aqui compareceram. Cada um de vocês emprestou importância e prestígio à iniciativa do IRIB. O sentido maior deste Instituto é dedicar os melhores esforços para o aperfeiçoamento técnico e profissional do registrador brasileiro.

Falo em até logo a esta cidade maravilhosa que novamente nos acolheu. Sempre com os braços abertos e o coração generoso desse povo tão amável e encantador.

Muito obrigado.”

XXVII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL SERÁ EM VITÓRIA-ES

A Diretoria do IRIB reuniu-se com os colegas do Estado do Espírito Santo que vão organizar o próximo Encontro Nacional, em Vitória. Participaram da reunião (liderada pelo presidente Lincoln Bueno Alves e pelo Diretor de Eventos Ricardo Coelho): Rostand Reines Castelo (Vitória, ES), Presidente da Anoreg-ES; Lytton B. Moreno (Guarapari, ES); Elizabeth Bergami Rocha (Serra, ES); Sandra M. Calente Ferreira (Alfredo Chaves, ES); Vanessa Serrat Pimentel (Linhares, ES); Léa Portugal (Presidente da Anoreg-BR); Helvécio Duia Castelo (Vitória, ES); Etelvina A. Vale Ribeiro (Serra, ES), Rubens Pimentel Filho (Aracruz, ES), Presidente do Colégio Registral do Espírito Santo, e Roberto Viana (Vila Velha, ES).

Com uma experiência de cerca de 20 anos na coordenação dos eventos do IRIB, Ricardo Coelho alertou os presentes para a necessidade de efetivo envolvimento do maior número possível de colegas no trabalho de organização de um Encontro Nacional. Ele explica que essa é a fórmula para um excelente resultado sem a sobrecarga de apenas uma ou duas pessoas. "Um evento desse tipo requer muito tempo e dedicação. Quem se dispõe a realizá-lo em seu Estado precisa ter consciência disso e começar o trabalho o quanto antes para obter o resultado esperado. Quanto mais colegas colaborarem nesse esforço, menor desgaste haverá para cada um. E o resultado final com certeza vai compensar e gratificar todos os envolvidos."



**Instituto de Registro
Imobiliário
do Brasil**



Diretoria Executiva: *Presidente* – Lincoln Bueno Alves-SP; *Vice-Presidente* – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário-Geral* – Marco Antônio Canelli-SP; *1º Secretário* – Gilma Teixeira Machado-MG; *2º Secretário* – Plínio Antônio Chagas-SP; *Tesoureiro Geral* – José Simão-SP; *1º Tesoureiro* – Vanda Maria De Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP; *2º Tesoureiro* – Manoel Carlos de Oliveira-SP; *Diretor Social e de Eventos* – Ricardo Basto da Costa Coelho-PR; *Diretor de Publicidade e Divulgação* – João Baptista Galhardo-SP; *Diretor de Assistência aos Associados* – Jordan Fabrício Martins-SC; *Diretor Legislativo* – Meirimar Barbosa Júnior-SP; Conselho Deliberativo: *Presidente* – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário* – Etelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES; *demaís membros* – Sérgio Toledo de Albuquerque-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Ivan Esteves Ribeiro-AM, Neusa Maria Arize Passos-BA, Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE, Itamar Sebastião Barreto-DF, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Nélon Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam de Holanda Vasconcelos-PE, Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI, Geraldo Mendonça-RJ, Carlos Alberto da Silva Dantas-RN, Adão Freitas Fonseca-RS, Yassuco Yokota dos Santos-RO, Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE, Bernardo Oswaldo Francez-SP e Marlene Fernandes Costa-TO; Conselho Fiscal – Carlos Fernando Westphalen Santos-RS, Renato Costa Alves-MS, Rubens Pimentel Filho-ES, Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque-AL e Ubirayr Ferreira Vaz-RJ; Suplentes do Conselho Fiscal: Guido Castro Santos-SP, Rosa Maria Veloso de Castro-MG e Wolfgang Jorge Coelho-MG; Conselho de Ética: Clenon de Barros Loyola Filho-GO, Elvino Silva Filho-SP e José Fernando César Assunção-SP; Suplentes do Conselho de Ética: Inah Alvarés da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE e Virgínio Pinzan-SP.

SETEMBRO DE 1999 – Nº 268

Diretor responsável
Lincoln Bueno Alves
criafi1@francanet.com.br

Redação:
João Baptista Galhardo

Consultoria Jurídica:
Gilberto Valente da Silva
gilbertovalente@uol.com.br

Coordenador Editorial:
Sérgio Jacomino
jacomino@registral.com.br

Editora:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa 1 – 12º andar – conj. 1201/1202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP – Telefone: (011) 287-2906 – Fax: (011) 284-6958

Secretaria do IRIB:
irib@netcomp.com.br
Homepage: www.irib.org.br