

Certificação digital

*Amplia-se
a atividade
registral*

Teresópolis

III Seminário Internacional de Direito Registral Imobiliário
24º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis

As melhores soluções em produtos e serviços para garantir a segurança no uso de documentos eletrônicos

- **Certificados Digitais**
 - e-CNPJ
 - e-CPF
 - Certificado de Servidor
- **Carimbo de Tempo**
- **Assinador Eletrônico**
- **Contrato Eletrônico**
- **Notificação Eletrônica**
- **Protocolo Eletrônico**



www.ar-irib.com.br



ISSN 1677-437X

Boletim do irib em revista

DIRETORIA EXECUTIVA: Helvécio Duia Castello/ES – *Presidente* / João Pedro Lamana Paiva/RS – *Vice-Presidente* / Sérgio Busso/SP – *1º Secretário* / Ari Álvares Pires Neto/MG – *Tesoureiro Geral* / Vanda Maria Penna Oliveira Antunes da Cruz/SP – *1ª Tesoureira* / Ricardo Basto da Costa Coelho/PR – *Diretor Social e de Eventos* / Maria do Carmo de Rezende Campos Couto/SP – *Diretora de Assuntos Legislativos* / Jordan Fabricio Martins/SC – *Diretor de Assistência aos Associados* / Eduardo Agostinho Arruda Augusto/SP – *Diretor de Assuntos Agrários* / Carlos Eduardo Duarte Fleury/SP – *Diretor Executivo* / Francisco José Rezende dos Santos/MG – *Coordenador Acadêmico da ENR*

CONSELHO DELIBERATIVO: Sérgio Toledo de Albuquerque – AL / Stanley Queiroz Fortes – AM / Ana Tereza Araújo Mello Fiúza – CE / Luiz Gustavo Leão Ribeiro – DF / Etelvina Abreu do Valle Ribeiro – ES / Clenon de Barros Loyola Filho – GO / José Wilson Pires Sampaio – MA / Nizete Asvolinsque – MT / Miguel Seba Neto – MS / Francisco José Rezende dos Santos – MG / Cleomar Carneiro de Moura – PA / Fernando Meira Trigueiro – PB / José Augusto Alves Pinto – PR / Maria Elizabeth Paiva e Silva Muller – PI / Miriam de Holanda Vasconcellos – PE / Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza – RJ / Carlos Alberto da Silva Dantas – RN / João Pedro Lamana Paiva – RS / Gleci Palma Ribeiro Melo – SC / George Takeda – SP

MEMBROS NATOS: Jether Sottano – SP / Italo Conti Jr – PR / Dimas Souto Pedrosa – PE / Lincoln Bueno Alves – SP e Sérgio Jacomino – SP

CONSELHO FISCAL: Alex Canziani Silveira – PR / Inah Álvares da Silva Campos – MG / Pedro Jorge Guimarães Almeida – AL / Rosa Maria Veloso de Castro – MG / Rubens Pimentel Filho – ES

CONSELHO DE ÉTICA: Ademar Fioranelli – SP / Ercília Maria Moraes Soares – TO / Paulo de Siqueira Campos – PE

COORDENADORIA EDITORIAL: Ulysses da Silva – SP, Luiz Egon Richter – RS e Frederico Henrique Viegas de Lima, DF.

CONSELHO EDITORIAL: Alvaro Melo Filho, Diego Selhane Perez, Elvino Silva Filho, Francisco José Rezende dos Santos, Frederico Henrique Viegas de Lima, George Takeda, João Baptista Galhardo, João Baptista Mello e Souza Neto, João Pedro Lamana Paiva, Marcelo Salaroli de Oliveira, Alexandre Laizo Clápis e Ricardo Henry Marques Dip

CONSELHO CIENTÍFICO: Alexandre Assolini Mota, Alexandre de Moraes, André Lima, Andréa Flávia Tenório Carneiro, Armando Castelar Pinheiro, Betânia de Moraes Alfonsin, Bruno Mattos e Silva, Carlos Ari Sundfeld, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Celso Fernandes Campilongo, Daniel Roberto Fink, Elcio Trujillo, Evangelina de Almeida Pinho, Hélio Borgh, J. Nascimento Franco, José Carlos de Freitas, José Guilherme Braga Teixeira, Jürgen Philips, Kioitsi Chicuta, Luiz Manoel Gomes Junior, Luiz Mario Galbetti, Marcelo Terra, Melhim Namem Chalhub, Néelson Nery Jr., Pedro Antonio Dourado de Rezende e Walter Ceneviva.

CONSELHO JURÍDICO: Gilberto Valente da Silva (*in memoriam*), Hélio Lobo Jr., Des. José de Mello Junqueira, Des. Narciso Orlandi Neto, Ademar Fioranelli e Ulysses da Silva.

CONSELHO INTERNACIONAL: Elias Mohor Albornoz (Chile), Fernando Pedro Méndez Gonzáles (Espanha), Helmut Rüssmann (Alemanha), Maximilian Herberger (Alemanha), Paulo Ferreira da Cunha (Portugal), Rafael Arnaiz Eguren (Espanha), Raimondo Zagami (Italia), Alvaro Delgado Scheelje (Peru), e Raúl Castellano Martínez-Baez (México).

COORDENAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA: Ademar Fioranelli e Ulysses da Silva.

Sede: Av. Paulista, 1439 – 9º andar – Cj/94 – CEP 01311-200 – São Paulo – SP
Telefones/Fax: (0xx11) 3289 3340 / 3289 3599 / 3289 3321
Secretaria do IRIB: irib@irib.org.br **Homepage:** www.irib.org.br

Direitos de reprodução: As matérias aqui veiculadas podem ser reproduzidas mediante expressa autorização dos editores, com a indicação da fonte.

Presidente

Helvécio Duia Castello

Editores e Jornalistas Responsáveis:

Patrícia L. Simão – MTB 35404

Edição de Arte

Jorge Zaiba

Fotos

Carlos Petelinkar e Kenji Honda

Impressão e Acabamento

Gráfica e fotolito Ideal



EDITORIAL

2 Uma fase de grandes conquistas

Helvécio Duia Castello

CAPA – CERTIFICAÇÃO DIGITAL

03 AC BR tem participação decisiva na segurança das eleições 2008

09 Nas eleições, o Brasil à frente dos EUA

Helvécio Duia Castello

10 Nova sede do Irib reserva espaço para AC BR

13 IRIB é Autoridade Certificadora habilitada a emitir certificados digitais

20 Regulamentado o Carimbo do Tempo no Brasil

21 O Irib participa no fórum de certificação digital da AL - 6º CertForum

22 Um protocolo de intenções rumo ao contrato digital

24 Irib e Arisp celebram convênio com Itaú

26 X Congresso de Direito Notarial e de Registro em Foz do Iguaçu

2º Congresso Mineiro de Biodiversidade

30 Ênfase nas políticas de proteção a Biodiversidade

PALESTRA – A reserva legal e o Registro de Imóveis: aspectos práticos

Francisco José Rezende dos Santos

ACONTECE

34 Irib, Ufpe, UFSC e Ufba participam de encontro do grupo de trabalho sobre cadastro e registro

32 ConstruBusiness 2008 - Construção civil atrai o apoio público e privado

OPINIÃO

38 Títulos judiciais: a qualificação registral imobiliária

Mario Pazutti Mezzari

44 Regularização dos contratos de gaveta

João Pedro Lamana Paiva, Ana Paula Gavioli Bittencourt

Colaborador: Mario Pazutti Mezzari

49 Direito de superfície: análise comparativa da disciplina no Estatuto da Cidade e no novo Código Civil

Marcelo Adala Hilal

ESPECIAL TERESÓPOLIS

52 ABERTURA

Mais de 300 pessoas participam da abertura do III Seminário Internacional de Direito Registral Imobiliário em Teresópolis, RJ

58 O sistema registral português: uma breve descrição

Margarida Costa Andrade

70 O registro imobiliário do século XXI

Fernando de la Puente Alfaro

74 Sistema de registro de imóveis no Chile

*Pedro Parra Ahumada**

80 Importância do Registro Imobiliário para o desenvolvimento jurídico e socioeconômico do Brasil. A efetividade da segurança jurídica

*Flauzilino Araújo dos Santos**

92 ABERTURA

200 registradores participam do 24º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis realizado pelo Irib em Teresópolis

100 Processo e Registro: execução provisória (caução) e hipoteca judiciária

Marcelo Guimarães Rodrigues

108 Retificações na matrícula, no registro e na averbação

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

124 O georreferenciamento fortalece a regularização fundiária

João Pedro Lamana Paiva

130 O meio ambiente e o registro de imóveis

Marcelo Augusto Santana de Melo

136 Dez anos de alienação fiduciária

Melhim Namem Chalhub



Uma fase de grandes conquistas

A sociedade brasileira, no geral, e os registradores, no particular, vivem uma fase de grandes transformações, retratadas nesta edição do Irib em Revista, com farto conteúdo destinado à reflexão sobre as tendências do setor e os fatos concretos relativos à atividade registral. Certificação digital e carimbo do tempo são apenas dois dos muitos itens que revelam a modernização dos serviços registraes e seu definitivo ingresso na era da tecnologia da informação.

Em 2008, foi conferido ao Instituto do Registro Imobiliário do Brasil (Irib) e ao Colégio Notarial do Brasil, seção São Paulo, o acesso ao certificado de chaves pública e privada, tornando-os autoridades certificadoras. Estas entidades são a Autoridade Certificadora Brasileira de Registros (AC BR), operada pelo Irib e a AC Notarial. As operações imobiliárias poderão não só ser realizadas, como inscritas no registro de imóveis por meio de mecanismos eletrônicos, com assinatura digital, mediante a segurança oferecida pela Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil. Agiliza-se, assim, a contratação de operações de financiamento, propiciando o avanço seguro do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), grande usuário dos serviços registraes. Com a modernização, o registro imobiliário brasileiro torna-se um modelo para o mundo.

A AC BR está credenciada pela Receita Federal do Brasil. Os registros imobiliários poderão ser instalações técnicas da AR Irib, para emitir certificação na totalidade dos municípios brasileiros, beneficiando milhões de empresas e pessoas físicas. Democratiza-se o acesso ao certificado digital do e-CPF e do e-CNPJ.

Apesar da crise global, o Brasil está mudando, para melhor. Cresceu 5%, em 2007 e em 2008, devendo retomar um bom ritmo no final de 2009, tão logo sejam superadas as dificuldades visíveis desde o último trimestre de 2008. As estatísticas do IBGE são ruins por refletir o passado. O futuro continua promissor e vem do fortalecimento da classe C – já chamada de a nova classe média brasileira –, que cresceu extraordinariamente com a estabilização da moeda.

O imóvel está entre as primeiras prioridades da nova classe média. E isto inclui títulos registrados nos cartórios, conferindo segurança a mutuários, financiadores, investidores e ao Estado. Assim se torna ampla a eficácia jurídica de instrumentos modernos como a alienação fiduciária de bem imóvel, o patrimônio de afetação e a securitização de recebíveis imobiliários. Aos serviços registraes cabe, assim, papel crucial na liquidez e valorização da propriedade imobiliária, com respeito aos direitos de propriedade, tanto nas áreas urbanas, em estágio avançado de regularização, como nas áreas rurais, ainda ameaçadas por invasões e arbítrio.

Apoiamos a iniciativa federal de instituir o programa Minha Casa, Minha Vida, desde que as desonerações previstas limitem-se aos estratos mais carentes da população. Ilações em contrário desmerecem seus autores. O Irib é o órgão por excelência de defesa e aprimoramento dos serviços registraes. É este seu papel – e os enormes avanços em curso são a prova disso.

Helvécio Duia Castello
Presidente do Irib e da AC BR

Amplia-se a atividade registral

AC BR tem participação decisiva na segurança das eleições de 2008

Pela primeira vez, o TSE usa certificados digitais padrão ICP-Brasil emitidos pelas autoridades certificadoras de notas e registros na assinatura digital e lacração dos sistemas em urnas eletrônicas



No ano em que se comemoram duas décadas da promulgação da Constituição federal de 1988, Brasília foi palco de uma cerimônia emblemática no dia 8 de setembro de 2008. Por intermédio das autoridades certificadoras de notas e registros, que asseguram autenticidade e mais segurança ao processo eleitoral brasileiro, registradores e notários contribuíram para o fortalecimento da democracia no Brasil.

Na sede do Tribunal Superior Eleitoral, TSE, Helvécio Duia Castello e Ubiratan Pereira Guimarães, respectivamente presidentes da Autoridade Certificadora Brasileira de Registros e da Autoridade Certificadora Notarial, entregaram oficialmente os certificados digitais padrão ICP-Brasil ao presidente do TSE, ministro Carlos Ayres Britto, que abriu a cerimônia de assinatura digital e lacração dos sistemas a serem utilizados nas urnas eletrônicas das eleições de 2008.

À cerimônia compareceram autoridades do Judiciário, do governo e da liderança notarial e registral



Participaram da cerimônia o presidente do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil, IRTDPBrasil, José Maria Siviero; o vice-presidente da Arpen-SP, José Cláudio Murgillo; o diretor executivo do Irib, Carlos Eduardo Duarte Fleury; e o assessor especial de certificação digital da Arpen-SP, Manoel Luis Chacon Cardoso, todos representando a AC BR.

Destaque para as presenças do secretário de Tecnologia da Informação do TSE, Giuseppe Dutra Janino; do vice-presidente do TRE-RJ, desembargador Alberto Motta Moraes; do presidente do Instituto de Tecnologia da Informação, ITI, Renato Martini; de Manuel Matos e Gerson Rolim, respectivamente presidente e diretor-executivo da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, camara-e.net; e da consultora e gestora de rede da AC BR e da AC Notarial, Patrícia Paiva, entre outros.

Entusiasmo e segurança marcaram o processo eleitoral

A solenidade foi pontuada pelo entusiasmo do presidente do TSE que, juntamente com os demais ministros do Supremo Tribunal Federal, STF, e dos diretores do TSE, apresentaram aos presentes e à imprensa os sistemas desenvolvidos pelo TSE. De posse dos certificados digitais emitidos pela Autoridade Certificadora Brasileira de Registros, AC BR e pela Autoridade Certificadora Notarial, AC Notarial, foi assinado digitalmente o *software* das urnas eleitorais.

A utilização da assinatura digital nas eleições 2008 teve o objetivo de legitimar a autoria, a integridade e a autenticidade dos programas desenvolvidos pelo TSE, garantindo a não-modificação e permitindo a fiscalização da idoneidade dos votos e de sua apuração.



No Tribunal Superior Eleitoral, participantes do TSE, ITI, AC BR e AC Notarial na cerimônia de lacração das urnas eletrônicas

Processo de assinatura digital

Os certificados digitais padrão ICP-Brasil foram emitidos dias antes da cerimônia de lacração das urnas, em 4 e 5 de setembro, pela AR Irib – integrante da cadeia AC BR – por intermédio de seus agentes validadores Fábio Fuzari e Daniela dos Santos Lopes, que fizeram a entrega dos certificados digitais aos ministros do TSE.

Esse procedimento permite a fiscalização da idoneidade dos *softwares* utilizados nos processos de votação, apuração e totalização dos votos aos quais confere total transparência até a última fase do processo de desenvolvimento dos programas de computador utilizados nas urnas. A assinatura digital foi efetuada por meio de *smart card* padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras, ICP-Brasil, do Instituto de Tecnologia e Informação da Casa Civil da Presidência da República.

Foram assinados digitalmente os seguintes programas: gerador de mídias, totalização, controle de correspondência, votação, justificativa eleitoral, apuração, utilitários e sistemas operacionais das urnas, segurança e bibliotecas-padrão e especiais.

Os certificados digitais foram emitidos para o TSE pela Autoridade Certificadora Brasileira de Registros, AC BR, bem como pela Autoridade Certificadora Notarial, AC Notarial.

Pronunciamentos destacam colaboração dos registradores

“Como presidente do TSE e comandante de um processo eleitoral que se estende por todo o Brasil, me sinto um privilegiado. Sou uma pessoa movida a otimismo, a amor pelo Brasil e tenho a convicção de que só a democracia nos conduzirá ao patamar do mais avançado humanismo, conciliando, portanto, avanço tecnológico com transparência, segurança, com visibilidade, com informação a tempo e a hora”, declarou o ministro Carlos Ayres Britto na abertura da cerimônia.

O presidente do TSE destacou ainda a colaboração dos notários e registradores nessa ação conjunta que permite o aprimoramento da cidadania e a garantia de integridade do sistema eleitoral brasileiro. “A participação dos cartórios é fundamental para imprimir mais segurança e mais autenticidade ao processo eleitoral. A Justiça eleitoral agradece a todas as instituições e a todos os agentes que estão partici-



pando desse processo com o mesmo entusiasmo de ver o Brasil se fortificar no processo eleitoral. É importante constatar que estamos todos no mesmo barco democrático, barco esse que não pode naufragar!”

Em seu pronunciamento, o presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, camara-e.net, e membro titular do Comitê Gestor da ICP Brasil, Manuel Matos, sublinhou o papel da ICP Brasil junto ao TSE, atestou o avanço tecnológico brasileiro em Infraestrutura de Chaves Públicas utilizado pelas autoridades certificadoras de notas e registros, recurso que confere absoluta segurança e idoneidade dos *softwares* utilizados nos processos de votação, apuração e totalização dos votos em todos os municípios brasileiros. “Somos uma nação que se moderniza e, com as eleições informatizadas, temos a certeza de que estamos fazendo história, que será contada mesmo daqui a 500 anos”.



“Para a ICP-Brasil, a participação de notários e registradores num processo de transposição do curso de documentos em papel para documentos eletrônicos, como foi feito hoje no TSE, além de importante é imprescindível, porque, milenarmente, quem tem a atribuição de garantir autenticidade, validade jurídica e segurança da declaração de vontade do cidadão são essas entidades. Os notários e registradores brasileiros são mais que bem-vindos, são imprescindíveis nesse processo”, complementou Matos.

O presidente do Irib e da AC BR Helvécio Duia Castello compartilhou do entusiasmo do presidente do TSE afirmando que esse foi um momento histórico, visto ser a primeira vez que se usa a certificação digital nas eleições brasileiras, para aumentar a segurança das urnas eletrônicas e garantir a integridade do conteúdo dessas urnas. “Para nós que representamos os registradores e para os notários, é uma oportunidade excepcional de reafirmar mais uma vez a importância do exercício da nossa atividade. Relevância essa que foi colocada de forma expressa pelo presidente do TSE, ministro Carlos Ayres Britto, considerando extremamente importante que a emissão dos certificados e o processo de lacração eletrônica das urnas com certificação digital tenham sido proporcionados a partir de certificados digitais emitidos pelas autoridades certificadoras dos notários e registradores, a AC BR e a AC Notarial”.

O secretário de Tecnologia da Informação do TSE Giuseppe Dutra Janino explicou, na solenidade do TSE, que o processo eleitoral brasileiro automatizado se suporta em dois



Presidente do Irib, Helvécio Castello

tentáculos: a segurança e a transparência no processo. “Ao longo de 12 anos, a informatização do processo eleitoral vem utilizando mecanismos aliados a essas duas diretrizes. Desde 1998 temos esse processo de abertura dos códigos e assinaturas, e num processo de melhoria contínua, nesta eleição, estamos adotando certificados digitais, no padrão ICP-Brasil, que antes eram produzidos internamente. Entendemos que a utilização desses certificados contribui muito para a credibilidade do nosso cliente, o eleitor”.

Janino afirmou que esses certificados são uma estratégia de ponta, uma vez que permitem ao TSE ter um ponto de controle extremamente confiável com relação à integridade e autoria dos programas. “Por meio da assinatura digital, o fiscal do partido poderá, no canto mais remoto do Brasil, fazer a conferência do *software*, isto é, saber se aquele *software* é o oficial. Se as assinaturas baterem, duas informações são ali inseridas, ou seja, que a autoria é do TSE e que os *softwares* estão íntegros. A assinatura digital dos programas é de extrema importância no processo. Com o certificado digital ICP-Brasil ganhamos muito mais credibilidade”. O secretário de Tecnologia da Informação do TSE garantiu que não há a menor possibilidade de se fraudar um *software*. Para o presidente do Instituto de Tecnologia da Informação, ITI, Renato Martini, os cartórios exercem papel de destaque no âmbito digital. “Consideramos a atividade registral e notarial um parceiro estratégico do documento digital, graças à sua capilaridade na disseminação do certificado digital para a população e a segurança jurídica que esse segmento confere às relações entre as pessoas”.



Secretário de Tecnologia da Informação do TSE, Giuseppe Janino

Avanço tecnológico – a visão da AC BR e AC Notarial

Para o presidente do Irib e da AC BR, Helvécio Duia Castello, o principal detalhe que simbolizou esse momento decisivo foi o fato de que os registradores brasileiros, mediante seus aplicativos tecnológicos, puderam colaborar com o aprimoramento da segurança do processo eleitoral brasileiro.

“Esta foi a grande oportunidade de se disponibilizar ao TSE uma ferramenta que é produto de todo um esforço conjunto dos registradores e notários em prol da pesquisa nos maiores centros tecnológicos que detêm *know-how* sobre documento eletrônico e certificação digital do país. É louvável que o TSE tenha confiado esse processo de lacração às autoridades certificadoras de notas e registros públicos, valorizando sobremaneira a atividade cartorial junto aos tribunais superiores. Nas palavras do ministro Carlos Ayres de Britto, isso imprime a alegria, a determinação e a disposição com que os registradores e notários vêm participando desse processo, ajudando a construir o progresso, contribuindo para o desenvolvimento do país nessa área específica de tecnologia tão vital para os destinos da nação”, concluiu o

representante dos registradores.

O presidente da AC Notarial, Ubiratan Pereira Guimarães, confirmou que a participação dos notários nesse processo eleitoral é um fato histórico para a classe notarial. “Isso significa avançar rumo ao futuro. Participando desse processo, os notários demonstram inequivocamente que estão comprometidos com os investimentos na tecnologia e na ciência, fazendo-se presentes em todas as ações públicas que repercutam o interesse da própria sociedade. Notários e registradores são parceiros do Poder Público nas mais diferentes esferas, e os pronunciamentos do ministro e das demais autoridades só demonstram o quanto o poder público espera que nossa atividade ocupe efetivamente essa função, de dar segurança, capilaridade e veracidade às informações no mundo digital”.

Segundo o diretor-executivo do Irib, Carlos Eduardo Duarte Fleury, a participação do instituto em um evento desse porte demonstra a importância e a credibilidade que o governo federal, sobretudo o Judiciário, testemunham à certificação digital. “Garantir que as eleições sejam feitas sem fraudes, imputando a não-possibilidade de fraude à



Coletiva de imprensa com o presidente do TSE ministro Carlos Ayres Britto

certificação digital, demonstra que o caminho adotado pelo Irib é o correto. Reproduzindo as palavras do ministro Carlos Ayres Britto, no sentido de que a certificação digital no Brasil garante a segurança, a credibilidade, a organização e a manutenção da documentação. Isso atesta que o governo, juntamente com entidades como a AC BR e a AC Notarial, está irmanado para que a sociedade brasileira tenha uma melhor condição de modernização no que tange ao documento eletrônico. Esse foi um grande evento que ficará marcado na história do Brasil e, sobretudo, na gestão do doutor Helvécio Duia Castello, na qualidade de presidente do Irib”, vaticinou Fleury.

O presidente do IRTDPJBrasil José Maria Siviero, que integra a AC BR, fez coro a esse momento emblemático para a categoria. Segundo ele, “essa união entre notários, registradores e TSE mostra o grau de importância da nossa atividade. Esse dia 8 de setembro, um dia após a data em que se comemora a Independência do Brasil, significou também a independência do notário e do registrador, que caminha a passos largos rumo à modernização do sistema”.

O vice-presidente da Arpen-SP José Cláudio Murgillo afirmou que a adesão do TSE à AC BR representa um atestado de confiança à instituição pela capacidade de os cartórios agregarem segurança jurídica às eleições. Para o assessor especial de certificação digital da Arpen-SP, Manoel Luis Chacon Cardoso, “a certificação digital possibilitou a total integração do poder público com as serventias extrajudiciais, das quais sempre foram parceiros, mas, agora, estão

lado a lado, mediante a colaboração efetiva da AC BR, como autoridade certificadora que integra o registro imobiliário, os registradores de títulos e documentos e os registradores civis de pessoas naturais – todas as especialidades juntas, demonstrando unidade”.

A consultora e gestora de rede da AC BR e da AC Notarial Patricia Paiva fez uma reflexão sobre esse evento. “Esse é um momento histórico para todos os brasileiros, pois vemos que o Brasil tem bons exemplos para dar, e isso é muito gratificante. Participamos do planejamento estratégico desse projeto e agora estamos em sua fase de implementação e gestão. De fato, participar dos bastidores desse projeto e conseguir oportunizar esse momento é realmente uma honra. Os cartórios são detentores das bases de dados da nação, o ciclo de vida do cidadão passa pelo cartório, desde o nascimento até a morte, ou melhor, nem termina com a morte, considerando a necessidade de sucessões, inventários e partilhas, cumprimento do testamento. Enfim, o cartório está sempre presente na vida do cidadão. É importante mantermos a base de dados em âmbito nacional, pois, seja qual for o formato do documento, os cartórios estão preparados para atender a população, conferindo autenticidade, integridade e segurança jurídica ao documento eletrônico. Esse evento foi, de fato, emblemático, visto que representou a efetivação de um momento que estamos construindo há tempos. A exemplo do TSE, os cartórios assumiram a responsabilidade de continuar cumprindo uma função que lhes é nata: conferir segurança jurídica ao documento, e agora, a um processo com fé pública”.

Repercussão na mídia

A cerimônia de assinatura digital e lacração dos sistemas contou com a presença de jornalistas dos principais veículos – TV Globo, TV Record, SBT, EPTV, TV Justiça, rádios CBN, Bandnews, Radio Justiça, site G1 e agência Reuters, entre outros.

Na ocasião, o presidente do Irib e da AC BR Helvécio Duia Castello concedeu entrevistas aos programas *Jornal da Justiça Primeira Edição*, transmitido pela Rádio Justiça; *Revista Brasil*, transmitido pela Rádio Nacional; além do *Jornal Regional Segunda Edição*, veiculado pela emissora EPTV e transmitido para as regiões de Campinas, Ribeirão Preto e Central do estado de São Paulo.



Ministro Eros Grau validando seu certificado digital.

Artigo do presidente**

Nas eleições, o Brasil à frente dos EUA

Helvécio Duia Castelo*



Brasil promoveu em outubro, no primeiro e segundo turnos das eleições municipais, um pleito com enorme transparência, exemplar não apenas para as nações em desenvolvimento como para as desenvolvidas, inclusive os Estados Unidos. Não houve a mais leve preocupação com a lisura dos resultados, independentemente de eles nem sempre terem favorecido os governantes. Ao contrário, nos Estados Unidos, até hoje a primeira eleição de George W. Bush, em 2000, é objeto de contestação. Novamente agora, havia atrasos na contagem em Nebraska e na Carolina do Norte. Antes do pleito, democratas e republicanos voltaram a manifestar preocupação com o intrincado sistema eleitoral. Pode-se dizer que ele foi submetido a novo teste em 4 de novembro, com a eleição de Barack Obama, do Partido Democrata, por margem suficiente para evitar o contraditório.

As eleições norte-americanas foram comemoradas como uma festa da democracia, em que Bush e McCain reconheceram a derrota, ao desejar êxito ao novo mandatário. O pronunciamento em tom elevado do presidente eleito Obama, na madrugada de 5 de novembro, deu alento tanto a eleitores que nele votaram como aos opositores do Partido Democrata.

Mas cada Estado americano tem liberdade de estabelecer suas regras eleitorais – o que nem sempre quer dizer busca de eficiência. Para ser visto como eficiente, um sistema eleitoral deve estar voltado para quem vota. Eleitores deveriam ser tratados como consumidores. Enormes filas, impondíveis horas de espera, podem ser analisados como sinal de uma magnífica demonstração de civismo, mas sem que houvesse facilidade alguma aos cidadãos que não quiseram – ou não puderam – votar antecipadamente, como foi o caso de 27 milhões de norte-americanos.

É diferente o que ocorre no Brasil. Testado e aprovado há décadas, o sistema eleitoral brasileiro centrado nas urnas eletrônicas é visto internacionalmente como avançado e copiado, mesmo por países desenvolvidos. Ainda assim o sis-

tema brasileiro pode ser aperfeiçoado. E a certificação digital tem tudo a ver com isso.

Há pouco, foi feita a certificação digital dos programas de *software*, a pedido do Tribunal Superior Eleitoral, TSE. Mas já começa a ser estudado um novo avanço. Essa evolução em pauta consiste na perspectiva de explorar mais as possibilidades da certificação digital.

No sistema eleitoral vigente, a certificação já evita os riscos de fraude. Mas a certificação, num estágio mais avançado, permitirá que os eleitores possam votar em suas próprias casas, sem se deslocar para os pontos de votação. E isso é possível porque, com a certificação, votar em casa será seguro. Todas as pessoas que aderirem à certificação digital dispõem de uma assinatura eletrônica inviolável, sob a forma de um *smart card* ou de um *token*. A inclusão de dezenas de milhões de brasileiros na era digital ocorrerá ao longo da próxima década. Disso à evolução para o sistema de voto em domicílio, que inicialmente seria opcional, é um passo. Será um sistema tão ou mais seguro que o do voto por correspondência adotado em países desenvolvidos, com a vantagem de ser mais fácil e rápido.

A assinatura digital é exclusiva do seu titular. Ela será obtida nas instalações técnicas disponíveis nos registros de imóveis e cartórios em geral. A certificação digital, que pode ser obtida em âmbito nacional, impede que terceiros usem indevidamente o nome do titular, salvo sob coação. Ela poderá ser adotada simultaneamente ao documento único de identificação, que substituirá a carteira de identidade até 2012. No Brasil, os serviços registrares oferecem elevada segurança e caminham rapidamente em direção à modernidade empregando mecanismos eficazes. A certificação digital traz velocidade sem descuidar da sua segurança.

Trata-se, mais uma vez, de mostrar que o Brasil, somados os serviços registrares, caminha celeremente rumo a uma sociedade tecnologicamente avançada cujas raízes já estão presentes na cultura nacional, como se constata nos sistemas eleitoral e financeiro vigentes: modernos, seguros e mais velozes do mundo.

* Helvécio Duia Castello é presidente do Irib e da Autoridade Certificadora Brasileira de Registros, AC BR

**Texto publicado originalmente na Gazeta Mercantil

A casa do registrador brasileiro tem novo endereço



Nova sede do Irib reserva espaço para AC BR

Mais ampla e funcional
sede muda de prédio,
mas continua na
Avenida Paulista

Desde o dia 21 de junho de 2008, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil está de casa nova, a poucos metros do antigo endereço na Avenida Paulista e com as mesmas facilidades de acesso.

Mais infraestrutura para o associado, espaço para reuniões de diretoria, biblioteca contendo acervo da matéria registral imobiliária e salas com acesso à Internet disponibilizadas ao associado de passagem por São Paulo representam algumas das melhorias da nova instalação.

O diretor executivo do Irib, Carlos Eduardo Duarte Fleury, diz que a oportunidade de alugar um espaço maior para atender as necessidades do Irib foi oportuna, visto que não foi preciso investir em obras. O custo com as novas instalações é praticamente equivalente ao que o Instituto investia anteriormente nas salas do Conjunto Nacional. "O Instituto está de cara nova e ainda mais disponível a todos os seus associados. O endereço permanece na região da Avenida Paulista bem próximo da antiga sede, de fácil acesso. O prédio tem mais segurança,



Sentados: Alessandra Aparecida Felix Costa, Carlos Eduardo Fleury e Lourdes Andrade Gualano. Em pé: Felipe Jorge de Lima, Daniela dos Santos e Fábio Fuzari

controle de acesso e identificação obrigatória na portaria”.

O espaço também é mais adequado às atividades do Irib como Autoridade Certificadora de Registro. “Precisávamos de uma sala reservada para atender as pessoas que desejam adquirir um certificado digital”, completa Fleury.

Autoridade Certificadora Brasileira de Registros em pleno funcionamento no Irib

A Autoridade Certificadora Brasileira de Registros, AC BR, é vinculada à Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil, diretamente subordinada à Autoridade Certificadora da Secretaria da Receita Federal do Brasil, AC RFB. Por meio da AC BR é possível adquirir um certificado digital, como o e-CPF e o e-CNPJ. “A mudança para a nova sede marcou o início da estruturação do Irib, no sentido de adequar-se às atividades da AR Irib e da AC BR, pois um dos requisitos é ter uma sala reservada para atender as pessoas que desejam adquirir um certificado digital”, explica Fleury. É importante destacar que cada registro imobiliário brasileiro poderá constituir-se como um ponto de atendimento para emissão de certificados digitais para o cidadão. Para isso, basta se habilitar como uma instalação técnica de sua entidade representativa devidamente credenciada como Autoridade de Registro (AR) da AC BR, dentre elas, a AR Irib.

O objetivo é democratizar o acesso ao certificado digital e-CPF e e-CNPJ para toda a população brasileira, bem como capacitar as serventias para trabalharem com certificação digital e prestarem mais esse serviço ao público a preço de mercado.

De qualquer forma, o cartório terá de se adaptar a essa

realidade por duas razões importantes: primeiro porque a Receita Federal vai implementar a declaração sobre operações imobiliárias, DOI, por meio do certificado digital; e segundo, para atender o usuário – pessoa física ou jurídica – que almeja usar documentos eletrônicos com segurança jurídica, visando alcançar processos mais ágeis, eficientes e inteligentes. Para Carlos Eduardo Duarte Fleury, o Instituto caminha a passos firmes e céleres para a modernização do sistema registral imobiliário por meios eletrônicos. “Muitos cartórios já começam a se credenciar como instalações técnicas da AR Irib.”, concluiu.

Agentes são responsáveis pela validação presencial, emissão e renovação do certificado digital

A Autoridade de Registro Irib - AR Irib, que vem se estruturando cada vez mais para atender a grande demanda de certificação digital, conta com a seguinte equipe de agentes de registro: Fábio Fuzari, Lourdes Andrade Gualano, Daniela dos Santos Lopes, Viviane Cardoso Alves de Deus e Juliana Tavares da Silva.

Os cinco agentes da AR Irib passaram por treinamento especializado, em cumprimento às exigências legais, a fim de assumir as importantes atribuições que competem ao cargo, tais como identificação dos titulares de certificados, renovação e revogação de certificados à Autoridade Certificadora Brasileira de Registro, AC BR, validação presencial, manutenção e guarda de documentos apresentados para identificação dos titulares, entre outras.



Outra novidade é que o espaço adicional da nova sede possibilitou a instalação de uma biblioteca, aberta a estudantes de Direito e demais interessados na matéria registral imobiliária.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Mais cedo ou mais tarde você conclui que é importante associar-se ao IRIB

Fundado em 1974, o **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)** nasceu com o ideal de congregar num só órgão representativo da categoria todos os oficiais de registro de imóveis do Brasil, e com a finalidade primeira de contribuir para o aperfeiçoamento profissional, científico e jurídico de seus associados, bem como de aprimorar e modernizar as técnicas de registro.

Atualização Profissional

Cursos
Publicações
IRIB em Revista
IRIB Notícias
Boletim Eletrônico

Serviços

IRIB Responde
Biblioteca
Jurisprudência
Certificação Digital

Integração

Encontros
Regional, Nacional
e Internacional
Eventos

IRIB - A Casa do Registrador Brasileiro
Associe-se agora: www.irib.org.br
(11) 3289-3599 / 3289-3321



IRIB é Autoridade Certificadora habilitada a emitir certificados digitais

Irib e Colégio Notarial recebem certificados e chaves públicas para iniciar as atividades como autoridades certificadoras autorizadas a emitir certificado digital para a população em geral



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e o Colégio Notarial do Brasil, seção São Paulo, participaram da cerimônia conjunta de geração de chaves pública e privada da *Autoridade Certificadora Brasileira de Registros* vinculada à Receita Federal do Brasil – AC BR (Irib) – e da AC Notarial – CNB-SP – na Certisign, Rio de Janeiro (11/02). No dia 12 de fevereiro de 2008, ambas as entidades foram credenciadas pela Receita Federal do Brasil na cerimônia de emissão dos respectivos certificados realizada na sede do Serviço Federal de Processamento de Dados, Serpro, também no Rio.

Ao solicitarem o credenciamento das respectivas entidades como ACs, o presidente do Irib Helvécio Duia Castello e o presidente do CNB-SP Paulo Tupinambá Vampré desempenharam papel decisivo para inserir definitivamente os serviços notariais e de registros na era digital.

A AC BR passará a emitir certificados digitais pela AR Irib, uma vez que a autoridade certificadora não tem contato com o público para realizar o processo de qualificação e reconhecimento presencial. A AC é responsável apenas pelo fornecimento da chave privada do indivíduo e pela guarda de sua chave pública. Quem tem contato com o público é a AR ou a instalação técnica, que nada mais é do que uma extensão da própria AR.

“Os registros imobiliários serão instalações técnicas da AR Irib”, explicou Helvécio Duia Castello. “É no cartório que o cidadão vai retirar o seu certificado. O registro de imóveis associado ao Irib poderá ser um ponto de atendimento para coletar documentos e emitir o certificado. O objetivo é democratizar o acesso ao certificado digital e-CPF e e-CNPJ para toda a população brasileira”.

“O Irib vai fazer com que o registro de imóveis alcance um patamar nunca visto”, afirma Carlos Eduardo Duarte Fleury, diretor-executivo do Irib. “As operações imobiliárias serão realizadas no registro de imóveis por meio de mecanismos eletrônicos, com assinatura digital, mediante a segurança oferecida pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil. Ao dar agilidade à contratação de qualquer operação com financiamento e garantir a necessária segurança jurídica para a compra e venda do imóvel, o registro imobiliário brasileiro será um modelo a ser seguido. Estamos num excelente momento para isso, uma vez que o crescimento imobiliário deve continuar nos próximos anos em todo o Brasil”.

Para a Receita Federal do Brasil, RFB, as ACs notarial e de registros representam a possibilidade de difundir o sistema de chaves públicas em todo o Brasil, graças à presença dos cartórios nos locais mais longínquos do território nacional.

A geração das chaves: procedimento de máxima segurança

A cerimônia de geração do par de chaves da AC BR foi realizada no dia 11 de fevereiro, na sede da Certisign, no Rio de Janeiro. Líder no mercado brasileiro de certificação digital

e responsável por mais de 70% dos certificados emitidos no país, a empresa proporciona um ambiente digital seguro para proteger as informações e reduzir a fraude digital e o roubo de identidade a índices próximos do zero. Entre seus usuários estão contribuintes da Receita Federal, cerca de 80% dos *sites* de comércio eletrônico, a quase totalidade do setor bancário, empresas e entidades governamentais. Uma das três primeiras autoridadesificadoras do mundo a emitir certificados digitais e única no mercado brasileiro credenciada para operar em múltiplas hierarquias, como ICP-Brasil, VeriSign Trust Network, VTN, e hierarquia privada, a Certisign é parceira da Intel e da VeriSign e tem a maior rede de distribuição de certificados do Brasil.

Foram testemunhas do procedimento de geração das chaves pública e privada da AC BR, o presidente do Irib Helvécio Duia Castello; Carlos Eduardo Duarte Fleury, diretor-executivo do Irib; Manuel Matos, responsável pela gestão estratégica da AC BR; Patrícia Paiva, responsável pela gestão da rede; e Robson Machado, responsável pela gestão do *data center*.

Depois da criação da AC BR SRF, foi aberto o aplicativo de certificação para a geração de chaves. Para formar o *login* foram necessárias três chaves fornecidas por três funcionários. Só então passou-se efetivamente às etapas mais importantes de geração e posterior cópia das chaves.

A geração do par de chaves da AC BR foi acompanhada pelos representantes do Irib dentro de uma sala-cofre com sistema de máxima segurança.

A Certisign opera com sete estágios de segurança, três a mais que o exigido para as operações com certificação digital no Brasil. Os rigorosos procedimentos de segurança da empresa exigem a presença de vários funcionários na sala-cofre para o acesso a uma chave certificada. Participaram do procedimento de geração de chaves da AC BR, os seguintes técnicos, escolhidos aleatoriamente pela empresa: Paulo Kulikovsky, gerenciador das chaves, Anderson Farias, Maurício Balaciano, André Valente, segurança, Márcio D'Ávila, suporte e Jaqueline Santos, agente de validação.

Cada retirada de cartão criptográfico do cofre precisa ser registrada e fiscalizada por um segundo funcionário. A seguir, novas chaves são geradas no cartão criptográfico que, finalmente, é devolvido ao cofre. Cada cartão criptográfico armazena até vinte autoridadesificadoras.

Maurício Balaciano explicou que a sofisticada estrutura que dá suporte à segurança dos dados é garantida pela duplicação de procedimentos de validação e armazenamento, entre outros cuidados e recursos, como geradores próprios e contínua auditoria. Na sala-cofre, construída para resistir a fogo, inundações e gases, está o cofre de uma tonelada, aberto apenas por dupla validação, também usada em suas gavetas, nas quais são armazenadas as chaves. Em caso de incêndio, a sala-cofre suporta temperaturas até 1.000°C durante uma hora e o cofre suporta essa temperatura por mais uma hora.

Acompanharam o procedimento, os auditores da Receita Federal do Brasil, RFB, Sérgio Fuchs, Ariosto Rodrigues e Jack Blumen.

Cerimônia de emissão dos certificados

No dia 12 de setembro de 2008 foi a vez da cerimônia de emissão dos certificados da AC BR SRF e da AC Notarial SRF no Serviço Federal de Processamento de Dados, Serpro, empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda, cujo objetivo é modernizar e dar agilidade a setores estratégicos da Administração pública brasileira. A empresa é considerada uma das maiores organizações de tecnologia da informação e comunicações na América Latina.

Pedro Motta, responsável técnico pela autenticação de certificados digitais, e Márcia Paulino, gerente da sala-cofre, foram os técnicos do Serpro que participaram dessa cerimô-

nia, igualmente realizada com todo o rigor procedimental com vistas à total segurança.

Depois da identificação de cada uma das ACs foi realizada a cerimônia de assinatura, validação, conferência e entrega dos certificados, com validade até 29 de outubro de 2011.

Além dos auditores da RFB citados, participaram da emissão dos certificados, Márcio Regadas Nogueira e Vítor Marcos Almeida Machado, subsecretário-geral da Receita Federal do Brasil, a mais graduada autoridade da RFB presente ao evento, responsável pela supervisão dos trabalhos.

O termo de emissão do certificado – que formalizou sua entrega e aceitação – foi assinado pelos representantes de cada AC bem como pelo Serpro e pela RFB.

Finalmente, Sérgio Fuchs explicou que faltam apenas alguns pormenores a serem cumpridos antes do início das emissões de certificados pelas ACs cujo processo de credenciamento foi realizado com pleno sucesso.

AC BR e AC Notarial inserem os cartórios na vanguarda da era digital

A partir de agora, os cartórios de registros e notas terão papel fundamental para credenciar o cidadão a fazer transações pela Internet, com toda a segurança jurídica, mediante o certificado digital.

Em 2007, o Irib dedicou-se a difundir a certificação digital e sua importância em todos os seus encontros, seminários e

Fotos: Carlos Petelinkar



Certisign, Rio, 11 de fevereiro: geração das chaves pública e privada da AC BR SRF (Irib) e da AC Notarial SRF. Esq./dir.: Manuel Matos, Patrícia Paiva, Helvécio Castello, Paulo Vampré, Carlos Fleury, Ariosto Rodrigues (RFB) e Sérgio Fuchs (RFB).

congressos. O credenciamento como Autoridade Certificadora Brasileira de Registros, AC BR, representa um marco na história do Instituto e o início da prestação de um novo e essencial serviço ao cidadão brasileiro.

Certificação digital e segurança do comércio eletrônico

A certificação digital nada mais é que a assinatura do indivíduo no mundo virtual. De acordo com Robson Machado, gestor do *data center* da Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados, CRSEC, o ponto mais importante de qualquer sistema de comercialização eletrônica é a confiabilidade. “Não existe comércio eletrônico sem processos confiáveis”, enfatiza.

Ele enumera os pilares que sustentam as transações, ou seja, cinco requisitos indispensáveis ao comércio eletrônico confiável: *autenticação, privacidade, autorização, integridade dos dados e não-repúdio*. “Somente ao atender todos esses requisitos teremos o comércio eletrônico confiável”, garante.

Esses pilares têm como alicerces as políticas de segurança nas quais se baseia toda a confiança do sistema. “São elas que regulamentam o que temos de proteger. Essas políticas são ainda responsáveis por mostrar contra quem é preciso proteger as informações. Esse requisito é representado por documentos e regras a serem utilizados no processo de comercialização eletrônica”, explica Robson.

“Outro importante alicerce é a infraestrutura de segurança, representada por mecanismos básicos para garantir que as políticas sejam seguidas. Esse requisito é composto pela infraestrutura física – servidores, roteadores, *hardwares* de *firewalls*, controles de acesso aos CPDs, etc. – e pela infraestrutura lógica – todos os sistemas operacionais, sistemas antivírus, sistemas *antispyware*, *softwares* de *firewalls*, etc. “Em geral, esses dois requisitos são adotados por qualquer empresa que disponibilize um *website* na Internet. No entanto, eles são insuficientes para garantir o comércio eletrônico confiável.”

Certificação digital sustenta os cinco pilares do comércio eletrônico confiável

De posse de um alicerce sólido e bem estruturado, é possível levantar os pilares do comércio eletrônico confiável.

1. Autenticação: o primeiro fator a se observar é a neces-

sidade de sabermos quem é o interlocutor. A autenticação permite identificar, inequivocamente, quem participa da transação em ambos os lados, comprador e vendedor.

2. Privacidade: outro ponto muito importante é a privacidade, que impede a captura por terceiros de informações sensíveis transmitidas durante o processo de compra. Um exemplo prático de informação que precisa de proteção é o número do cartão de crédito.

3. Autorização: garante que o usuário só consiga fazer aquilo que ele realmente tem autoridade para fazer.

4. Integridade dos dados: permite impedir ou detectar alterações indevidas nos dados da transação.

5. Não-repúdio: é a possibilidade de criar uma prova juridicamente aceita da transação.

Enquanto os dois alicerces – políticas e infraestrutura – são constituídos por regras, documentos e infraestrutura física e lógica nos CPDs, a certificação digital sustenta os cinco pilares do comércio eletrônico confiável. Exemplo prático e ilustrativo disso é o e-CPF.

A migração de transações reais para virtuais será possível para os possuidores de um certificado digital emitido pelas ACs

O cidadão poderá obter o e-CPF ou e-CNPJ nos cartórios, documentos que darão autenticidade e validade às transações eletrônicas. Sua regulamentação faz parte da medida provisória 2.200/01, que instituiu a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, órgão vinculado à Presidência da República – um conjunto de técnicas, práticas e procedimentos a ser implementado pelas organizações governamentais e privadas brasileiras com o objetivo de estabelecer os fundamentos técnicos e metodológicos de um sistema de certificação digital baseado em chave pública.

As chaves-públicas possuem sofisticados processos de criptografia que dão total segurança às transações efetuadas pela Internet.

A migração de transações reais para virtuais dar-se-á, regularmente, se o cidadão for possuidor de um certificado digital, como aconteceu nas movimentações bancárias por meio de cartão magnético.

Manuel Matos explica que para a emissão dos certificados digitais foram criadas as autoridades certificadoras. O Irib e

o CNB-SP agora são ACs. O Irib criou a AC BR, Autoridade Certificadora Brasileira de Registros – e o Colégio, a AC Notarial, ambas vinculadas à Receita federal do Brasil. Ela será o gestor responsável por essas duas ACs, que têm como uma espécie de subdivisão as autoridades de registro, isto é, os institutos que congregam os cartórios. “Por enquanto são três ARs, a AR Arpen, AR CNB-SP e AR Irib. A seguir virão a AR RTD e a AR Arisp. Outras ARs estão em fase de credenciamento. Os cartórios associados a essas entidades poderão ser instalações técnicas dessas ARs, que são ligadas às duas ACs”.

Manuel Matos acredita que o número de certificados digitais crescerá muito, uma vez que próprio cartório vai trabalhar com certificação digital. A legislação brasileira já dá suporte à escritura digital e outros atos. Ou seja, os serviços notariais e registrais também começarão a ser fornecidos em formato digital.

Para assinar digitalmente um documento é preciso ter um e-CPF ou um e-CNPJ, certificados digitais da ICP-Brasil. “Cada autoridade certificadora dá um nome ao seu certificado. Temos o e-CPF da Receita federal, o e-OAB da OAB e o e-JUS da Justiça, mas todos são certificados digitais da ICP-Brasil”.

Serviços on-line multiplicam-se e cartórios disseminam a certificação digital

O e-CPF é um certificado digital que tem o número do CPF e que pode ser utilizado para se autenticar a distância. A tendência é que haja um aumento exponencial na utilização desses certificados. Somente a Receita federal oferece 84 serviços por meio do certificado digital. No Judiciário, o advogado pode peticionar, incluir peças no processo, apresentar recursos, etc., tudo *on-line*, desde que assinado digitalmente. “O grande gargalo é o número de pontos habilitados para atender a população brasileira. É essa a solução que os cartórios representam para a disseminação da certificação digital”, assegura.

Como especialista no assunto, Manuel Matos afirma que a segurança é o ponto alto da ICP-Brasil e que a questão da fraude nas negociações eletrônicas é mais mito do que realidade. “A fraude se dá porque o sistema convencional não dispõe dos mecanismos de rastreabilidade e segurança que a tecnologia tem a seu favor. O mundo eletrônico provê muito mais segurança do que o mundo convencional, mesmo que as informações circulem pela Internet. O que não se conse-

que identificar não se consegue responsabilizar, e o certificado digital é exatamente a identificação do indivíduo na rede da Internet. Essa possibilidade de identificação contribui até para inibir o indivíduo mal intencionado”.

Patrícia Paiva, responsável pela gestão da rede de cartórios que integrarão as instalações técnicas das ARs, explica que o documento que nasce eletrônico não precisa ser impresso para receber uma assinatura de próprio punho cujo reconhecimento de firma prove sua autenticidade. Com a tecnologia de certificação digital é possível comprovar a autenticidade e integridade do documento. “Não sabemos se um documento em papel foi rasurado ou alterado. Com o documento eletrônico temos como garantir as propriedades do documento e a segurança jurídica”.

Irib vai emitir certificados digitais e credenciar os cartórios

“As cerimônias de geração das chaves e emissão de certificados consolidaram o credenciamento do Irib como Autoridade Certificadora Brasileira de Registros, AC BR, na ICP-Brasil. A partir da publicação no *Diário Oficial da União*, a AC BR poderá emitir certificado digital bem como credenciar os cartórios nessa infraestrutura”, lembra Patrícia Paiva.

Como instalações técnicas das ARs, os cartórios distribuirão essa tecnologia para o usuário final, que é o cliente do cartório, do banco, etc. “O certificado digital é apenas uma ferramenta de trabalho e percebemos que ela será essencial para os próprios cartórios. Até agora a ferramenta usada para assinar era a caneta, porque o documento era em papel. Se esse documento for eletrônico, a ferramenta para assiná-lo será o certificado digital, que possibilitará o rastreamento de eventual fraude, razão por que os cartórios serão seus grandes usuários”.

A ICP-Brasil engloba o Comitê Gestor, a Coordenação Geral de Tecnologia e Segurança da Informação, Cotec, a Autoridade Certificadora Raiz da ICP-Brasil, AC Raiz, e as demais autoridades certificadoras, bem como suas autoridades de registro e instalações técnicas. Todo esse conjunto forma a cadeia hierárquica da ICP-Brasil.

Segundo Patrícia Paiva, o Brasil foi muito feliz na escolha do modelo que prevê, entre outras coisas, uma raiz única. “Uma estrutura interoperável torna os processos muito

mais ágeis e o país mais competitivo. Nesse contexto, a AC BR é uma autoridade certificadora vinculada diretamente à autoridade certificadora da Receita federal”, declara. “Por outro lado, o Conselho Nacional de Justiça, CNJ, também é simpático à participação das serventias extrajudiciais em razão da afinidade de suas atividades com o poder Judiciário, bem como porque os cartórios serão o braço emissor da AC JUS. A AC JUS é uma autoridade certificadora credenciada, mas não é operacional”.

Cartórios prestarão mais um serviço: a validação dos certificados digitais

Como instalações técnicas da AR Irib, os registros imobiliários associados ao Instituto serão pontos de atendimento ao público, para coletar documentos e entregar os certificados. O cartório cobrará do usuário o preço de mercado do certificado digital. “A AC BR segue esse preço de mercado e todas as ARs terão de seguir a tabela de preços para manter essa infraestrutura”, afirma Patrícia Paiva. “A AC BR passa por auditorias periódicas e os custos cobrados são para manutenção de sua própria estrutura, ambiente físico, lógico e recursos humanos especializados. No mais, o objetivo é capacitar os cartórios para trabalharem com certificação digital e prestarem mais esse serviço ao público a preço de mercado”.

Outro benefício para o cartório é acompanhar a evolução dos processos e dos tempos. Além dos serviços que já presta ao cidadão no mundo físico, com toda a segurança jurídica, o cartório passará a atuar no mundo digital. “Os processos estão se desmaterializando e os cartórios terão de acompanhar essa mudança, proporcionando a mesma segurança jurídica que a sociedade exige”.

De qualquer forma, o cartório terá de se adaptar a essa realidade, uma vez que a Receita federal vai implementar a declaração sobre operações imobiliárias, DOI, por meio do certificado digital.

“É fundamental que os cartórios mantenham sua competitividade e eficiência com a rapidez da economia digital. Eles continuarão atendendo as pessoas que precisam do documento em papel, mas terão de estar capacitados para atender também o usuário – pessoa física ou jurídica – que almeja usar documentos eletrônicos com segurança jurídica, visando alcançar processos mais ágeis, eficientes e inteligentes. A inserção dos cartórios nessa infraestrutura significa a consolidação da ICP-Brasil e a imprescindível evolução dos serviços notariais e registrais no sentido de acompanhar a tecnologia e prestar um bom serviço sem perder qualidade e segurança. O maior ganho para os serviços será a perenidade deles, mas sua contribuição para a sociedade e o país é imensurável”, conclui Patrícia Paiva.



Serpro, Rio, 12 de fevereiro: técnicos do Serpro e da CertiSign, auditores da RFB e representantes das ACs na cerimônia de emissão dos certificados da AC BR SRF e da AC Notarial SRF



Encontro Nacional IRIB 2009 - Londrina - PR

XXXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil

14 a 18 de setembro de 2009

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) promove, de 14 a 18 de setembro, em Londrina (PR) o **XXXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil**.

A programação técnica abrangerá diversos temas relevantes para a atividade registral, como, por exemplo:

- Medidas Provisórias nºs 459 (convertida na Lei 11.977) e 460/09, que instituíram o registro eletrônico de documentos.
- Isenções fiscais aos oficiais que adquirirem equipamentos para a implantação do sistema eletrônico.
- Questões relacionadas à regularização fundiária e ao programa "Minha Casa, Minha Vida".
- Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) - *que em 2009 completa 30 anos de promulgação, averbação premonitória.*
- Certificação digital.
- Lei nº 11.441/07, que permite aos notários lavrarem escrituras públicas de separação, divórcio, inventário e partilha extrajudicial.

Paralelo ao evento, será realizado o **Curso "Gestão de Cartórios"**, ministrado pelos professores do IBEST, Aleksander Roncon e Mário Nei Pacagnan e pelo advogado Antonio Herance Filho. Os participantes receberão certificado de conclusão. O curso ocorrerá diariamente, de 14 a 18 de setembro, das 8h30 às 9h30 e já está incluso no valor da inscrição.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

PARTICIPE !

Inscrições com desconto e informações gerais:

www.adirib.com.br/londrina

(11) 3289-3599 / 3289-3321



Vista do centro da cidade de Londrina

Regulamentado o Carimbo do Tempo no Brasil

Temporalidade é garantida na certificação digital ICP-Brasil

Foi publicada no Diário Oficial da União, no dia 1º de dezembro de 2008, a regulamentação do carimbo do tempo, aplicativo que possibilita chancelar os documentos eletrônicos assinados digitalmente, com a hora legal brasileira.

O Comitê Gestor da ICP-Brasil já havia aprovado o modelo técnico e o negocial, que inclui os critérios de credenciamento, tarifas e seguro, em reunião realizada no dia 19 de novembro, conforme divulgado pelo Irib em Boletim Eletrônico 3514.

A regulamentação do carimbo de tempo cria um novo marco para o mercado de certificação digital brasileiro, além de criar novas possibilidades de negócios para as empresas que atuam neste segmento.

Carimbo do Tempo preenche lacuna na economia digital

Em entrevista ao Boletim Eletrônico do Irib, o diretor de Infraestrutura de Chaves Públicas do Instituto de Tecnologia da Informação, ITI, Maurício Coelho, explica que “o momento em que um documento eletrônico foi assinado ou em que uma transação eletrônica foi realizada, em muitas situações cotidianas, é imprescindível para determinar a eficácia jurídica de direitos e deveres advindos de tais documentos ou transações. E o Carimbo do Tempo ICP-Brasil garantirá esta propriedade”.

Segundo Coelho, o Carimbo do Tempo é uma evidência material de que um documento eletrônico assinado digitalmente existia numa data e hora no passado, portanto agrega uma sexta propriedade aos documentos e transações eletrônicas: a temporalidade. Além das outras cinco já garantidas pela certificação digital ICP-Brasil: autenticidade, integridade, confidencialidade, não-repúdio e validade jurídica.

Coelho esclarece que esta nova tecnologia é de uso

geral pela sociedade, pelas empresas e pelos governos. Para qualquer cidadão que precise comprovar a data e hora de existência de um documento eletrônico ou da realização de uma transação eletrônica.

A inovação do Carimbo de Tempo, explica Coelho, “preencherá uma lacuna que ainda existia para a consolidação definitiva de uma economia digital baseada em transações e documentos eletrônicos, o que certamente se caracterizará numa maior demanda por certificação digital”.

Sobre a Estrutura de Carimbo do Tempo na ICP Brasil, o diretor do ITI finalizou: “Assim como existe uma estrutura para o controle do ciclo de vida de certificados digitais, composta por AC Raiz, ACs e ARs, deverá existir uma estrutura responsável pelo controle da emissão de carimbos de tempo, composta por uma Fonte Confiável de Tempo (o Observatório Nacional), uma Entidade de Auditoria de Tempo (o ITI) e Autoridades Certificadoras do Tempo (ACTs), que efetivamente emitirão os carimbos de tempo. As ACTs serão credenciadas, auditadas e fiscalizadas pela EAT”.

Irib entra na vanguarda da tecnologia disponibilizando Carimbo do Tempo na AC BR

A Autoridade Certificadora Brasileira de Registros – AC BR já desenvolveu o conceito e toda a plataforma de Autoridade de Carimbo do Tempo (ACT), previsto na normalização da ICP-Brasil, através da BRy Tecnologia. O sistema que será responsável pela emissão dos carimbos, implantado recentemente em projetos nacionais do sistema cartório brasileiro, agora será adequado conforme a regulamentação. A Autoridade de Carimbo do Tempo Brasileira de Registros (ACT BR) disponibiliza certidão de Carimbo de Tempo, que pode ser requisitada online para os que adquirirem e-CPF ou e-CPNJ do tipo A3 da AC BR SRF.

O Irib participa no fórum de certificação digital da AL

Evento reuniu 1.700 participantes no Centro de Convenções Ulysses Guimarães, em Brasília

O presidente do Irib, Helvécio Duia Castello, representou a entidade na segunda etapa da 6ª edição do CertForum, que aconteceu em Brasília nos dias 4, 5 e 6 de novembro de 2008, no Centro de Convenções Ulysses Guimarães.

Um dos maiores eventos de certificação digital da América Latina, realizado pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI) com a organização da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico (camara-e.net), o fórum contabilizou 1.700 inscritos.

Na etapa de Brasília foram discutidos temas relacionados aos reflexos sociais gerados pela Certificação Digital, o desenvolvimento e o uso da ferramenta em processos de gerenciamento eletrônico de documentos, entre outras abordagens. O 6º CertForum ampliou os debates com grupos de especialistas e formadores de opinião das mais diferentes áreas da economia brasileira. A pauta do evento contemplou depoimentos de casos de sucesso, mesas de debate, palestras para segmentos e mini-cursos. Além dos painéis com palestrantes brasileiros de renome, o fórum contou com palestras internacionais, enfocando a certificação em países como Portugal e França, além de painel com o tema da certificação digital no Mercosul.

Na cerimônia de abertura, integraram a mesa Renato Martini, diretor-presidente do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação – ITI; Manuel Matos, presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, camara-e.net; Clarice Copetti, vice-presidente de Tecnologia da Informação da Caixa Econômica Federal; Odilon Neves Júnior, secretário adjunto da Receita Federal do Brasil; Pablo Fontdevila, gerente geral da Agência Nacional de

Seguridade Social da Argentina – ANSES; Ivaldo Venâncio da Cunha, representando o Serviço de Processamento de Dados – Serpro; e Antonio Carlos Alff, diretor do Departamento de Serviços de Rede e Tecnologia da Informação

Demanda Setorial: Cartórios na Economia Digital

Os cartórios tiveram expressiva representatividade já no primeiro dia do evento, cujo temário enfocou o Judiciário e o Legislativo. Na tarde do dia 4 de novembro, o presidente do Irib Helvécio Duia Castello participou como moderador do painel jurídico, na exposição sobre *Demanda Setorial: Cartórios na Economia Digital*, apresentada pelo presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), Flauzilino Araújo dos Santos, e pelo presidente do Colégio Notarial do Brasil – seção São Paulo, CNB/SP, Ubiratan Guimarães.

Na ocasião, foram apresentadas as iniciativas das entidades na área de tecnologia digital, tais como o Ofício Eletrônico, desenvolvido em parceria pelo Irib e ARISP, que viabiliza a emissão de certidões digitais para órgãos do poder público por meio do intercâmbio de informações eletrônicas entre as entidades solicitantes e o registro de imóveis. Também foi apresentada a atuação das Autoridades Certificadoras dos cartórios, AC BR e AC NOTARIAL.

Com estande instalado no 6º CertForum, a AC BR teve a oportunidade de apresentar ao público altamente qualificado presente no evento, os aplicativos tecnológicos da Autoridade Certificadora Brasileira de Registros, ao lado de importantes expositores nas dependências do Centro de Convenções Ulysses Guimarães, em Brasília.

Um protocolo de intenções rumo ao contrato digital

O Irib e a Arisp assinam protocolo de intenções com a CEF para a emissão de certidão digital no 4º Feirão da Casa Própria: um marco na história das transações imobiliárias no Brasil

Aproveitando a realização do 4º Feirão da Casa Própria, de 14 a 18 de maio, na cidade de São Paulo, no pavilhão Azul do Expocenter Norte, a Caixa Econômica Federal, CEF, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, celebraram protocolo de intenções para emissão de certidão digital de imóveis. O documento foi assinado no dia 14 de maio, por Maria Fernanda Ramos Coelho, presidenta da CEF, George Takeda, vice-presidente do Irib/SP, que representou o presidente do Instituto Helvécio Castello, e Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp. Também participaram da celebração do acordo os vice-presidentes da Caixa, Carlos Augusto Borges e Jorge Hereda.

O provimento conjunto 01/2008 autorizou a emissão da certidão digital em São Paulo, no dia 28 de abril de 2008, um avanço inédito no país e uma contribuição significativa para a segurança e rapidez das transações imobiliárias e financeiras.

Maria Fernanda Ramos Coelho informou que a Caixa foi a primeira instituição financeira a fornecer certificação digital. “Ainda precisamos avançar muito nesse processo. A certidão digital traz não só segurança para o cidadão que vai adquirir um imóvel como também possibilita a concessão do crédito habitacional de forma muito mais rápida. Se antes demorávamos cerca de 60 dias para a concessão do crédito habitacional, no feirão ele pode ser concedido até em quatro dias. Esperamos, num futuro muito próximo, ter também o contrato digital”.



Flauzilino Araújo dos Santos entrega à presidenta da Caixa a primeira certidão digital emitida no 4º Feirão: “Este é um passo importante para a modernização dos negócios imobiliários do Brasil”, declarou.

Segundo Flauzilino Araújo dos Santos, a CEF queria desburocratizar o financiamento imobiliário no 4º Feirão da Casa Própria. Todos os participantes do evento tiveram acesso à certidão digital da matrícula do imóvel fornecida pelo estande da Arisp, montado especialmente para a ocasião. O documento tem as mesmas características e segurança jurídica de uma certidão tradicional em papel.

“O objetivo da Caixa, do Irib e da Arisp é valorizar o uso do documento digital. Estamos começando com a certidão eletrônica, mas a idéia é evoluir para o contrato digital de forma a facilitar a aprovação do crédito e o financiamento imobiliário. Outro dado importante é que o tráfego da certidão digital não implica qualquer despesa para as partes, portanto, diminuirão o custo de um contrato de financiamento e o tempo para a obtenção da certidão”, declarou o presidente da Arisp.

“A certidão digital pode ser enviada por *e-mail* para qualquer lugar do Brasil. Essa mobilidade vai facilitar muito as transações imobiliárias”, explicou George Takeda.

Para Jorge Hereda, a certidão digital “é muito importante porque é o salto que precisávamos para que o crédito imobiliário chegue à percentagem do PIB que ainda pode alcançar. Por isso é importante essa parceria que estamos concretizando”.

Carlos Augusto Borges afirmou que, “com a rede financeira disponível, com a certidão digital e com nossos parceiros registradores e tabeliães, tornamos realidade o desejo das pessoas de sair do feirão levando a chave de sua casa própria”.

Estande único reúne entidades representativas de registros e notas no 4º Feirão da Casa Própria, em São Paulo

As entidades representativas dos registradores e notários participaram do 4º Feirão da Casa Própria realizado pela CEF, na zona norte de São Paulo. Num único estande, a Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo, Anoreg/SP, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, o Colégio Notarial do Brasil, seção São Paulo, CNB-SP, o Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil, seção São Paulo, IEPTB/SP e a Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo, Arpen-SP, atenderam os visitantes e forneceram informações e serviços de

registro de imóveis, notas, protesto e registro civil.

A abertura do evento contou com as presenças da presidenta Maria Fernanda Ramos Coelho e dos vice-presidentes Jorge Hereda e Carlos Augusto Borges, respectivamente, da Caixa Econômica Federal, e do superintendente Regional de São Paulo, Augusto Bandeira Vargas, além de representantes do executivo paulista, Linamara Rizzo Battistella, secretária de Estado dos Direitos da Pessoa com Deficiência, e Orlando de Almeida Filho, secretário de Habitação Municipal de São Paulo.

Os registradores e notários estiveram representados por George Takeda, vice-presidente do Irib/SP; Carlos Eduardo Duarte Fleury, diretor executivo do Irib; Manuel Matos, consultor do Irib e membro da ICP-Brasil; Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp; Patricia André de Camargo Ferraz, presidenta da Anoreg/SP; José Carlos Alves, presidente do IEPTB/SP; Jussara Citroni Modaneze e Elza de Faria Rodrigues, tabeliãs em São Paulo, que representaram o CNB-SP.

A CEF reuniu na mesma oportunidade, construtoras, corretores, cartórios e técnicos da própria Caixa, responsáveis pela autorização de financiamentos. Os interessados podiam pesquisar os empreendimentos, escolher o imóvel, simular o financiamento, aprovar o crédito, obter a certidão digital do imóvel, providenciar outros documentos no estande dos cartórios e finalmente fechar a transação imobiliária no mesmo dia.

Com mais de 20 bilhões de reais destinados à aplicação em financiamentos habitacionais ainda em 2008, o principal objetivo da Caixa no feirão foi atender as famílias com renda entre R\$ 1,5 mil e R\$ 1,8 mil, oferecendo imóveis novos, usados e na planta, com valores entre R\$ 60 mil a R\$ 80 mil. Todos os imóveis oferecidos pela Caixa – retomados de mutuários inadimplentes pelas construtoras, incorporadoras e corretoras – contavam com financiamento de até 100% do valor, com prazo de pagamento de até 30 anos.

No 4º Feirão da Casa Própria, em São Paulo, foram postos à venda 90 mil imóveis. A expectativa da Caixa era fechar 22 mil negócios num total de R\$ 1,5 bilhão.

Além dos cartórios, o evento contou com o apoio do Secovi, Sinduscon, Creci, Apeop, Sciesp, entidades representativas do setor imobiliário, prefeituras e governo do estado.

Irib e Arisp celebram convênio com Itaú

Certidão digital agilizará processos de crédito imobiliário

No dia 2 de dezembro de 2008, no Centro Empresarial Itaú, no bairro do Jabaquara em São Paulo - onde está localizado o prédio-sede de uma das maiores instituições financeiras do país - foi assinado convênio de cooperação entre Irib, Arisp e Itaú, para intercâmbio de informações por meio eletrônico, visando regular a disponibilização da certidão digital através do uso das Tecnologias da Informação e Comunicação (TICs) nos negócios imobiliários.

O Convênio de Cooperação para Intercâmbio de Informações por Meio Eletrônico foi firmado por Heli de Andrade, diretor-gerente de Operações de Crédito Imobiliário do Itaú e George Takeda, vice-presidente do Irib e diretor da Arisp, representando os presidentes das respectivas entidades, com a presença de Robson Moraes Santos, supervisor de Operações de Crédito Imobiliário do Itaú e Carlos Eduardo Duarte Fleury, diretor-executivo do Irib, que assinaram como testemunhas.

A iniciativa teve por objetivo criar uma parceria entre as entidades e a instituição financeira com relação à solicitação e disponibilização das certidões de matrícula de imóveis de São Paulo, capital, por meio de certidões digitais, a serem emitidas dentro do padrão Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, da Lei nº 11.419/2006, Provimento nº 32/2007 da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, Provimento nº 01/2008, de 02.06.2008, das 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos de São Paulo e demais legislações aplicáveis.

O convênio permite que o Itaú utilize os serviços do Irib e da Arisp para disponibilizar certidões digitais de matrícula de imóveis, o que agilizará a liberação de crédito imobiliário dos clientes da instituição financeira. Esse mecanismo permitirá uma maior agilidade na concessão do crédito e o momento seguinte é fazer uma operação de crédito imobiliário cem por cento eletrônica, levando o contrato ao registro de imó-

veis e recebendo de volta também de maneira eletrônica.

Significa menos tempo e mais agilidade, pois os financiamentos imobiliários serão realizados em um prazo menor, porém sem nenhum prejuízo para a segurança do cliente, para o banco e para os cartórios.

Mercado imobiliário ganha mais segurança e rapidez

Segundo o diretor do Itaú, Heli de Andrade, o acordo representou um marco na relação do Itaú com os cartórios. "Há uma dependência muito grande nos processos para a garantia e a tranquilidade ao mutuário e adquirente de imóveis. O banco tem de ter uma relação estreita com os cartórios para imprimir mais agilidade. Por isso, essa parceria é importante, estamos conseguindo trazer mais agilidade à cadeia do crédito imobiliário, mantendo a segurança da transação, que é um fator determinante a todos os envolvidos no acordo".

"O usuário pensa apenas na velocidade do processo, da transação imobiliária, mas nós, dos bancos e dos cartórios, precisamos garantir a segurança das transações. É importante orientar o cliente, reforçando a necessidade de segurança, bem como mostrar o esforço que estamos fazendo para trazer esses processos para o mundo eletrônico, de maneira a tornar tudo mais ágil, seguro e flexível", completou Andrade.

Para George Takeda, representante das duas entidades de registro imobiliário que estão na vanguarda tecnológica, as informações eletrônicas têm uma vantagem sobre as informações em papel: a velocidade. "A partir do momento





Da esquerda para direita, Robson Moraes Santos, Heli de Andrade, George Takeda e Carlos Eduardo Duarte Fleury

que temos uma forma de expedir essas informações em tempo real, é óbvio que o tempo médio das transações comerciais será abreviado. Nesse aspecto, o Irib está plugado com a moderna tendência mundial”, exultou Takeda.

Um dos articuladores da parceria, o supervisor do Itaú Robson Moraes Santos apostou na agilização dos financiamentos imobiliários a exemplo do que ocorre nos financiamentos de automóveis: “Creio que teremos um processo muito parecido nos próximos anos nos financiamentos imobiliários”.

O diretor do Irib, Carlos Eduardo Duarte Fleury confirmou a importância do acordo firmado com um dos maiores bancos privados do Brasil. “Quero congratular-me com o Itaú na assinatura deste convênio, destacando que se trata de um banco importante para o país. Este é o momento mais adequado para a implantação definitiva da certificação digital e do documento

eletrônico no Brasil, sobretudo na área de crédito imobiliário. A atitude do Itaú, da Arisp e do Irib é importante para o país em termos de implantação do documento eletrônico”.

Fleury explicou que, na prática, o convênio prevê a possibilidade de busca de certidões dos imóveis, seja os que vão ser objeto de garantia nas operações de crédito imobiliário, seja imóveis já ofertados, como uma espécie de controle dessas garantias. “O Itaú, que já tem uma concessão de crédito bastante rápida, ganhará um elemento maior para facilitar as operações de crédito imobiliário”.

Certamente, o grande beneficiário é o cidadão, que terá ao seu alcance celeridade, eficácia e segurança nos negócios imobiliários, tendo os registradores imobiliários como seus grandes aliados nesse processo tão importante, que é a aquisição da casa própria.



X Congresso de Direito Notarial e de Registro em Foz do Iguaçu



Presidente do Irib destaca a informatização do registro de imóveis

Na abertura, que contou com a presença de autoridades do Judiciário, Legislativo e governo, participaram da solenidade os ministros do Superior Tribunal de Justiça (STJ) Fernando Gonçalves e Hamilton Carvalhido, o vice-presidente do Tribunal de Justiça do Paraná, desembargador Antonio Lopes de Noronha e o ex-ministro Moreira Alves (STF), entre outros.

O X Congresso Brasileiro de Direito Notarial e de Registro, organizado pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil, Anoreg-BR e pela Associação dos Notários e Registradores do Paraná, Anoreg-PR, de 15 a 18 de novembro de 2008 no Mabu Thermas e Resort em Foz do Iguaçu, reuniu notários e registradores de todo o país.

O congresso foi prestigiado pelo corpo diretivo do Irib, representado pelo presidente da entidade Helvécio Duia Castello; pelo presidente do Conselho Deliberativo e vice-presidente nacional, João Pedro Lamana Paiva; pelo vice-presidente/MG Francisco José Rezende dos Santos; pelo vice-presidente/RJ Eduardo Pacheco; pela vice-presidente/SC Gleci Palma Ribeiro Melo; pelo vice-presidente/SP George Takeda e pelo vice-presidente/PR José Augusto Alves Pinto, também presidente da Anoreg-PR e um dos anfitriões do evento. Também estiveram presentes os diretores do Irib Carlos Eduardo Duarte Fleury, Flauzilino Araújo dos Santos, Patricia Ferraz e Sérgio Jacomino.

Na abertura, que contou com a presença de autoridades do Judiciário, Legislativo e governo, participaram da solenidade os ministros do Superior Tribunal de Justiça (STJ) Fernando Gonçalves e Hamilton Carvalhido, o vice-presidente do Tribunal de Justiça do Paraná, desembargador Antonio Lopes de Noronha e o ex-ministro Moreira Alves (STF), entre outros. O evento teve início com entrega do Prêmio PQTA 2008 - Prêmio de Qualidade Total da Anoreg 2008.

Na solenidade, o presidente da Anoreg-BR, Rogério Portugal Bacellar, enfatizou a importância da realização do evento: "É com satisfação ver que todos os estados brasileiros estão com representantes neste congresso, o que demonstra a preocupação da nossa classe com a evolução dos serviços prestados no país".

O presidente da Anoreg-PR e vice-presidente do Irib/PR, José Augusto Alves Pinto, deu as boas-vindas aos participantes expressando que o congresso é uma oportunidade para que novos conhecimentos sejam disseminados para notários e registradores de todo o país.





A informatização do registro de imóveis

O presidente do Irib, Helvécio Duia Castello, participou do painel de Registro de Imóveis, mostrando a relevância da informatização dos serviços registrais

Vivemos um momento excepcional da vida brasileira, marcado por enormes riscos e grandes oportunidades. Os riscos são globais e conhecidos, estão nas manchetes dos jornais, no rádio, na TV, na Internet. É das oportunidades que vamos tratar agora – e elas são muitas.

Os serviços notariais e registrais conquistaram espaço nos últimos anos. Primeiro, pela valorização e a demanda imobiliária. Segundo, pela atribuição confiada aos setores registral e notarial de atuarem como certificadores digitais. São tarefas de grande envergadura e profunda repercussão social. Na certificação, destacamos o papel desbravador dos companheiros Rogério Bacellar e Leá Portugal, a quem homenageamos hoje como os primeiros notário e registrador a pensar nessa vertente promissora de nossa atividade.

O mercado imobiliário do País cresceu com a estabilidade da moeda, o aumento do emprego formal, juros módicos e segurança contratual.

Os serviços notariais e registrais oferecem segurança a compradores e vendedores, bem como a instituições de crédito. Os registradores estão obrigados a avaliar os contratos, ou seja, proceder à qualificação antes de registrá-los nas res-

pectivas matrículas. Zelam, portanto, pela obediência às melhores práticas jurídicas.

Nos últimos sete anos, cerca de 700 mil propriedades foram negociadas com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, o SBPE, envolvendo financiamentos da ordem de R\$ 70 bilhões. As operações só são concluídas com os registros nas matrículas imobiliárias dos direitos de mutuários e financiadores, quer sob o regime de garantias hipotecárias, quer da alienação fiduciária, outra vertente de desenvolvimento imobiliário.

Registros atualizados conferem às propriedades maior valor de mercado. Isto significa prosperidade para quem vende e para quem compra. Os serviços registrais são assim instrumentos de geração de riqueza. E terão importância social crescente para as camadas mais pobres da população, agora que áreas favelizadas são urbanizadas e será preciso conferir títulos de propriedade à população carente. Os novos proprietários tomarão crédito com mais facilidade, podendo melhorar seu padrão de vida ou abrir negócios. É um avanço rumo à cidadania.

Mas há uma nova atribuição dos serviços notariais e registrais, da maior relevância para o País. Ela consiste em promover a certificação digital de pessoas e empresas. Com um smart card ou um token, os titulares assinam digitalmente os contratos, assumem obrigações ou têm acesso on-line aos órgãos tributários. Não mais precisam deslocar-se fisicamente. Esta é uma revolução que acelera a modernização da economia brasileira, para um patamar igual e às vezes superior à dos mais avançados países do mundo.

A Justiça brasileira já reconheceu o valor da certificação. Para assegurar a integridade dos softwares nas eleições municipais de 4 e 26 de outubro, o Tribunal Superior Eleitoral (TSE) convocou a Autoridade Certificadora Brasileira de Registros (AC BR) e a Autoridade Certificadora Notarial (AC Notarial) para emitirem certificados digitais aos ministros do TSE.

E o exemplo brasileiro tende a frutificar. Nas eleições americanas, as filas ou os votos por carta poderiam ser subs-

“Até o início da
próxima década,
dezenas de milhões
de brasileiros entrarão
no mundo da
certificação digital,
que pode ser obtida
em qualquer serviço
registral ou notarial”

tituídos, com vantagem para os eleitores, por votos com assinatura digital, não passível de adulteração. O Brasil poderá chegar a médio prazo até este ponto, dada a segurança do sistema eletrônico e do modelo de Chaves Públicas adotado. Esta segurança estará preservada com o voto digital.

A certificação digital é instrumento de defesa da sociedade, ameaçada pela presença crescente de espões digitais, interessados em “roubar” informações e ameaçando desmoralizar as instituições. É arma de defesa da cidadania, da segurança das famílias, das empresas e das instituições.

Até o início da próxima década, dezenas de milhões de brasileiros entrarão no mundo da certificação digital, que pode ser obtida em qualquer serviço registral ou notarial.

A certificação digital introduzirá crescente velocidade e segurança nas transações. E abre o caminho para a introdução de modelos de gestão de empresas virtuais.

Falamos, pois, da nova realidade dos serviços notariais e registrais.

E ela em nada prejudica a relevante função histórica do registro, assegurando que fatos importantes da vida de um povo se perpetuem.

Podemos comparar os benefícios proporcionados por serviços registrais eficientes e modernos aos benefícios assegurados pelos investimentos na infraestrutura física do País, em eletricidade, saneamento, telecomunicações ou transporte e logística. O papel da assinatura digital consiste em aumentar a eficiência econômica, promover a inclusão, beneficiar consumidores e estimular a economia formal.

Os serviços notariais e registrais tornam-se, cada vez mais, instrumentos de progresso coletivo e da prosperidade individual. Deixam para trás a crítica fácil dos que ainda lhe atribuem apenas um caráter burocrático-cartorial. O presente e o futuro mostram que nosso segmento insere-se na vanguarda tecnológica, empregando os meios digitais para desenvolver as empresas e o País.



2º Congresso Mineiro de Biodiversidade

Ênfase nas políticas de proteção a Biodiversidade

Confira a palestra sobre reserva legal e RI que o vice-presidente do Irib/MG, Francisco José Rezende dos Santos, proferiu no 2º Congresso Mineiro de Biodiversidade, Combio, que reuniu cerca de três mil pessoas, de 22 a 27 de abril de 2008, em Belo Horizonte. O evento, realizado pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, Semad, Instituto Estadual de Florestas, IEF, e Instituto Terra Brasilis, recebeu representantes dos setores público e privado, da comunidade científica, da sociedade civil e de organizações não-governamentais com o objetivo de apresentar diretrizes para a implementação de políticas de proteção da biodiversidade em Minas Gerais. O evento foi marcado pela moção de apoio ao PL 952/2007, que tramita na Assembléia legislativa de Minas e cria a Bolsa Verde, programa de identificação, catalogação e preservação de nascentes de água no estado.



A reserva legal e o Registro de Imóveis: aspectos práticos

*Francisco José Rezende dos Santos**

O Registro de Imóveis pratica atos de registro e averbação de títulos que portam direitos ou atos referentes a bens imóveis.

Para que se procedam aos registros/averbações é feita a chamada qualificação do título. A qualificação é a compatibilização do documento apresentado com as normas legais referentes à matéria.

Dependendo da natureza do direito ou do ato a ser praticado, é feita a qualificação do título com graus diferentes de exigências. Assim, os títulos, se constitutivos de direitos reais, têm uma forma de qualificação; e os títulos meramente declaratórios, ou que são levados ao Registro de Imóveis apenas para efeitos de publicidade, têm outro tipo de qualificação.

Se o título é de natureza constitutiva de um direito real, por exemplo, uma compra e venda de uma propriedade, uma hipoteca, uma doação, a qualificação é chamada “plena” – o registrador de imóveis verifica a capacidade e legitimidade das partes, a legalidade e condições do negócio, os pagamentos e quitações de tributos, as indisponibilidades legais, judiciais e contratuais, os ônus e cargas existentes sobre o imóvel e a obediência ao princípio da continuidade, dentre outras exigências. Tais títulos, em geral, portam direitos reais de natureza derivada, ou seja, o titular transmite os direitos que possui, na mesma quantidade e qualidade.

Determina o nosso Direito que o registro feito no Registro de Imóveis transmite a propriedade do imóvel ou o direito real (art. 1.227 e 1.245 do Código Civil).

Um título declaratório de direitos reais, como, por exemplo, uma usucapião ou uma desapropriação, títulos cuja natureza originária é do direito real, recebem uma qualificação mais branda, mais mitigada pelo oficial do Registro de Imóveis.

Existem títulos levados ao registro de imóveis para efeitos de publicidade apenas, títulos nos quais o direito já existe e que também já têm a chamada eficácia jurídica, portanto, que

produzem plenamente todos os seus efeitos independentemente do registro. Dentre tais títulos estão as penhoras, atos processuais cujos efeitos de garantia processual já se manifestam no processo judicial quando da penhora, mas que são levados ao Registro de Imóveis para que se produza o efeito da publicidade, o que previne a fraude contra credores.

Alguns atos da administração também têm essa característica, como a declaração de localização do imóvel – se urbano ou rural –, o direito de preferência emitido pela administração e previsto no Estatuto da Cidade, as declarações de áreas de zoneamento dos imóveis comerciais, industriais e residenciais, etc. Nesse último tipo de ato registral estão incluídos os termos de preservação de florestas quais se especificam as áreas de reserva legal.

Qual seria a natureza jurídica da reserva legal?

As áreas de reserva legal são figuras jurídicas criadas pelo direito ambiental, limitadoras da exploração plena da propriedade rural, em sua atividade extrativa ou agropastoril. São figuras jurídicas que compreendem a propriedade rural como um encargo particular e individual, embora revertam em benefício social e coletivo gratuito.

A limitação administrativa é uma das maneiras mediante as quais o Estado, organismo político administrativo, no uso de sua autoridade, intervém na propriedade e nas ações dos particulares. É a limitação administrativa um estado de sujeição ou de restrição que o poder público impõe diretamente ao particular ou a seus bens, de obediência a determinadas normas, fazendo-o no exercício da sua soberania, de acordo com os princípios constitucionais que lhe são próprios, limitando o pleno direito de propriedade e intervindo em suas ações particulares.

A limitação administrativa tem características próprias. É uma imposição geral, gratuita, unilateral por parte da Administração,

e de ordem pública. Tem como finalidade atender às exigências do interesse público e do bem-estar social.

É muito importante esse aspecto da razoabilidade da constrição, pois, se ultrapassadas, as regras da moderação hão de ser arbitrárias, portanto, facilmente aniquiláveis pelos mais diversos remédios jurídicos, especialmente o mandado de segurança, podendo chegar até a decretação da ilegalidade ou da inconstitucionalidade.

Outra característica das limitações administrativas é que elas não geram indenização ao particular que as sofre.

A limitação administrativa é uma condicionante ao uso indiscriminado e ilimitado da propriedade e deve expressar-se em forma de normas genéricas de conduta. Só as leis podem criar limitações administrativas, que, em princípio, não são levadas aos Registros Imobiliários para averbação nas matrículas dos imóveis. É desnecessário. A lei lhes dá publicidade e eficácia necessárias para seu cumprimento por todos.

No mundo do Direito, o que lhes dá vida e eficácia é a lei. Fiscalizar o cumprimento da limitação administrativa é prerrogativa do poder público, dotado de poder de polícia que lhe garantem os Direitos administrativo e constitucional. No entanto, no caso de reserva legal, em que há necessidade de publicidade de tal limitação e de mais eficácia da restrição, a lei determina sua averbação na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis de sua respectiva circunscrição.

É importante ressaltar que a reserva legal não é instrumento contratual, mas institucional. É uma instituição do Direito ambiental prevista por lei, que não depende de consentimento do proprietário do imóvel para que seja efetivada. Para o Registro de Imóveis é considerada e deve ser qualificada como ato, e não como contrato. É um ato de império praticado pela autoridade competente, nesse caso a autoridade ambiental, no uso das suas atribuições legais.

Tal como inscrita na lei, a figura jurídica da reserva legal, por seu alcance, é, sem sombra de dúvida, a mais importante e controvertida, estudada e discutida figura de limitação administrativa criada pelo Direito ambiental brasileiro. Na zona rural, é alvo de muita polêmica, uma vez que os proprietários, além de terem, no mínimo, 20%, de sua propriedade rural – seja ela agrícola, pecuária ou extrativista – limitada quanto à sua destinação natural, praticamente nada recebem a título de compensação ou incentivo pela conservação ambiental

dessas áreas, como se faz nos países que são nossos principais concorrentes no mercado agrícola internacional.

No entanto, não há quem não reconheça a importância e a necessidade da reserva legal ambiental em prol do uso sustentável dos recursos naturais, da conservação e reabilitação dos processos ecológicos, da biodiversidade e do abrigo e proteção à fauna e flora nativas, como reza a própria lei.

A averbação do termo de preservação que delimita a reserva legal está prevista no artigo 16 do Código Florestal, lei 4.771, de 15 de setembro de 1965, com a nova redação dada pela medida provisória 2.166, de 24 de agosto de 2001, que diz:

“§ 8º. A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas neste Código.”

A obrigatoriedade dessa averbação é exigida pela recente modificação efetuada na Lei de Registros Públicos, pela lei 11.284, de 2 de março de 2006, que inseriu no artigo 167, II, o item 22, que, combinado com o artigo 169 da mesma lei, determina: “todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel (...)”.

Uma vez obrigatória, se efetuada, a reserva legal deverá ser obrigatoriamente levada a registro para averbação na matrícula do imóvel. O que não significa que a averbação da reserva seja pré-requisito para o proprietário pratique qualquer ato ou negócio jurídico referente ao seu imóvel. Ele estará impedido tão-somente de praticar os atos nos quais a reserva legal seja pré-requisito, como os de manejo florestal e outros previstos na lei florestal.

Diversas disposições legislativas deram extensão à reserva legal, como a que determinou que sua averbação fosse gratuita para a pequena propriedade rural.

Ela incide sobre toda e qualquer propriedade rural, sob forma percentual, em cuja área não é permitido o corte da vegetação, exceto se autorizada por órgão ambiental.

Essas áreas são consideradas encargos particular e individual do proprietário do imóvel, uma vez que ele está obrigado a conservar a vegetação na área demarcada pela reserva legal.

Requisitos para a averbação no Registro de Imóveis

1. As áreas de reserva legal são circunscritas exclusivamente aos imóveis rurais públicos ou particulares.
2. São impostas em caráter definitivo e em princípio imutável, a não ser por determinação expressa da autoridade competente.
3. Devem ser especializadas na matrícula do imóvel rural junto ao Registro de Imóveis
4. A localização da reserva legal deve ser aprovada por órgão ambiental estadual competente ou, mediante convênio, por órgão ambiental municipal ou outra instituição devidamente habilitada. O que significa que essa localização não pode ser escolhida aleatoriamente pelo proprietário, mesmo que ele faça constar tal circunstância em algum ato, seja escritura pública ou documento particular.
5. Em caso de desmembramento ou unificação de imóveis, a reserva permanecerá intocável, exatamente onde foi delimitada pela autoridade ambiental.
6. A averbação da reserva legal da pequena propriedade ou posse rural familiar é gratuita, circunstância que deve constar do título apresentado ao cartório ou ser comprovada por documentos, como a declaração do Incra.
7. Na posse, situação jurídica não registrável no Registro de Imóveis, a reserva legal será assegurada por termo de ajustamento de conduta firmado pelo possuidor com o órgão ambiental estadual ou federal competente, com força de título executivo. Portanto, nesse caso a reserva legal não é averbável no Registro de Imóveis.
8. Poderá ser instituída reserva legal em regime de condomínio entre mais de uma propriedade, respeitado o percentual legal em relação a cada imóvel, mediante a aprovação do órgão ambiental estadual competente, e feitas as devidas averbações referentes a todos os imóveis envolvidos.
9. A averbação da reserva poderá ser efetivada pelos proprietários, demais titulares de direitos sobre o imóvel, pelo órgão ambiental, IEF, ou pelo Ministério Público – uma vez que, de acordo com o artigo 225, *caput*, da CF, o meio ambiente é de uso comum do povo, indicando apenas ao registrador a matrícula do imóvel que será objeto da constrição.
10. Não há necessidade do reconhecimento de firma no título apresentado, uma vez tratar-se de ato emanado da

administração, título público por natureza. Não são necessárias assinaturas de testemunhas. O instrumento não é contratual.

11. Não há necessidade do comprovante de pagamento do Imposto Territorial Rural para a prática desse ato.

12. Não há necessidade do comprovante do CCIR, certificado de cadastro de imóvel rural, expedido pelo Incra, uma vez que não se trata de caso previsto no artigo 22, parágrafo primeiro, da lei 4.947, de 6 de abril de 1966.

13. Não há necessidade da certidão de multas florestais, exigida apenas para os caso de transmissão de imóvel rural, de acordo com o artigo 37 da lei 4.771, de 1º de setembro de 1965 e pelo Código Florestal.

14. Não há necessidade do georreferenciamento do imóvel, previsto na lei 10.267/2001, que instituiu as medições geodésicas e o cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR.

15. Não há necessidade da apresentação de CND do INSS, mesmo que a proprietária do imóvel seja pessoa jurídica.

16. Em Minas Gerais, os emolumentos devidos ao oficial de Registro de Imóveis pela averbação da reserva legal são reduzidos e previstos pela lei estadual 15.424, de 30 de dezembro de 2004, tabela 4, nota IV, e correspondem a R\$ 11,35. Outros atos solicitados pelo interessado – certidões, arquivamentos etc. – serão pagos à parte.

Conclusão

A falta de averbação da reserva legal não é empecilho para o exercício de outros direitos sobre a propriedade imobiliária. Depois de averbada, não é permitido alterar a reserva legal nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação de área (art. 16, §8º citado).

Qual a finalidade da averbação da reserva legal? Dar publicidade à reserva, para que futuros adquirentes do imóvel rural, bem como toda a coletividade, saibam exatamente onde ela se localiza e respeitem-na em atendimento à finalidade da lei, que a considera “necessária à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas”.

*Francisco José Rezende dos Santos é registrador de imóveis em Belo Horizonte, MG, coordenador acadêmico da ENR, Escola Nacional de Registradores, e vice-presidente do Irib/MG.

Irib, Ufpe, UFSC e Ufba participam de encontro do grupo de trabalho sobre cadastro e registro

Reunião resulta em criação de grupo de discussão para intercâmbio de informações entre os participantes do projeto de reforma do cadastro rural brasileiro.

O projeto de reforma do cadastro rural brasileiro foi o tema da reunião realizada na Biblioteca Medicina Anima do Quinto Registro de Imóveis de São Paulo, SP, no dia 22 de julho de 2008, entre os professores Andrea F.T. Carneiro (Universidade Federal de Pernambuco, Ufpe), Jürgen Philips (Universidade Federal de Santa Catarina, UFSC) e Artur Caldas Brandão (Universidade Federal da Bahia, Ufba) e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, representado por seu presidente, Helvécio Duia Castello, e pelos diretores Sérgio Jacomino (relações internacionais) e Carlos Eduardo Duarte Fleury (executivo).

O Irib integrou o grupo de trabalho (GT) constituído no âmbito do Incra para debater a instituição do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, CNIR, e a aplicação da lei 10.267/01 e de seu decreto regulamentador 4.449/02, bem como os subgrupos que estudaram os atos normativos relativos à mencionada lei federal.

Os professores das universidades de Pernambuco e Santa Catarina participaram desse GT como representantes do Irib. Hoje fazem parte de um novo grupo de trabalho constituído pelo Incra com o objetivo de aperfeiçoar o Sistema Nacional de Cadastro Rural, SNCR, em razão da efetiva implementação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, CNIR, criado pela lei 10.267. De acordo com a lei, "o CNIR terá base comum de informações, gerenciada conjuntamente pelo Incra e pela Secretaria da Receita Federal – SRF, produzida e comparti-

lhada pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural."

Um dos pontos fundamentais tratados no projeto referiu-se ao intercâmbio de informações entre o Incra e os registros imobiliários, por isso o GT considerou indispensável a participação dos registradores nas atividades do projeto.

Nesse primeiro contato, os pesquisadores apresentaram os objetivos do projeto e o plano de ações para 2008 que preveem a realização de um seminário nacional de cadastro rural, em dezembro, para apresentação da proposta de reforma cadastral.

Na fase inicial do projeto, os professores fizeram um diagnóstico preliminar das necessidades das instituições produtoras e usuárias das informações geradas pelo CNIR. Com esse objetivo foram realizadas entrevistas pela doutoranda Silvana Paixão com representantes do Incra, Receita Federal, SPU, Ibama, Funai, Serpro, MDA. Foram ouvidos também os registradores Sérgio Jacomino (5º RI/SP) e Emanuel Costa Santos (2º RI e anexos/Araraquara, SP). A análise desse diagnóstico preliminar foi apresentada em Brasília, para profissionais do Incra, Receita Federal e Serpro.

O presidente Helvécio Castello destacou a importância da iniciativa e confirmou a colaboração do Irib e a participação efetiva dos registradores. Lembrou ainda que o Irib colaborou com a elaboração da lei 10.267/01 e de seus regulamentos (vide histórico ao lado) e vem contribuindo desde então para a aplicação da lei.

Como resultado do encontro, foi criado um grupo de discussão para intercâmbio de informações entre os participantes do projeto.



Reunião em Florianópolis para dar sequência aos debates sobre o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR)

Histórico da participação do Irib no GT-CNIR

Ministério reitera convite ao Irib – O ministro Raul Jungmann baixou a portaria MDA 223, de 27 de setembro de 2001, que constituiu grupo de trabalho e convidou para integrá-lo representantes do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e da Associação dos Notários e Registradores, Anoreg, entre outras entidades (*Boletim Eletrônico Irib* 382, 8/10/2001).

Cadastro Nacional de Imóveis Rurais: Incra reitera convite para participação de registradores – O Ministério do Desenvolvimento Agrário, mediante seu ministro Raul Jungmann, reiterou convite dirigido ao Irib para que a entidade possa participar do grupo de trabalho constituído especialmente para implementar o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, CNIR, recentemente criado pela lei 10.267, de 2001 (*Boletim Eletrônico Irib* 385, 16/10/2001).

Cadastro Nacional de Imóveis Rurais: Irib comparece a reunião no Incra (*Boletim Eletrônico Irib* 396, 7/11/2001).

CNIR – Grupo de trabalho no Incra: Irib participa ativamente das discussões (*Boletim Eletrônico Irib* 406, 28/11/2001).

Lei 10.267/2001: participação do Irib em evento em Brasília (*Boletim Eletrônico Irib* 446, 27/02/2002).

Lei 10.267/2001: Incra aceita sugestões do Irib e Anoreg/BR (*Boletim Eletrônico Irib* 449, 2/03/2002).

Lei 10.267/2001: as discussões continuam – Suspensão da portaria MDA 21, de 8 de fevereiro de 2002 (*Boletim Eletrônico Irib* 453, 8/03/2002).

Lei 10.267/2001: as discussões continuam – Minuta consolidada do decreto regulamentador da lei 10.267/2001 (*Boletim Eletrônico Irib* 455, 13/03/2002).

Lei 10.267/2001: ainda a regulamentação – Reunião no Incra para discutir a modificação da minuta do decreto regulamentador da lei 10.267/2001, operada pelo Incra no tocante à precisão posicional (*Boletim Eletrônico Irib* 489, 25/05/2002).

A regulamentação da lei 10.267/2002: mais um lance no complexo jogo da aprovação – Compilação de pareceres, normas e estudos sobre a regulamentação da lei 10.267/2002 (*Boletim Eletrônico Irib* 528, 21/08/2002).

Lei 10.267/2002 e decreto 4.449/2002: Incra baixa atos normativos (*Boletim Eletrônico Irib* 573, 26/11/2002).

Lei 10.267/2001 e decreto 4.449/2002: resumo de reunião do GT-CNIR do dia 25/11/2002 (*Boletim Eletrônico Irib* 574, 26/11/2002).

Imóvel rural e a aplicação do decreto 4.449/2002: uma reunião com muitas decisões – Reunião do GT-CNIR/SNCR para tratar do *workshop* de Cadastro Rural: estrutura do evento; apresentação da concepção histórica do CNIR; e avaliação das normas do SNCR pelo Irib (*Boletim Eletrônico Irib* 585, 6/12/2002).

Imóveis rurais – lei 10.267/2001: portaria 955 do Incra ainda aguarda providências (*Boletim Eletrônico Irib* 601, 16/01/2003).

Lei 10.267/2001 e decreto 4.449/2002 estão em vigor? Incra responde aos cartórios (*Boletim Eletrônico Irib* 688, 19/05/2003).

Georreferenciamento de imóveis rurais: cronograma aplica-se a desmembramento, parcelamento e remembramento – Portaria/Incra/P/nº 1.032, de 2 de dezembro de 2002 (*Boletim Eletrônico Irib* 999, 27/01/2004).



Construção civil atrai o apoio público e privado

O Irib presente a um dos mais importantes eventos da cadeia produtiva da construção

A convite de José Carlos de Oliveira Lima, vice-presidente da Fiesp e diretor titular do Departamento da Indústria da Construção, Deconic, o diretor executivo do Irib Carlos Eduardo Duarte Fleury representou a entidade na sétima edição do *ConstruBusiness*, que reuniu cerca de 700 participantes no dia 1º de dezembro de 2008 na sede da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo - Fiesp, sob a coordenação do Deconic/Fiesp, em São Paulo. O Irib foi um dos patrocinadores do evento.

Autoridades do governo municipal, estadual e federal estiveram presentes à abertura do evento, comandado pelo presidente da Fiesp, Paulo Skaf, além de dirigentes e repre-

sentantes das principais entidades da cadeia produtiva da construção civil no país. Destaque para nomes como o ministro da Fazenda, Guido Mantega; o presidente do Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), Luciano Coutinho; a secretária nacional de Habitação do Ministério das Cidades, Inês Magalhães; o presidente da CBIC Paulo Simão; e o presidente da ABDIB Paulo Godoy, entre outros.

Na abertura, o presidente da Fiesp Paulo Skaf afirmou: "estamos dando todo o apoio possível à cadeia da construção, porque o Brasil precisa do fortalecimento maior desse setor".

O vice-presidente da Fiesp José Carlos de Oliveira Lima, destacou que há confiança e otimismo no setor da construção,

“o crescimento acelerado será ajustado e continuará contribuindo, em 2009, para a geração de empregos e renda”.

Em participação especial no evento, com uma palestra exclusiva para o 7º ConstruBusiness, o ministro da Fazenda, Guido Mantega, afirmou que o Governo manterá os investimentos nas áreas de habitação, saneamento e infra-estrutura. O Governo estuda outras medidas anticrise, acrescentou Mantega.

Para Luciano Coutinho, presidente do BNDES, a construção civil representa “uma solução” para o Brasil, por sua capacidade de manter seu crescimento e sustentar emprego. “Ela é fundamental para manter a economia brasileira em sua dinâmica, pois essa cadeia produtiva é o esteio fundamental mínimo da economia brasileira”.

Agenda Positiva do Setor da Construção – Construir para Crescer

Na edição de 2008, a cadeia produtiva da indústria da construção apresentou um diagnóstico do cenário atual e discutiu soluções para o enfrentamento da crise financeira que ameaça o desenvolvimento do setor e do país. No fórum, foi apresentada a Agenda Positiva do Setor de Construção, que propõe medidas de curto, médio e longo prazo para garantir a continuidade do crescimento e desenvolvimento do setor.

Em pauta, a implementação do Plano Nacional de Habitação – PlanHab, criado em 2007 por intermédio da Secretaria Nacional da Habitação, além das bases para um Plano Nacional de Infraestrutura - PlanInfra, no contexto das ações da Política de Desenvolvimento Produtivo - PDP, lan-

çada este ano pelo Governo Federal. No PlanInfra estão contidos planos dos setores de energia (PNE), logística e transporte (PNLT) e do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

Na questão habitacional, foram propostas iniciativas para a desburocratização, como a aceleração do registro eletrônico do imóvel, elaboração do cadastro positivo, padronização de parâmetros construtivos em âmbito nacional e definição da competência para a concessão de licença ambiental, além da proposta de oferta de áreas para construção de habitação de interesse social, com implementação de regularização fundiária.

Outras medidas anunciadas no ConstruBusiness incluíram desoneração de encargos trabalhistas para gerar créditos fiscais, extensão das medidas de curto prazo à infraestrutura, redução do Imposto de Renda sobre aluguéis de novos imóveis, uso do FGTS para a compra de lotes e terrenos.

Caderno Técnico é disponibilizado eletronicamente

As análises sobre os Planos Nacionais para a Construção do Crescimento e as Proposições de Medidas para a Cadeia da Construção Civil, contidas na agenda positiva consubstanciadas no Caderno Técnico, elaborado pela diretoria do Deconcic em parceria com a LCA Consultores e apresentado no evento, foi disponibilizado via eletrônica.

Confira conteúdo completo disponível:

<http://www.fiesp.com.br/deconcic/pdf/construbfinal-baixa.pdf>



Títulos judiciais: a qualificação registral imobiliária

Mario Pazutti Mezzari*

Há uma discussão que precisa ser travada com profundidade e livre de conceitos pré-formulados. Diz respeito aos títulos judiciais e ao sistema de registros públicos em geral.

O embate tremendo travado entre magistrados e registradores precisa ser melhor conhecido, analisado e solucionado.

Não se trata de buscar um consenso, mesmo porque “bom senso é a coisa mais bem repartida deste mundo: porquanto, cada qual pensa ser dele tão bem provido que aqueles mesmos que mais custam a se contentar a respeito de qualquer outra coisa não costumam desejar mais do que têm”, assevera-nos Descartes no *Discurso sobre o método*. E ainda: “A diversidade de nossas opiniões não provém de serem umas mais razoáveis do que as outras, mas somente de conduzirmos os nossos pensamentos por diversas vias e de não considerarmos as mesmas coisas”.

Iniciamos este artigo com a constatação de que possivelmente jamais chegaremos, magistrados e registradores, ao consenso, uma vez que cada um examina e toma atitudes segundo seus prismas e seus princípios formadores.

Em segundo lugar, considerando que essas divergências não se limitam a dois pontos de vista exclusivos – magistrado e registrador –, mas abrangem sempre um número muito grande de outras pessoas – advogados, partes, fazenda pública, administração pública etc. –, cada qual com seus prismas e princípios próprios, é forçoso admitir, o que fazemos sem relutância alguma, que a sociedade se organizou também para dirimir tais conflitos e criou a figura do mediador isento, equilibrado, conhecedor das peculiaridades humanas e das múltiplas facetas das leis. Esse mediador, a quem incumbe o poder de arbitrar o senso mais adequado, é exatamente uma das duas figuras centrais do problema que queremos enfrentar: o magistrado.

Salomão é conhecido por sua sabedoria, se bem que mais se pode aprender com ele – até mesmo como conviver

com 700 esposas e 300 concubinas (Livro dos Reis I, 11, 3), todas portadoras do melhor senso sobre como governar a casa e o marido, todas, portanto, portadoras de bom senso. Mais do que a sabedoria, Salomão deixou-nos o ensino do exercício da autoridade ministrada com justeza, sem a qual não teria mantido a paz em seu reino e em seus palácios, mas *pax urbe et orbe*.

A existência de magistrados em torno dos quais se estruturaram os povos encontra grande paradigma no povo judeu, que tão logo chegou a Canaã, a Terra Prometida, organizou-se em torno dos juízes, que além de julgar também governavam. Anos antes, durante o êxodo, Moisés já era aconselhado por seu sogro, Jetro, a que escolhesse entre todo o povo, homens idôneos, homens íntegros, inimigos da avareza e os colocasse para julgar o povo em todo o tempo (Êxodo, 18, 20 a 22).

Donde forçosamente se conclui, sem muito esforço, que a figura do juiz, do mediador, do árbitro, é fundamental e que nenhuma sociedade funciona sem ele.

Por outro lado, a tal ponto a existência de um sistema de publicização dos direitos reais é fundamental, que todas as sociedades que reconhecem o direito à propriedade individual têm em seu ordenamento jurídico um sistema de registro imobiliária.

Magistrados e registradores são duas instituições fundamentais da sociedade organizada, sem as quais o Estado moderno não conseguiria atuar eficazmente.

Será possível dizer qual delas duas é a mais importante? Cremos firmemente que não, porque cada uma atua em esfera distinta, embora haja normais intercâmbios entre ambas.

Ao ser chamado para dirimir o conflito, o juiz atua em busca do direito e aplica principalmente a lei, levando em conta precedentes jurisprudenciais e princípios inerentes à sua atividade – usos, costumes e princípios de direito.

Ao ser chamado a lançar em seus álbuns a solução encontrada pelo juiz, o registrador atua em busca da segurança jurídica. Para tanto aplica a lei, a jurisprudência e os princípios inerentes à sua atividade – prática cartorária e princípios de registro imobiliária.

Muitas vezes, no entanto, há conflito entre ambos. Seja porque o juiz, na busca da solução dos embates, invade a seara do registrador, forçando o cumprimento de suas decisões, mesmo contrárias aos princípios registrários, ou porque o registrador, na busca de atender aos princípios registrários, nega eficácia à sentença.

Sabemos que ao registrador não é dado discutir o mérito da sentença; sabemos que no mais das vezes o que o registrador busca é a manutenção dos princípios registrários; e sabemos que no mais das vezes o registrador quer apenas que a forma e o conteúdo do título judicial sejam suficientes para efetivar o registro.

Mas é forçoso levar o tema a um sítio mais árido: o que ocorre se, por exemplo, quando o registrador invocar o princípio da disponibilidade objetiva para negar registro a uma carta de arrematação? Ao apontar que o imóvel arrematado não é de propriedade do devedor, ao invocar que a continuidade registral ficaria ferida se acolhesse a carta para registro, ao defender que não existe disponibilidade objetiva por parte do devedor, uma vez que o objeto arrematado não é dele, enfim, ao cumprir com sua função e apontar óbices à qualificação do título, ainda que com base nos princípios formadores da atividade registral imobiliária, o registrador estará também negando eficácia ao que foi decidido, ao direito conferido pelo magistrado, que assinou o auto de arrematação, precedido dos ritos processuais próprios.

Nesse momento, o registrador não estará apenas analisando questões formais; ele posiciona-se contra o mérito da sentença, contra o direito em si reconhecido judicialmente. Certamente, nenhum registrador dará acolhida a uma carta de arrematação – para ficarmos apenas no exemplo citado –, se o imóvel arrematado não estiver registrado em nome do devedor, por mais bem elaborada e “formalmente com-

A publicização dos direitos reais nas sociedades que reconhecem o direito à propriedade é fundamental

pleta” esteja a carta do ponto de vista de sua instrumentalização e até mesmo com impostos pagos.

Portanto, não se pode dizer que a negativa do registrador em acolher títulos judiciais esteja restrita tão-somente ao plano formal.

Trata-se de um impasse aparentemente invencível, eis que a sentença transitada em julgado estará fora do alcance até mesmo do próprio magistrado. O arrematante, a quem o juiz confere um título judicial, mesmo que tenha negado seu direito à propriedade do imóvel, estará frente à negação do próprio Estado de Direito: um agente do Estado

nega eficácia ao que outro agente decidiu e – muito importante –, se esse segundo agente for um magistrado a quem a lei confere o poder decisório sobre questões conflituosas. A negativa de registro da carta de arrematação é, destarte, uma afronta ao poder Judiciário, uma desmoralização da prestação jurisdicional.

De quem é o poder maior? Do registrador, cuja esfera de atuação é fundamentalmente administrativa, ou do juiz, a quem a lei confere o poder de julgar e decidir e cujas decisões, depois de transitadas em julgado, contêm a afirmação implícita de que ninguém da coletividade tem óbices a apresentar ao que foi decidido?

Repita-se: uma decisão transitada em julgado, contra a qual ninguém mais pode se opor, tem seus efeitos recusados na instância registral. Afinal, o que é mais adequado à segurança jurídica tão propalada como fonte primaz da atuação dos registradores: o registro ou o não-registro?

O que é mais importante, o princípio constitucional de respeito à coisa julgada ou o princípio registral de respeito à continuidade?

O título judicial contém, no mais das vezes, o poder de império, a força da decisão judicial, o resultado da prestação jurisdicional que compete ao magistrado conceder. Em que pesem as exceções, cuja atuação do juiz se restringe à homologação de acordos ou ao reconhecimento de fatos, no mais

das vezes o título judicial contém o resultado da atuação do Estado mediante seus representantes legais. Afinal de contas, o conflito é apresentado no foro adequado, é discutido, é valorado sob a égide da lei e dos princípios de Direito e, finalmente, é resolvido pela sentença.

E é exatamente nisso que reside o fulcro da questão proposta: pode o juízo prudencial administrativo – do registrador, portanto – sobrepor-se ao juízo prudencial da jurisdição (isto é, do juiz)? Podem os princípios registrários sobrepujarem os princípios de respeito à ordem pública? Pode uma decisão administrativa – ainda que em processo de dúvida – afastar ou negar efeito a uma decisão jurisdicional?

O que se pretende dizer com isso é que, evidentemente, não há como tratar os títulos judiciais com os mesmos olhos, com os mesmos requisitos aplicados aos títulos de origem notarial ou particular. Pretende-se afirmar que as decisões administrativas – do registrador, num primeiro momento, e do magistrado ou órgão do Judiciário a quem incumbe a solução de eventual suscitação de dúvida, num segundo momento – não podem estar acima e além da decisão transitada em julgado.

Muito aprendemos, e continuamos a aprender, com Ricardo Henry Marques Dip, brilhante magistrado paulista. Sua mais recente contribuição para uma melhor compreensão da atuação do sistema registral imobiliário no Brasil vem de aula magna ministrada no XI Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado em 21 de abril de 2007, em Ribeirão Preto, intitulada O procedimento de dúvida no registro de imóveis, cujas idéias parecem inspiradas nas “meditações gauchescas” (www.irib.org.br - Boletins Eletrônicos 3.024, de 4/7/2007; 3.061, de 1^o/8/2007; 3.066, de 7/8/2007; 3.086, de 22/8/2007; e 3.151, de 1^o/10/2007).

Retiramos de seus sempre bem-vindos ensinamentos os seguintes excertos.

“Inúmeras vezes tenho insistido nessa caracterização da dúvida como efetivamente um procedimento de caráter administrativo, que tem por objeto material a recusa do registro *lato*

Ao registrador cabe apontar os óbices ao registro, mas cabe ao juiz decidir se a recusa é certa ou não

sensu de um título no registro de imóveis e nos demais cartórios de registro.”

“Ou seja, a dúvida, enquanto procedimento administrativo, nada mais é do que uma segunda faculdade de qualificação, tal que se devolve a faculdade qualificadora que está em mãos do registrador para o órgão judiciário que atua quase dentro dos mesmos limites em que o registrador atua.”

“Ao analisarmos o artigo 198 da Lei de Registros Públicos, verificaremos uma hipótese prevista em lei, e que nunca vi aplicada em vinte anos de experiência na área, que é a da impossibilidade absoluta em atender as exigências. Por previsão legal, essa pode

ser vencida pelo Judiciário, mas não pode ser vencida pelo registrador, que não detém, pelo princípio da legalidade, a faculdade de equidade corretiva ou integrativa. Ele não pode atuar com equidade corretiva ou integrativa, coisa que o Judiciário pode, nessa circunstância, apenas porque prevista essa situação no artigo 198 da lei 6.015 de 1973.”

“A partir do desenvolvimento dessa jurisprudência do STJ começou a entender-se que qualquer decisão jurisdicional precludida, ou seja, contra a qual não caiba recurso, superaria o óbice administrativo. Na prática, isso quer dizer, por exemplo, que, ao se apresentar uma penhora para registro, o registrador examina e percebe que não pode registrar porque há um vício de continuidade e devolve o título. O apresentante pode tanto provocar um julgamento administrativo, em particular a citação de dúvida, como voltar ao processo de origem, ou seja, reapresentar o título e pedir ao juiz que decida se a recusa está certa ou não está certa. Se a decisão não for atacada por recurso de agravo, a decisão tem de ser cumprida. O contrário seria que o cartório negasse o cumprimento de uma ordem jurisdicional.”

Esses pensamentos não foram expostos pelo desembargador Ricardo Dip nessa exata sequência, embora a ordem de exposição do raciocínio tenha sido mantida.

Cientes de que as judiciosas palavras do mestre Dip não precisem ser explicadas nem analisadas porque suficientemente claras e percucientes, pretendemos apenas fazer um ingente esforço de silogismo e, partindo das premissas por

ele lançadas, tentar chegar a conclusões que certamente serão acanhadas, mas às quais não nos furtamos enunciar. Afinal, não nos filiamos aos sofistas: nosso *desideratum* não é a vitória; é a busca da verdade.

O julgamento administrativo – qualificação registral – comporta duas instâncias: o registrador e, em caso de dúvida, o juiz ou órgão especial. Seja qual for a decisão tomada – pelo registro ou pelo não-registro –, “a decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente” (artigo 204, lei 6.015/73).

Qual será esse processo contencioso, essa instância jurisdicional de que fala a Lei dos Registros Públicos? A apelação, de que trata o artigo 202 da mesma lei? Uma ação própria? Ou a busca de decisão na própria ação da qual emanou o título cujo registro foi negado? Ou qualquer uma dessas?

Queremos crer que a opção por qualquer uma delas é razoável, eis que todas emanam da mesma fonte prestadora da justiça: o poder Judiciário.

Pragmaticamente, como é do nosso feitio, imaginamos que ao registrador cumpre, como inarredável dever, apontar os óbices que encontre para a feitura do registro de título judicial. Por dever de cortesia, esses óbices devem ser apontados diretamente ao magistrado signatário do documento ou firmatário da sentença, muito especialmente naqueles títulos que contenham ordem judicial terminativa de conflito.

Ao afirmar isso, estamos, de antemão, excluindo os formais de partilha e alguns outros títulos cuja impugnação não atinge sentença em sentido estrito e que tenha sido proferida nos autos, mas apenas o título baseado em decisão homologatória e que, em regra, contém ressalva a eventuais direitos de terceiros. Portanto, é perfeitamente correta a simples expedição de nota de impugnação para esses títulos.

Ao retomar a questão da comunicação ao magistrado, mais do que cortesia, a remessa de ofício com as razões de impugnação evita que ao juiz chegue uma versão deturpada das conclusões do registrador. Em trinta anos à frente de um serviço registral aprendemos que o ofício direto ao juiz evita situações desagradáveis e conflituosas, como a prosaica: “Doutor, o dono do cartório disse que não vai registrar o seu mandado!”. O envio do ofício evita tais *simplificações* da nota de impugnação e evita o embate agressivo que muitas vezes se estabelece entre juiz e registrador.

Depois que o título e as razões de impugnação forem cotejadas pelo juiz, e ele proferir decisão nos autos e determinar o registro apesar dos óbices apontados, cremos estar atendida a máxima constitucional de que a ninguém é negado o direito de recorrer ao Judiciário para a solução de seus problemas, bem como conferida a possibilidade contemplada na parte final do mencionado artigo 204 da LRP, ou seja, a de buscar solução em processo contencioso.

Dessa forma, não receamos afirmar que o registrador estará cumprindo sua função de analisar o título e apontar eventuais falhas, bem como o magistrado também estará cumprindo sua função de decidir sobre o conflito da registrabilidade.

A nosso singelo sentir, a paz social, a segurança jurídica não se alcançarão somente com a aplicação de princípios registrários, mas mediante todo um conjunto de normas e de agentes do Estado.

Bem sabemos que idéias novas podem gerar conclusões apaixonadas, mas preferimos revestir-nos de uma boa couraça de paciência e ouvir a tantos quantos pensem diferente de nós do que furtar-nos a trazer a lume nossas preocupações e convicções.

Não nos olvidamos das lições de Giordano Bruno pela boca de Filóteo: “É necessário, meu Albertino, que um indivíduo que se propõe defender uma conclusão, se não é doido de todo, tenha examinado as razões contrárias; como estúpido seria um soldado, que se propusesse defender uma cidadela, sem ter considerado as circunstâncias e os lugares, em que ela pode ser assaltada”. (in *Acerca do infinito, do Universo e dos mundos*. 3.ed. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa, 1984, p.159).

Bem sabemos da farta coletânea de decisões do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo em sentido diametralmente oposto ao aqui esposado. Conhecemos o tamanho do Golias e, embora simples soldado, pelo menos procuramos não parecer estúpidos. Humildemente, pensamos que a discussão é necessária, o problema se agiganta e estamos longe da solução.

A semente do tema foi brilhantemente lançada pelo grande magistrado Ricardo Henry Marques Dip. E uma vez que ela resultou de “meditações gauchescas”, é apropriado que seja um gaúcho quem venha a pôr mais erva na cuia.

* Mario Pazutti Mezzari é registrador de imóveis no Rio Grande do Sul.

Regularização dos contratos de gaveta

João Pedro Lamana Paiva*

Ana Paula Gavioli Bittencourt**

Colaborador: Mario Pazutti Mezzari***

Resumo

O presente artigo atende ao pedido do diretor responsável e coordenador editorial do Irib, registrador Sérgio Jacomino, e tece alguns comentários sobre o provimento 26/07, expedido pela Corregedoria-Geral de Justiça do Rio Grande do Sul.

1. Introdução

O ser humano é criativo por natureza, não sendo raro que diante de um problema lance mão de artifícios elaborados – a fim de solucioná-los – estejam eles ou não amparados por dispositivo legal. De tal sorte que a LICC consagrou no artigo 4º, como fonte do Direito: o costume.

Foi exatamente isso, o costume brasileiro, de não fornecer a publicidade necessária aos negócios jurídicos envolvendo bens imóveis, em razão do custo de tal procedimento, bem como da necessidade de quitar o preço de forma parcelada ou diferida e a negociação do mesmo bem imóvel com diversas pessoas; as causas de difusão dos contratos de promessa de compra e venda de bens imóveis e de sua apreciação pelos tribunais de justiça. E essa prática culminou com o reconhecimento pelo legislador da natureza real do direito do promitente comprador e o acesso desse título ao Registro de Imóveis (art. 1.225 do CC).

Observe-se que os contratos de promessa de compra e venda são muito difundidos em negócios imobiliários no Brasil. Ao longo das últimas décadas, o sonho da casa própria tem atraído inúmeras pessoas para o negócio de financiamento, o qual impõe a hipoteca do bem imóvel como garantia da obrigação principal.

Mas esse é só o início do problema. Como costumeiramente a riqueza imobiliária circula através do contrato, muitas vezes o mutuário-proprietário-devedor-hipotecante resolve transferir a propriedade celebrando com terceiro um contrato de promessa de compra e venda – ou até mesmo a venda definitiva. Pactua por instrumento público ou particular que transferirá a propriedade ao promitente comprador, quando do recebimento do preço acordado entre os contraentes e do recebimento integral da quitação da dívida com o mutuante. Dessa forma, o promitente comprador ressarcirá o promitente vendedor das parcelas já quitadas e assume informalmente o papel de devedor no contrato de mútuo, pagando em nome do proprietário-mutuante a dívida existente com o Sistema Financeiro da Habitação, a fim de cancelar a hipoteca.

Note-se que de acordo com a Sistemática do SFH, muito embora o contido no Código Civil (artigos 299 e seguintes) e na Lei dos Registros Públicos (artigos 292 e 293), para esse negócio jurídico ter amparo legal e acesso ao álbum imobiliário não basta a demonstração da inequívoca ciência do agente financeiro. A lei 8.004, de 14/3/1990, com a redação dada pela lei 10.150/200, dispõe que:

“Art. 1º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta lei.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora.”

Como se vê, a interveniência obrigatória da instituição financiadora faz com que qualquer contrato instrumentalizado não possa ser levado ao álbum imobiliário sem ela. Esse é o maior motivador do mercado negro imobiliário e o grande gerador dos contratos de gaveta, atualmente.

O agente financeiro não apenas inter-vém para concordar com o negócio mas, na maioria das vezes, pratica o que chama de refinanciamento, com o conseqüente aumento do valor da prestação. Tal aumento chega, em certos casos, ao dobro ou triplo do valor da prestação paga pelo mutuário original.

É claro que para certos casos pontuais não há refinanciamento nem recálculo da prestação, mas na maioria dos casos é o que ocorre e afugenta o comprador ou promissário comprador do sistema de publicização de seu negócio – o registro imobiliário – uma vez que ele prefere continuar pagando a prestação em nome do proprietário formal – o vendedor – e correr todos os riscos inerentes a essa clandestinidade.

Logo, os tribunais foram chamados para decidir como ficava a situação do compromitente-comprador, diante da alienação do bem imóvel para outrem ou da insolvência do compromissário-vendedor. No estado do Rio Grande do Sul, reiteradas decisões emprestaram efeitos jurídicos a esses contratos, tendo em vista a função social desempenhada por eles.

Assim, a Corregedoria-Geral da Justiça editou um inovador provimento possibilitando o acolhimento no álbum imobiliário desse tipo de contrato. O suporte legal foi retirado da vasta jurisprudência formada pela apreciação desses casos e da concepção de que “o princípio da liberdade contratual e o da relatividade dos contratos são orientados pela função social destes, o que estabelece limites à regulação *Inter Partes*, correspondendo ao interesse público a sua compreensão não só como um instrumento técnico-jurídico de circulação da riqueza, mas como um negócio inserido em uma ordem social que preserve também a posição jurídica de terceiros que possam ser afetados pela sua execução.”

Os promitentes
compradores
poderão
agora levar os
contratos a
registro

2. Princípios do provimento

O provimento 26/07-CGJ, publicado pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul em 19 de outubro de 2007 foi alicerçado nos seguintes princípios: (a) princípio da função social do contrato, (b) princípio da publicidade registral, (c) princípio da segurança jurídica, (d) princípio da concentração e (e) princípio da celeridade processual.

Conforme os considerandos expostos preliminarmente no provimento, o poder de regulamentação desse tipo de contrato pelo poder Judiciário está fundamentado na função desse poder de restabelecer a paz social. E certamente o diploma legal elaborado presta-se a isso, na medida em que possibilita aos eventuais credores interessados em realizar a constrição de bens de um devedor solvente o conhecimento de que determinado imóvel fora vendido ou prometido a terceiros. Assim, fatalmente se absteria de propor a demanda e inexistiria a necessidade do adquirente ou compromissário manejar, em momento subseqüente, outra ação para preservar o bem adquirido.

3. Objeto do provimento

O ato normativo elaborado pela Egrégia CGJ-RS alcança todos aqueles contratos de promessa de compra e venda financiados, não financiados, não quitados, sem intervenção dos agentes financeiros e, por conseqüência, não registrados.

São os famosos contratos de gaveta, dos quais agora os promitentes-compradores podem retirar a poeira e levar ao Registro de Imóveis, a fim de garantir a notícia do ato jurídico realizado (princípio da concentração).

Contudo, salienta-se que somente os contratos derivados do Sistema Financeiro da Habitação e que têm como garantia real a hipoteca estão contemplados por esse provimento. Isto é, os negócios jurídicos celebrados com o Sistema Financeiro Imobiliário mediante alienação fiduciária e, posteriormente, objeto de compra e venda com terceiro *não possui amparo legal nem no regulamento provimental para ingressar na matrícula do Imóvel*. Afinal, no instituto da alienação fiduciária, o proprietário é o agente financeiro, o

devedor-fiduciante possui apenas a posse direta. Ademais, a cessão de direitos meramente contratuais não confere o poder de macular uma matrícula.

4. Da averbação/notícia

Com efeito, os contratos de promessa de compra e venda ou derivados (cessão de direitos e obrigações, contrato de compra e venda definitiva, etc.), celebrados com imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação e garantidos por hipoteca, passam a ser títulos hábeis ao ingresso no Registro Imobiliário. O acesso do documento dar-se-á pelo ato de averbação, no qual os registradores imobiliários gaúchos irão noticiar a existência de um ato jurídico válido e eficaz que poderá prejudicar futuramente a disposição do bem pelo devedor.

Note-se que a averbação/notícia decorre do princípio da inscrição com efeito declarativo. Portanto, esse ato registral não só possui efeitos limitados, possibilitando a formalização de outros negócios jurídicos, a despeito da publicização da existência de um contrato, como também compreende o papel de apaziguador social na proporção em que previne terceiros dos riscos da evicção. Além de afastar a presunção de boa-fé do adquirente e servir de prova pré-constituída ao promitente comprador diligente. Aí está a segurança jurídica, a matrícula espelha a real situação do imóvel.

Outra característica da averbação/notícia é seu cunho provisório. Isso significa dizer que esse ato registral tende a ser confirmado pelo tempo, concretizando a transferência do bem de maneira definitiva ao promissário-comprador.

É sob essas linhas que o provimento alcança e promove a paz social.

5. Dos requisitos do instrumento

Partindo-se para o campo prático, é possível auferir que em se tratando de contratos de promessa de compra e venda formalizados por instrumento particular, a apresentação do documento para averbação/notícia requer do registrador a qualificação intrínseca e extrínseca do documento e a verificação do atendimento aos princípios registrais, quais sejam: disponibilidade (física e jurídica), continuidade, legalidade e especialidade (subjéctiva e objectiva), nos termos do artigo terceiro do provimento 26/07 e dos artigos da Lei dos Registros Públicos. Soma-se a isso que o oficial imobiliário deverá fazer

rigorosa fiscalização do recolhimento do tributo devido, por ocasião da outorga da escritura pública definitiva (artigo 7º do provimento).

Se o negócio concretizar-se por instrumento público cabe ao tabelião a adequação do ato aos requisitos do provimento e da lei 6.015/73 – salvo a responsabilidade solidária do registrador nos aspectos tributários – devendo ainda fazer constar no corpo da escritura pública a cláusula disposta no artigo quarto, parágrafo único do provimento 26/07:

“OBSERVAÇÃO: A presente escritura foi celebrada nos termos do provimento nº 26/07-cgjr e somente poderá ser objeto de **averbação/notícia** no registro de imóveis, a qual não terá caráter constitutivo de direito real, destinando-se apenas a dar conhecimento da existência do negócio jurídico envolvendo o imóvel, mas não substitui o futuro e indispensável **registro** da efetiva transferência da propriedade do bem, o que se fará nos termos do disposto nos artigos 5º e 6º do provimento supracitado”.

6. Dos elementos obrigatórios da averbação/notícia

Se o instrumento contiver todos os elementos mencionados no Provimento, o Oficial Imobiliário deverá emitir o juízo positivo, averbando a notícia. O *ato averbatório* (veja box na página 47), conforme determina o provimento, deverá informar no mínimo os seguintes dados: (a) a natureza do negócio jurídico; (b) os nomes dos adquirentes e dos alienantes ou dos compromissários ou do compromitente com as respectivas qualificações; (c) preço; (d) a forma de pagamento e as condições pactuadas.

O registrador ainda deverá manter em seu arquivo uma via do contrato apresentado, se for instrumento particular, bem como outros documentos correlacionados com o negócio jurídico (artigo 2º do provimento 26/07), emitindo a respectiva DOI (artigo 10 do mesmo diploma legal).

7. Do registro confirmatório

Nesse contexto vale a pena lembrar que a averbação/notícia ora comentada, por ser provisória, está sujeita a um registro confirmatório; se a averbação/notícia disser respeito a uma venda definitiva, tal registro será procedido mediante “a simples apresentação do termo de liberação da hipoteca

ou do documento equivalente” (artigo 5º do provimento); em se tratando de averbação/notícia de promessa de compra e venda e de suas eventuais cessões, o registro confirmatório dar-se-á pela outorga da escritura definitiva, após ou concomitantemente com a liberação da hipoteca.

Surge daí uma questão: se o compromissário não formalizar a escritura pública qual será a pena aplicada? Observe-se que o provimento não prescreve uma sanção ao promissário-comprador negligente, agindo dessa forma perigosamente. Afinal, a natureza transitória da averbação/notícia poderá transformar-se, assim, em algo definitivo, diminuindo o valor econômico do bem e gerando insegurança jurídica.

Por derradeiro, cabe salientar que o artigo 11 do instrumento em tela afirma que a liberação e o cancelamento da hipoteca importam no cancelamento das eventuais cauções averbadas em favor do Banco Nacional da Habitação e, mais recentemente, da Caixa Econômica, seguindo orientação adotada pela Vara dos Registros Públicos de Porto Alegre.

Assim, resta apenas questionarmos como ficará o financiamento no caso de falecimento do mutuário-segurado? No sistema atual a dívida é quitada. Mas agora, diante da averbação/notícia e da proteção dos efeitos dos contratos efetuados com terceiros pelo provimento – ainda que sem a intervenção do agente financeiro – persistirá esse seguro? E a quem compete recebê-lo?

Finalmente, a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, por seu corregedor, juízes e demais colaboradores, está de parabéns. Mais uma vez o Judiciário gaúcho sai na frente, sendo pioneiro na tentativa de regularização dos famosos “Contratos de Gaveta”. O provimento 26/07 insere dentro do sistema registral imobiliário os negócios até agora relegados à mais absoluta informalidade, a fim de empresta-lhes proteção jurídica, demonstrando que mais do que as leis, os princípios registrares devem ser observados.

Sapucaia do Sul-RS/fevereiro/2008.

*João Pedro Lamana Paiva é Registrador/Notário da Comarca de Sapucaia do Sul, vice-presidente do IRIB e especialista em Direito Imobiliário Registral.

**Ana Paula Gavioli Bittencourt é Assessora Jurídica dos Serviços de Registro Público de Sapucaia do Sul

***Colaborador: Mario Pazutti Mezzari é Registrador de Imóveis em Pelotas.

ANEXO I

MODELO DE AVERBAÇÃO/NOTÍCIA

AV-10/100.000(AV-dez/cent mil), em 14 de fevereiro de 2008.

AVERBAÇÃO/NOTÍCIA (Provimento 26/2007-CGJRS)

- PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Procede-se a esta averbação para ficar constando que os proprietários, PARTES e QUALIFICAÇÃO, celebraram com **partes e qualificação**, Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, firmado em (data do contrato), tendo por objeto o imóvel desta matrícula, pelo valor de **(valor da transação)**, com as seguintes condições **(mencionar as condições do pagamento)**. O imóvel encontra-se hipotecado a favor do(a) **(nome do credor(a) e o número do registro da hipoteca)**. As demais condições constam do contrato. Foi apresentada a guia de não-incidência ou de incidência do ITBI, sob o número (número da guia), expedida pela Fazenda Pública Municipal, em (data da guia), na qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em **(valor da avaliação dada pelo fisco)**. Foi emitida a DOI. **A presente averbação foi realizada nos termos do Provimento 26/2007-CGJRS e não tem caráter constitutivo de direito real, destinando-se apenas a dar conhecimento da existência do negócio jurídico envolvendo o imóvel, mas não substitui o futuro e indispensável registro da efetiva transferência da propriedade do bem, o que se fará nos termos do disposto nos artigos 5º e 6º do mencionado provimento.**

PROTOCOLO -Título apontado sob o número____, em _____

Local e Data: _____

Registrador e/ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS – R\$ _____, _____

Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral: _____

PROVIMENTO Nº 26/07-CGJ

Processo Nº 10-07/003115-8

Parecer Nº 056/2007 – SLA

Unificação dos tribunais nos efeitos jurídicos aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis financiados, não financiados, não quitados, sem intervenção dos agentes financeiros e não registrados.

O excelentíssimo senhor desembargador Jorge Luis Dall’Agnol, Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais,

Considerando, as reiteradas decisões dos tribunais pátrios no sentido de emprestarem efeitos jurídicos aos contratos de promessa compra e venda de imóveis financiados, não quitados, sem intervenção dos agentes financeiros e não registrados;

Considerando, que tal modalidade de aquisição de imóvel tornou-se, ao longo das últimas décadas, algo rotineiro no mundo dos negócios, sendo inúmeras as famílias que assim realizaram ou realizam o acalentado sonho da aquisição da casa própria;

Considerando, que a despeito do alcance social e relevância para a vida das pessoas envolvidas em transações imobiliárias sobre tal modalidade, nenhuma segurança oferece o ordenamento jurídico no sentido de, minimamente, tutelar o negócio realizado;

Considerando que os princípios da liberdade contratual e relatividade dos contratos são orientados pela função social destes, o que estabelece limites à regulação *inter partes*, correspondendo ao interesse



público a sua compreensão não só como um instrumento técnico-jurídico de circulação da riqueza, mas como um negócio inserido em uma ordem social que preserve também a posição jurídica de terceiros que possam ser afetados pela sua execução;

Considerando que o rol dos atos registráveis/averbáveis da lei 6.015/73 passou a ser encarado como meramente exemplificativo, haja vista exatamente a finalidade do sistema registral brasileiro, que é a de concentrar a publicidade do encadeamento de todas as inscrições relativas à situação jurídica de um determinado imóvel – princípio da concentração;

Considerando, finalmente, que a providência avertada preveniria conflitos judiciais à medida que, sabedor, por exemplo, o eventual interessado em buscar do alienante obrigações que poderiam ser suportadas pelo imóvel transacionado, fatalmente se absteria de propor a demanda, evitando-se, assim, a necessidade do adquirente manejar em momento subsequente outra ação para preservar o bem adquirido,

Resolve prover:

Artigo 1º. Ficam os registros imobiliários autorizados a lavrarem **averbação/notícia** dos contratos e respectivas transferências relativos a imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação (contratos de promessa de compra e venda, contratos de cessão desses, contratos de compra e venda definitiva, “contratos de cessão de direitos e obrigações sobre bem imóvel” ou com qualquer outra denominação, desde que envolvam a transmissão ou promessa de transmissão de imóveis financiados pelo sistema financeiro da habitação) – os chamados contratos de gaveta –, formalizados por instrumento público ou mesmo particular (desde que as assinaturas dos contratantes e testemunhas estejam com firmas reconhecidas), independentemente da anuência, comunicação prévia ou qualquer intervenção do agente financeiro.

Artigo 2º. Caberá ao registrador, uma vez conferida a validade formal do instrumento, nos termos do presente provimento, lavrar de plano a “**averbação/notícia**” na matrícula do imóvel objeto da transação, fazendo constar a natureza do negócio jurídico, os nomes dos adquirentes com as respectivas qualificações, o valor do negócio, sua forma de pagamento e as condições pactuadas, providenciando, ainda, no arquivamento na

serventia de uma via do contrato apresentado, se for instrumento particular, bem como outros documentos correlacionados com o negócio jurídico.

Artigo 3º. Para a efetivação da averbação/notícia é mister que o registrador atente aos princípios registrários, destacadamente os da disponibilidade (física e jurídica), o da continuidade, o da legalidade e os da especialidade (objetiva e subjetiva), entre outros, visando criar no “álbum imobiliário” um banco de dados que contenha atos consistentes e geradores de segurança jurídica. § Único. Na observância do princípio da especialidade objetiva e subjetiva o registrador deve limitar-se ao exame dos dados que permitam suficiente identificação do imóvel e dos contratantes.

Artigo 4º. A averbação/notícia realizada nos termos autorizados por este provimento deverá conter, ao final do ato, o seguinte: “**observação: a presente averbação foi realizada nos termos do provimento nº /07-CGJRS e não tem caráter constitutivo de direito real, destinando-se apenas a dar conhecimento da existência do negócio jurídico envolvendo o imóvel, mas não substitui o futuro e indispensável registro da efetiva transferência da propriedade do bem, o que se fará nos termos do disposto nos artigos 5º e 6º do mencionado provimento**”.

§ Único. A escritura pública de promessa de compra e venda, cessão de promessa e de negócios jurídicos que contenham acordo de transmissão definitiva de propriedade (escrituras de compra e venda, permuta, dação em pagamento ou doação), em que não haja a interveniência do agente financeiro, deverá conter ao final o seguinte: “**observação: a presente escritura foi celebrada nos termos do provimento nº /07-CGJRS e somente poderá ser objeto de averbação/notícia no registro de imóveis, a qual não terá caráter constitutivo de direito real, destinando-se apenas a dar conhecimento da existência do negócio jurídico envolvendo o imóvel, mas não substitui o futuro e indispensável registro da efetiva transferência da propriedade do bem, o que se fará nos termos do disposto nos artigos 5º e 6º do provimento supracitado**”.

Artigo 5º. Os negócios jurídicos que contenham acordo de transmissão definitiva de propriedade (escrituras de compra e venda, permuta, dação em pagamento ou doação), objeto da averbação/notícia prevista neste

provimento, serão passíveis de registro confirmatório a ser realizado mediante a simples apresentação do termo de liberação da hipoteca ou documento equivalente, com o fito de constituir o direito de propriedade.

Artigo 6º. Os negócios jurídicos que contenham promessa de alienação (promessa de compra e venda, promessa de permuta e suas respectivas cessões), deverão ser objeto de escritura definitiva tão logo esteja disponível o termo de liberação da hipoteca ou documento equivalente.

Artigo 7º. Os registradores farão rigorosa fiscalização quanto ao recolhimento do imposto de transmissão (ITBI/ITCD) quando do registro da escritura pública de compra e venda ou da cessão da promessa.

Artigo 8º. Serão obrigatoriamente apresentadas as certidões negativas exigidas por lei para a prática do ato de transmissão definitiva da propriedade, como a CND do INSS e a certidão negativa da SRF para os negócios em que o transmitente seja empresa ou pessoa a ela equiparada.

Artigo 9º. Os emolumentos devidos para cada averbação/notícia praticada serão cobrados nos termos do disposto na tabela do Registro de Imóveis, anexa à lei estadual nº 12.692, de 29 de dezembro de 2006, item 2 (averbações e cancelamentos).

Artigo 10. Os registradores farão, obrigatoriamente, comunicação à Receita Federal de cada ato averbado nos termos deste provimento, emitindo a respectiva DOI (Declaração s/ Operação Imobiliária), salvo se o negócio foi instrumentalizado em escritura pública e nela constar, expressamente, que a doi foi enviada pelo tabelionato de notas.

Artigo 11. As cauções averbadas nos contratos de financiamento, originalmente feitas em favor do Banco Nacional da Habitação e, mais recentemente, da Caixa Econômica Federal, podem ser canceladas mesmo que não seja apresentado instrumento de liberação próprio, desde que tal cancelamento seja feito concomitantemente com a averbação do cancelamento da hipoteca.

Publique-se.

Cumpra-se.

Porto Alegre, 17 de setembro de 2007.

Desembargador Jorge Luís Dall'Agnol

Corregedor-Geral de Justiça

Registre-se e Publique-se.

Rosane Maria Sabino da Silva

Secretária da CGJ

Direito de superfície: análise comparativa da disciplina no Estatuto da Cidade e no novo Código Civil

Marcelo Adala Hilal*

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10/7/2001, resgatou do passado para que voltasse ao nosso ordenamento jurídico, depois de 137 anos de ausência imposta pela Lei nº 1.257 de 1864, o direito de superfície. Aproximadamente um ano e meio depois, com a entrada em vigor do novo Código Civil, Lei nº 10.406, de 10/1/2002, o mesmo instituto também passou a ser disciplinado pelo Código Civil brasileiro, nos artigos 1.369 a 1.377, que compõem o Título IV do Livro III, que versa sobre o Direito das Coisas.

Dá a oportunidade de se voltar ao tema para comparar a disciplina do *direito de superfície* no Estatuto da Cidade com as regras previstas para o instituto no atual Código Civil.

E a primeira questão que surge é de direito intertemporal: o novo Código Civil, lei *direito de superfície* do Estatuto da Cidade, lei anterior, porém de natureza especial?

Lembre-se, em primeiro lugar, que o Estatuto da Cidade veio dar cumprimento ao artigo 182 da Constituição da República, instituindo “diretrizes gerais” para a política de desenvolvimento urbano a ser executada pelo Poder Público municipal, de sorte que toda a Lei 10.257/01 tem o escopo de “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

Nisso reside a especialidade, a singularidade do Estatuto da Cidade, que ao reger o *direito de superfície* cuida de restringir sua aplicação a imóvel urbano (art. 21), excluindo a incidência de suas normas do âmbito rural, ao contrário do que se verifica no artigo 1.369 do novo Código Civil, regra aplicável indistintamente a imóveis urbanos e rurais.

Embora posterior e pretensamente mais abrangente, a verdade é que o novo Código Civil nasceu mutilado, porquanto no tocante ao *direito de superfície* sobre *imóvel urbano*, suas normas cedem lugar à disciplina do Estatuto da

Cidade, uma vez que se há de presumir que a lei geral posterior não derogou a especial anterior, porquanto tal intuito não decorre inequivocamente daquela em relação a essa (Carlos Maximiliano, §446), nem tampouco houve expressa e específica revogação (cf. NCC, art. 2.045). Coexistem, pois, dois regimes legais distintos a disciplinar o direito de superfície: para os imóveis urbanos, deve-se obedecer ao disposto no Estatuto da Cidade, artigos 21 a 24, ao passo que em se tratando de imóveis rurais, o regramento está no novo Código Civil, artigos 1.369 a 1.377.

Curioso que o Direito positivo brasileiro, em que durante 137 anos não se dedicou ao menos um único dispositivo para cuidar do direito de superfície (ressalva-se o entendimento daqueles que vislumbravam na figura da concessão do direito real de uso instituída pelo Decreto-lei 271, de 28/2/67 um direito de superfície embrionário, fato destacado por Miguel Reale na apresentação do Anteprojeto), tenha passado a conter, num espaço de cerca de um ano e meio, dois diplomas legais a cuidar desse direito real.

A propósito, não é demasiado lembrar que vigora no Direito brasileiro a regra de que os direitos reais são aqueles, e apenas aqueles assim instituídos por lei, no sentido de que não está ao alcance da autonomia privada a criação de direitos reais não previstos em lei.

Se há, portanto, duas disciplinas legais distintas para o direito de superfície, uma aplicável exclusivamente a imóveis urbanos (Estatuto da Cidade) e outra destinada aos imóveis em geral (novo Código Civil), mostra-se oportuno compará-las.

Antes, porém, salienta-se que o direito de superfície está assentado, desde tempos imemoriais, em noção de superfície que não corresponde à idéia coloquial de face externa e aparente do solo, uma vez que, no sentido jurídico

tradicional, proveniente do Direito romano, superfície é tudo o que está acima do solo, que aflora deste; ou, como ensina Messineo, *superfície não é o solo que está em contato com o espaço atmosférico, um extrato finíssimo e, em rigor, sem espessura, mas o que emerge do solo*.

Há de se ressaltar ainda que o direito de superfície – instituto conhecido do Direito romano, onde a elaboração pretoriana fez com que evoluísse de mero direito pessoal para direito de natureza real, dotando-se o superficiário de uma *actio in rem* contra o próprio proprietário, bem como do *interdictum de superficiebus* – constitui exceção à antiga regra, ainda em vigor, de que *superficies solo cedit*, isto é, de que ao proprietário do solo pertence tudo o que do solo emerge (CC, art. 61).

Por último, mas ainda a título de esclarecimento preliminar e essencial, o direito de superfície deve ser abordado sob dois enfoques distintos: primeiro, sob o ângulo da relação do proprietário do solo com o superficiário; em seguida, considerando-se a relação do superficiário com o bem objeto do direito de superfície.

Desde quando surgiu na antiga Roma, o direito de superfície impõe exceção à regra, caríssima aos romanos, de que ao proprietário do solo pertence tudo o que do solo emerge. Constituído o direito de superfície em favor de alguém, este passa a ser titular de autêntico direito real sobre coisa alheia, direito esse que lhe assegura as faculdades de construir e manter construção, bem como de plantar e manter plantação em terreno que não é seu, limitando a propriedade do dono do solo.

Por outro lado, o superficiário passa a ter domínio sobre o que construiu, sobre a construção que manteve, modificando-a ou não, sobre o que plantou e sobre a plantação que manteve, incrementando-a ou não. Se da sua relação com o proprietário do solo emerge, com meridiana clareza, direito real sobre coisa alheia, sua relação com o bem objeto do direito de superfície é de propriedade, a propriedade superficiária, pouco importando que seja provisória e resolúvel.

Feitos, pois, tão imprescindíveis esclarecimentos, passa-

Em discussão, o direito real sobre coisa alheia, que assegurará a faculdade de construir

se ao aludido confronto legislativo.

Além da já anotada diferença quanto ao âmbito de aplicação dos dois diplomas – diferença que se expõe de forma claríssima quando se compara o art. 21 do EC com o art. 1.369 do NCC – verifica-se ainda que, enquanto o art. 21 menciona, de modo genérico, que o proprietário urbano poderá conceder a outrem o *direito de superfície*, o art. 1.369 prefere prescrever que se concede “*direito de construir ou de plantar*”.

Na legislação comparada, especialmente no Direito daqueles países em que se deu ao instituto extenso e detalhado tratamento (como no Código Civil português), o direito de superfície não se limita a direito de construir ou de plantar, mas também alcança o direito de manter, ampliar ou restringir construção e plantação já existentes.

Se o texto do art. 1.369 limita o direito de superfície às faculdades de construir ou de plantar, o mesmo não se dá com a letra do art. 21, que é genérica o suficiente para admitir todas as hipóteses do instituto. Nesse ponto, portanto, o Estatuto da Cidade parece-nos superior e não encontramos nenhum óbice a que, tomado do espírito da lei especial, o intérprete entenda o *direito de construir ou de plantar* do novo Código Civil como faculdade de construir ou plantar o que não existia, ainda que isso importe a ampliação, a manutenção ou a redução do que existia.

Certo que, ao contrário da enfiteuse, o direito de superfície não é perpétuo, o art. 21 do EC admite-o contratado por tempo indeterminado, o que se não prevê no art. 1.369 do NCC. O que é indeterminado pode, a qualquer momento, terminar; já que o é perpétuo, jamais termina, é para sempre. O problema que se põe quanto à duração indeterminada do direito de superfície é saber se qualquer das partes pode, unilateralmente, denunciar o contrato de que surgiu, resiliando a relação jurídica em que está assentado. Nessa hipótese, recomendável que os contratantes não apenas disciplinem a forma de cessação do direito, como as consequências disso e a correspondente indenização, o que ambos os diplomas legais permitem.

No direito positivo brasileiro, somente se admite a cons-

tuição do direito real de superfície por negócio jurídico bilateral, cujo instrumento seja registrado no cartório de registro de imóveis. É o que se depreende da leitura dos arts. 21 e 1.369, respectivamente do EC e do NCC. Mas é bom que se saiba que, pela doutrina e pelo direito comparado, a superfície se poderia constituir por testamento, até por usucapião (cogita-se da hipótese em que o usucapiente pode, sabedor da existência de superficiário sem posse atual, tornar-se possuidor do objeto do direito de superfície, sem que tenha *animus domini* em relação ao solo).

Confrontam-se, em seguida, o §1º do art. 21 do EC e o parágrafo único do art. 1.369 do NCC. Enquanto esse prescreve que o direito de superfície *não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão*, aquele refere que o direito em questão permite que o seu titular utilize *o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno*.

A disparidade entre as normas é apenas aparente. Com efeito, obras e até plantações há que dependem, de modo inarredável, que se trabalhe também o subsolo. Lembra-se que o conceito de superfície é tudo aquilo que emerge do solo, se erga do solo, o que muitas vezes demanda que se obre no subsolo. Daí a correta e oportuna ressalva do parágrafo único do art. 1.369 do NCC.

Já o *direito de utilizar* empregado no §1º do art. 21 do EC está ali em sentido amplíssimo. Há redundância quando se refere ao solo, pois para que algo se erga do solo, é inevitável que se o utilize. Quanto ao subsolo e ao espaço aéreo, aplica-se à propriedade superficiária o que há muito se aplica à propriedade em geral: o direito do superficiário estende-se em toda altura e em toda profundidade úteis ao seu titular, repousando na idéia de utilidade o limite que, ultrapassado, dá lugar ao abuso de direito. Entendemos, pois, que as normas se complementam e são passíveis de aplicação tanto em se tratando de superfície urbana quanto rural.

O §2º do art. 21 do EC e o art. 1.370 do NCC equivalem-se. Cumpre desprezar, em primeiro lugar, a parte final desse último dispositivo: se a constituição do direito de superfície

A disparidade de normas é apenas aparente conforme o artigo 1.369 do Código Civil

se der onerosamente, pertence ao âmbito da autonomia privada disciplinar se a obrigação do superficiário será instantânea ou diferida no tempo, se será única ou parcelada. De resto, impõe-se a observação de que a onerosidade aproxima o direito de superfície da enfiteuse.

A superioridade do §3º do art. 21 do EC em relação ao art. 1.371 do NCC é evidente. Em primeiro lugar, porque a norma do EC é tecnicamente precisa ao distinguir a propriedade superficiária, enquanto objeto do direito de superfície, da propriedade do solo. Além do que, imputa ao superficiário, em regra, a obrigação de atender aos

tributos e encargos incidentes sobre a porção do solo a partir do qual emerge a propriedade superficiária, sem prejuízo da sua obrigação de pagar os tributos e encargos incidentes sobre o próprio direito de superfície. E como se isso já não bastasse para fazê-la superior ao NCC, ainda dá espaço à autonomia privada para que disponha de maneira diversa. O problema, neste ponto, é de que forma uma tal liberdade será recebida e tratada pelo direito tributário.

Já a regra do art. 1.371 do NCC é demasiadamente lacônica e imprecisa. Quando emprega a palavra *imóvel*, não se sabe cuida somente do solo, ou somente da superfície, ou do solo em toda a sua extensão e da superfície, ou ainda da superfície e da porção do solo da qual emerge. Qual afinal, a obrigação do superficiário? E a do proprietário do solo?

Para arrematar a análise desses dispositivos (§3º do art. 21 do EC e art. 1.371 do NCC), lançamos ainda séria dúvida sobre a sua constitucionalidade, porquanto ambos cuidam de matéria de direito tributário. Ora, a Constituição da República, art. 146, inciso III, alínea “a”, determina que à lei complementar cabe a definição de tributos e de suas espécies. Como poderiam, então, o EC e o NCC, leis ordinárias, instituir e disciplinar a incidência de tributo sobre a propriedade superficiária?

Destacando a autonomia da propriedade superficiária em relação à propriedade do solo, tanto os §4º e 5º do art. 21 do EC quanto o art. 1.372 do NCC prevêem a sua transmissibilidade, juntamente com o próprio direito de superfície

(enquanto direito real sobre solo alheio), por ato *inter vivos* ou por causa da morte. Sustentamos que, ao empregar a expressão *direito de superfície*, os aludidos dispositivos se referem a todo o seu conteúdo e a toda a sua extensão, abrangendo não apenas o direito de construir, plantar ou manter construção e plantação sobre solo de outrem, como ainda a própria propriedade sobre o bem superficiário.

A proibição do parágrafo único do art. 1.372, que se não encontra em qualquer dispositivo do EC, dá ao direito de superfície regido pela lei geral ainda mais autonomia em relação à propriedade do solo do que o fazem as regras do EC. De qualquer forma, louvamos o fato de nenhum dos diplomas legais restringir a autonomia privada para impedi-la de convencionar que a transferência por ato entre vivos possa depender do assentimento do proprietário do solo.

Que não se confundam o direito convencionalmente atribuído ao proprietário do solo de anuir, ou não, com a transferência do direito de superfície, e a preferência que o EC (art. 22) e o NCC art. 1.373 atribuem às partes da relação de modo recíproco. Essa preferência reforça a natureza do direito de superfície, no sentido de ser instituto que excepciona a regra da acessão: com o direito de preferência, busca-se facilitar a reunião, num único titular, da propriedade do solo com a propriedade da superfície.

Quanto às causas de extinção do direito de superfície e da propriedade resolúvel que dele nasce, entendemos que o EC é, uma vez mais, superior ao NCC. Enquanto os incisos I e II do art. 23 do primeiro prevêem o desaparecimento do direito, em toda a sua extensão e conteúdo, pelo advento do termo (quando constituído por tempo determinado), e a resolução por inadimplemento, o art. 1.374 do NCC parece querer restringir essa última causa à hipótese de o superficiário dar ao imóvel destinação diversa da que porventura tiver sido ajustada no ato de concessão.

Tem-se de reconhecer, no entanto, que admitindo possa ser o direito de superfície ajustado por tempo indeterminado, o EC é omissivo quanto a resilição ou denúncia unilateral do negócio em que estiver assentada a relação de direito de superfície. Dispensável mesmo era prever a possibilidade de resilição bilateral ou distrato, que deve ser formalizada, necessariamente, por escritura pública (cf. art. 472 c.c. art. 1.369 do NCC).

Dispensável, outrossim, é a previsão do §1º do art. 24 do EC, por isso que o fato de o superficiário dar ao terreno destinação diversa da ajustada no ato de concessão está compreendido, sem dúvida, na previsão geral de descumprimento das obrigações contratuais assumidas do inciso II, do art. 23.

Importante dispositivo do NCC, que não tem igual no EC, é o art. 1.376, que trata da repartição da indenização por desapropriação que dê causa à extinção do direito de superfície. É recomendável, de qualquer forma, que o ato de constituição do direito de superfície não somente discipline essa hipótese de extinção, como ainda que discipline seus efeitos, sobretudo no tocante ao rateio do valor da indenização devida pelo expropriante.

Equivalem-se, ademais, o art. 24 do EC e o art. 1.375 do NCC. E discordamos dos que sustentam não ter o direito positivo brasileiro admitido a propriedade superficiária, destacada da propriedade do solo, apenas porque os aludidos dispositivos dispõem que a extinção do direito de superfície devolve ao proprietário do solo o *pleno domínio* ou a *propriedade plena*. O equívoco dos que pensam assim decorre da circunstância de terem olvidado que o direito de superfície, antes mesmo de criar a propriedade superficiária, impõe restrição à propriedade do dono do solo, apresentando-se como autêntico direito real sobre coisa alheia. É por isso, e somente por isso, que os diplomas legais referem a recuperação da *plena* propriedade. Ora, não é porque o dono do solo mantém a propriedade, ainda que limitada pelo direito de superfície, que ao titular desse direito se não possa atribuir a propriedade sobre tudo aquilo que resultar do exercício do seu direito de construir, plantar ou manter construção e (ou) plantação.

Vê-se, portanto, que o instituto do direito de superfície voltou ao ordenamento jurídico brasileiro através de duas leis ordinárias aprovadas recentemente e alguns meses de diferença entre uma e outra. A disciplina do EC parece-nos ligeiramente superior, na maior parte dos aspectos, ao regimento do NCC. Ambos os diplomas, porém, podiam ter se estendido um pouco mais sobre essa figura que dormitou por quase um século e meio nos clássicos compêndios de doutrina e na legislação revogada. Ainda que uma opção um pouco mais minuciosa e ousada do legislador pudesse desagradar alguns, seria bastante conveniente para uma mais ampla utilização do instituto se as normas de direito positivo

mostrassem aos operadores um caminho com o mínimo de incertezas possível.

Para finalizar, não poderia deixar de tecer consideração sobre algo que me vem instigando desde o Primeiro Evento Aberto da Mesa de Debates de Direito Imobiliário (MDDI) ocorrido no ano passado. Naquela ocasião, respeitosamente ouvi o colega Carlos Del Mar coroar sua brilhante exposição com a afirmação de que, considerados os termos do art. 31 da Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínio e Incorporações), seria impossível uma incorporação baseada nessa lei que fosse promovida em terreno do qual o incorporador fosse apenas superficiário.

Devo confessar que me tem inquietado sobremaneira a idéia de que o direito de superfície, importante e declarado instituto de política urbana, não pudesse de algum modo aproveitar às incorporações. Afinal, a circunstância

de a propriedade do terreno estar cindida pela concessão do direito de superfície, havendo um proprietário do solo e outro proprietário de tudo o que dele se ergue (superficiário), não pode servir de obstáculo à incidência do art. 31 da Lei nº 4.591/64, que embora concebido e incluído no direito brasileiro quando se não pensava em resgatar a superfície do esquecimento a que fora relegada, comporta, sim, interpretação sistemática que possibilite ao titular do direito de superfície – que não deixa de ser, sob certo aspecto, proprietário do terreno (noção mais ampla que proprietário do solo) – promover incorporação, contanto que o faça, é óbvio, em conjunto com o proprietário do solo.

* *Marcelo Adala Hilal* é advogado, sócio de Lazzareschi Advogados, membro da Mesa de Debates de Direito Imobiliário – MDDI e do Instituto Brasileiro de Direito de Família – IBDFam.

BIBLIOGRAFIA

Livros

MAXIMILIANO, CARLOS, “Hermenêutica e Aplicação do Direito”, Forense, Rio de Janeiro, 16ª ed.;
ALMEIDA, FERNANDO DIAS MENEZES DE, “Estatuto da Cidade – Comentários”, c/ Odete Medauer, RT, S.Paulo, 2002, p. 111;
BARBOSA, DIANA COELHO, “Direito de Superfície à Luz do Estatuto da Cidade”, Juruá, Curitiba, 2001, p. 137;
BENASSE, PAULO ROBERTO, *Direito de Superfície e o Novo Código Civil Brasileiro*, Bookseller, Campinas, 2002, p. 158;
FRANCISCO, CARAMURU AFONSO, *Estatuto da Cidade Comentado*, Juarez de Oliveira, S.Paulo, 2001, p. 171;
JUNIOR, NELSON NERY E ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, *Novo Código Civil e Legislação Extravagante Anotados*, RT, S. Paulo, 2002, p. 479;
MEIRELLES, HELY LOPES, *Direito Municipal Brasileiro*, Malheiros, S.Paulo, 12ª ed., p. 500;
OLIVEIRA, RÉGIS FERNANDES DE, *Comentários ao Estatuto da Cidade*, RT, S.Paulo, 2002, p. 69;
VIANNA, LUÍS CARLOS FAGUNDES, *Elementos do Registro de Imóveis*, Juarez de Oliveira, S. Paulo, 2002, p. 53.
MUKAI, TOSHIO, *O Estatuto da Cidade*, Saraiva, S. Paulo, 2001, p. 15;

Artigos de doutrina

BAPTISTA, BRUNO DE ALBUQUERQUE, *Direito Real de Superfície*; www.1.jus.com.br;
BITTENCOURT, FREDERICO, *Direito Real de Superfície*, RF 272:402/10;
CASTRO, MÔNICA, *Direito de superfície na Lei 10.257/01*; www.1.jus.com.br;
CHALHUB, MELHIM NAMENN, *Direito de Superfície*, in *Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial*, v. 53, p. 73/89.
DEDA, ARTUR OSCAR DE OLIVEIRA, *Direito de Superfície*, in *Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial*, v. 6, n. 22, p. 95/105.

Especial • I

Abertura

Mais de 300 pessoas participaram da abertura do
**III Seminário Internacional
de Direito Registral Imobiliário
em Teresópolis, RJ**

Teresópolis





Com o auditório do Centro Universitário Serra dos Órgãos

– Unifeso – lotado, na cidade de Teresópolis, Rio de Janeiro, o primeiro dia de trabalhos do III Seminário Internacional de Direito Registral Imobiliário, no dia 2 de abril de 2008, às 19h, mostrou a sintonia entre o Registro brasileiro e o ibero-americano no que diz respeito ao atendimento das necessidades da sociedade do século XXI, o que exige, cada vez mais, segurança jurídica máxima aliada à rapidez e atuação no mercado global.



Ricardo Coelho, Sérgio Jacomino, pró-reitor Vicente de Paulo Carvalho Madeira, Flauzilino Araújo dos Santos, Fernando de la Puente Alfaro, reitor Luís Eduardo Possidente Tostes, Helvécio Castello, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, vereador Antonio Francisco e juiz Carlo Artur Basílico.

O evento foi organizado em parceria do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib; Curso de Graduação em Direito do Centro de Ciências Humanas e Sociais da Unifeso; com apoio da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp; Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais e Associação dos Notários e Registradores de Minas Gerais, Serjus-Anoreg/MG; Colégio de Registradores da Espanha e Cadri, Curso Anual de Direito Registral Ibero-americano. Patrocinaram o evento, o banco Santander e a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip.

O diretor de eventos do Irib, Ricardo Coelho, chamou para a composição da mesa da solenidade de abertura: o presidente do Irib Helvécio Duia Castello; o reitor Luís Eduardo Possidente Tostes, do Centro Universitário Serra dos Órgãos, Unifeso; o vice-presidente do Irib/RJ Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, anfitrião do encontro; o diretor de relações internacionais do Colégio de Registradores da Espanha, Fernando de la Puente Alfaro; o presidente da Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos; o diretor de Relações Internacionais do Irib, Sérgio Jacomino; o pró-reitor Vicente de Paulo Carvalho Madeira, da área de ensino, pesquisa e extensão da Unifeso; o desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues, do Tribunal de Justiça de Minas Gerais; o presidente da Câmara dos vereadores, Antônio Francisco, que representou o prefeito de Teresópolis; e o juiz Carlo Artur Basílico, da primeira Vara Cível de Teresópolis.

Também participou da abertura do evento a professo-

ra Maria do Rosário Carneiro, da Secretaria Municipal da Educação de Teresópolis.

Após a execução do hino nacional, Helvécio Duia Castello fez seu pronunciamento dirigindo-se, especialmente, aos estudantes da Unifeso. “Estudar e se atualizar sempre, esta é minha primeira mensagem para vocês”.

Coube ao anfitrião Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza dar as boas-vindas aos participantes e aos docentes brasileiros e estrangeiros, em nome dos cidadãos de Teresópolis.

O reitor da Unifeso Luís Eduardo Tostes destacou a oportunidade única de aquisição de novos conhecimentos na área do Direito registral imobiliário que a iniciativa representou tanto para os acadêmicos de Direito quanto para os profissionais que participavam do evento. “É uma honra para nós sediar este encontro”.

Registradores imobiliários de todo o Brasil, da Europa e da América Latina; juízes, desembargadores, autoridades locais, advogados e alunos da Unifeso acompanharam atentamente



os primeiros trabalhos apresentados: o registro imobiliário do século XXI, pelo espanhol Fernando de La Puente Alfaro, que apresentou um estudo de objetivos comuns na organização, implantação, funcionamento e aperfeiçoamento dos sistemas registrais ibero-americanos; a efetividade da segurança jurídica, exposição do registrador Flauzilino Araújo dos Santos sobre a importância dos registros imobiliários para o desenvolvimento jurídico, econômico e social; e o registro de imóveis na era digital, tema desenvolvido pelo presidente do Irib Helvécio Duia Castello e por Manuel Matos, presidente da Camara-e.net.

O Registro Imobiliário do Século XXI

Fernando de la Puente Alfaro falou da evolução dos sistemas registrais europeus e demonstrou o modelo de tráfego de informações eletrônicas voltadas ao mercado imobiliário que a Espanha e outros países têm hoje e que deverá integrar toda a Europa em futuro próximo. As informações dos registros imobiliários estarão globalmente disponíveis nos países que atuam com cartórios de registros, com a mesma segurança do papel.

No que diz respeito às suas características, o palestrante afirmou que o registro do futuro deverá: proporcionar segurança jurídica; ser voltado ao mercado; oferecer agilidade e rapidez.

No quesito segurança jurídica, referiu o registro de direitos como a melhor resposta para a máxima proteção num mercado globalizado, uma vez que, quanto mais bem definidos e protegidos os direitos, mais ágil o mercado. “O registro de direitos proporciona plena proteção. Os países que estão dotados de um sistema de registro de direitos estão mais protegidos e geridos com custos mais baratos”, informou.

Fernando de la Puente lembrou, ainda, que entre as recomendações da União Européia em matéria de registro da propriedade está o livro branco sobre o mercado hipotecário europeu, o registro de todas as transações e a publicidade positiva (fé pública) das inscrições no Registro de Imóveis.

“O registro do século XXI é um registro de valor agregado”, afirmou. “Os Registros de Imóveis terão de estar interconectados, uma vez que o mercado quer a informação de qualquer lugar do mundo. A publicidade terá de ser acessível e apresentar: informação em formato eletrônico; de uma só vez; com os Registros interconectados; informação territorial avançada, isto é, em bases gráficas”.

A efetividade da segurança jurídica

O registrador paulista Flauzilino Araújo dos Santos demonstrou que os registros imobiliários sempre estiveram na vanguarda dos processos evolutivos. Da pena à esferográfica, e desta à máquina de escrever, os registradores sempre abraçaram a modernização dos processos, até chegarem à microfilmagem e à digitalização de documentos. Finalmente, com a informatização dos processos judiciais, os cartórios se equiparam para atender as demandas do Judiciário com extrema rapidez e máxima segurança jurídica.

O *Boletim Eletrônico IRIB* publicará numa das próximas edições a íntegra dessa excelente palestra sobre a importância dos registros imobiliários para o desenvolvimento jurídico, econômico e social.

O Registro de Imóveis na era digital

Helvécio Duia Castello e Manuel Matos focalizaram os desafios do Registro de Imóveis na era digital.

O presidente do Irib chamou a atenção para o investimento que o instituto vem fazendo em pesquisas e estudos para garantir o futuro da atividade com segurança jurídica, rapidez e a melhor prestação de serviços à comunidade.

Manuel Matos recuperou a história recente do esforço da instituição registral para inserir a atividade na era da informação. Citou quatro importantes nomes de dignos registradores imobiliários cuja visão e atitude à frente das respectivas entidades que representavam foram decisivas para que o Registro de Imóveis brasileiro alcançasse o grau de modernidade e segurança dos mais avançados registros do mundo: Plínio Antonio Chagas, ex-presidente da Arisp; Sérgio Jacomino, ex-presidente do Irib; Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp, e Helvécio Duia Castello, presidente do Irib.



Discurso de abertura: presidente Helvécio Duia Castello fala aos estudantes da Unifeso



Ilustres participantes da mesa;
Senhoras e Senhores.

Coube-nos, como presidente do Irib, dirigir-vos rápidas palavras na abertura deste III Seminário Internacional de Direito Registral Imobiliário, aqui nesta cidade de Teresópolis.

Esta é uma ocasião muito especial, por dar-nos a oportunidade de mostrar a estudantes e operadores do direito um pouco do que é e do que representa o sistema registral imobiliário, o que será feito ao longo das palestras a que assistiremos.

Minha manifestação de hoje visa motivar todos os senhores para que, cada vez mais, se dediquem ao estudo do Direito, buscando o conhecimento com afinco, e, isto é muito importante, sem medo e sem jamais abandonarem seus ideais.

Para que possamos fazê-lo, invocamos Rui Barbosa, o *Águia de Haia*, uma das maiores figuras públicas da história de nosso país, trazendo algumas de suas sábias palavras.

Américo Jacobina Lacombe, diretor da Casa de Rui Barbosa, na sessão solene realizada no Colégio Anchieta, em Nova Friburgo, a 19 de julho de 1953, em comemoração ao cinquentenário do discurso de Rui Barbosa naquela casa, nos traz alguns ensinamentos.

Em dezembro de 1903, Rui Barbosa, paraninfo de alunos adolescentes do Colégio Anchieta, pronunciou célebre discurso conhecido como 'Palavras à Juventude', que marca um momento

decisivo na sua evolução espiritual e representa uma profissão de fé cristã.

O discurso no Colégio Anchieta é uma das orações mais famosas de Rui Barbosa. Compete com a Oração aos Moços na celebridade, e com ela forma um díptico perfeito.

Marca uma contínua e nítida evolução de Rui Barbosa, muitas vezes apontada como contradição. Não havia, porém, acusação que mais o irritasse. Várias vezes dela se defendeu, com veemência.

Assim é que, respondendo a um adversário, num pleito famoso, escreveu ele sobre as supostas contradições estas linhas candentes.

"Se os deuses se houvessem reservado como privilégio divino essa faculdade, cada pessoa seria um Prometeu absorto em escalar as nuvens, não à procura do céu, mas em busca da prenda celeste de esgravatar divergências do ontem para o hoje nas opiniões alheias. Quando se topa, nas letras remexidas, com um desses achados preciosos, é dia de festa, ilumina-se a casa, emboca-se o megafone, e se anuncia ao longe que o adversário está esmagado.

Não há, entretanto, inutilidade mais inútil. Os homens de siso e consciência riem destas malícias. Só a ignorância ou a imbecilidade se não contradizem; porque não são capazes de pensar. Só a vulgaridade e a esterilidade não variam; porque são a eterna repetição de si mesmas.

A sinceridade, a razão, o trabalho,

o saber não cessam de mudar: não há outra maneira humana de acertar, e produzir. Varia a fé; varia a ciência; varia a lei; varia a justiça; varia a moral; varia a própria verdade; varia nos seus aspectos a criação mesma; tudo, salvo a intuição de Deus e a noção dos seus divinos mandamentos, tudo varia. Só não variam o obdurado, ou o fóssil, o apedeuta, ou o néscio, o maniaco, ou o presumido.

Há os grandes princípios, que formam a estrutura permanente desse mundo; mas, na vasta atmosfera das idéias, que o envolve, nas grandes correntes dos sistemas, que o sulcam, nos maravilhosos fenômenos criadores, que o animam, em todas as organizações que o povoam, em todos os resultados que o enriquecem, tudo se transmuda e renova e transforma dia a dia.

Assim que, debaixo do céu, tudo obedece a essa eterna lei da transmutação incessante das coisas.

Se todo o mundo se compõe de contradições, dessas contradições é que resulta a harmonia do mundo. Se das variações pode emanar o erro, sem as variações o erro não se corrige.

(...) O homem não está em contradição consigo mesmo, senão quando o está com a sua natureza moral, que o ensina a considerar-se desonrado, quando atina com a verdade, e se obceca no erro."

De mudar orgulha-se ele ainda em trecho da *Queda do Império*.

"Pelo que toca ao variar das opiniões,

deixem-me ter, mais uma vez, o consolo de trazer à praça como coisa de que me prezo, e não me pesa, a deliciosa culpa dos homens de consciência, a única em que hei de morrer impenitente. *Beata, beata, beatíssima culpa!* Não mo tenham a mal os imutáveis. Deus os desencrue. Deus os reverta da pedra e cal em homens. Deus os ensine a mudar. Porque todo o aprender, todo o melhorar, todo o viver é mudar. De mudar nem mesmo o céu, o inferno ou a morte escapam. Mudar é a glória dos que ignoravam e agora sabem, dos que eram maus e querem ser justos, dos que não se conheciam a si mesmos, e já melhor se conhecem, ou começam a conhecer-se.”

Quando, em 5 de novembro de 1897, o atentado contra Prudente de Moraes apavorou os brasileiros, revelando o grau de desrespeito pela noção de autoridade que atingia a massa popular, Rui Barbosa não hesitou em erguer em pleno Senado uma súplica ao Criador de todas as coisas:

“Senhor, estendei sobre a nossa amarga miséria um raio da vossa misericórdia; agitai em nossas almas o sopro da vossa força. (...) Sondai, até ao fundo, onde só os vossos olhos penetram, a índole deste povo, e nele encontrareis os princípios benditos da abnegação e da fé, da piedade e da justiça.

(...)

Cessou, Senhor, a hora da política humana, e principiou a da vossa: escutai-nos, Senhor!

É a voz deste país, que forceja para chegar aos vossos ouvidos nesta prece levantada da humildade desta tribuna, no Parlamento de uma nação crente, ao amigo dos mansos e dos justos, ao pai comum de todos os homens, por um daqueles que mais profunda têm

a consciência das suas culpas e o sentimento do seu nada. (...)

Restituí, Senhor [às praxes brasileiras], o senso das necessidades nacionais; dai ao Governo brasileiro a coragem heróica da lei, incuti ao povo brasileiro o sentimento indômito do Direito, livrai o soldado brasileiro da vertigem do sangue, ensinaí-o a amar a obediência e a paz, a humanidade e a paciência, a pobreza e o sacrifício, que são as verdadeiras fontes da bravura, o grande manancial das virtudes da guerra, a sementeira das vitórias sem mancha. Fazei-nos viris e capazes da liberdade, Senhor; libertai-nos da ambição política, em cujas garras esta nação caiu como presa indefesa; permiti que a República brasileira não tenha por colunas o jacobinismo e o terrorismo, mas o sentimento liberal e o sentimento religioso.”

Em 1903, comentando os graves movimentos políticos, diz em carta a um jornal:

“Não sei se incorro em ridículo, trazendo por estas alturas o nome de Deus. Se incorrer, paciência. Não me arrependo, e persisto. Nasci na crença de que o mundo não é só matéria e movimento, os fatos morais acaso ou mero produto humano. O estudo e o tempo não me convenceram de que as leis do cosmos sejam incompatíveis com uma suprema causa, de que todas as causas dependam.

As formas políticas são vãs, sem o homem que as anima. É o vigor individual que faz as nações robustas. Mas o indivíduo não pode ter essa fibra, esse equilíbrio, essa energia, que compõem os fortes, senão pela consciência do seu destino moral, associada ao respeito desse destino nos seus semelhantes. Ora, eu não conheço nada capaz de produzir na criatu-

ra humana em geral esse estado interior, senão o influxo religioso. Nem o ateísmo reflexivo dos filósofos, nem o inconsciente ateísmo dos indiferentes são compatíveis com as qualidades de ação, resistência e disciplina essenciais aos povos livres. Os descrentes, em geral, são fracos e pessimistas, resignados ou rebeldes, agitados ou agitadores. Mas ainda não basta crer: é preciso crer definida e ativamente em Deus, isto é, confessá-lo com firmeza, e praticá-lo com perseverança.”

Finalizando, não poderia deixar de trazer-vos esta pérola de Pablo Neruda, que recebi como um presente nesta data especial:

*“Fica proibido chorar sem aprender,
Levantar-se um dia sem saber o que fazer,
Ter medo das tuas recordações.
Fica proibido não sorrir ante os
problemas,
Não lutar pelo que queres,
Abandonar tudo por medo,
Não transformar em realidade teus
sonhos.
Fica proibido não demonstrar o teu amor,
Fazer com que alguém pague pelas tuas
dúvidas e pelo teu mau humor.
Fica proibido deixar os teus amigos,
Não tentar compreender aquilo que
viveram juntos,
Chamá-los somente quando precisa deles.
Fica proibido não seres tu perante todos,
Fingir para as pessoas que não te
importas,
Esquecer todos os que te querem.
Fica proibido não fazeres as coisas para ti
mesmo,
Não fazeres o teu destino,
Ter medo da vida e dos compromissos,
Não viver cada dia como se fosse o último.*

O sistema registral português: uma breve descrição

*Margarida Costa Andrade**

Leia o inteiro teor do trabalho apresentado pela professora Margarida Costa Andrade, da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Portugal, no III Seminário Internacional de Direito Registral Imobiliário, realizado em Teresópolis

*O texto que se segue corresponde, com grande fidelidade, à nossa intervenção no III Seminário Internacional de Direito Registral Imobiliário, realizado em Teresópolis, RJ, Brasil, entre 2 e 5 de abril de 2008. Aproveito para agradecer o auxílio que me foi prestado pela senhora doutora Mônica Jardim, cujas sugestões foram de inestimável valor para a realização deste trabalho e que com muita generosidade se mostrou disponível para atender aos meus chamados e responder às minhas (muitas) questões.



As primeiras palavras que devo dirigir a este auditório são de natureza preventiva. Pois que não sou conservadora — ou, se quiserem, registradora — nem notária.

De qualquer modo, aceitei com muita audácia o convite que o senhor doutor Eduardo Pacheco de Souza teve a gentileza e a generosidade de me dirigir para estar hoje aqui, apresentando o sistema registral português e, em representação do Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Cenor, com que o Irib tem desenvolvido uma profícua colaboração de há uns anos a esta parte.

Aquelas palavras de prevenção ainda mais se justificam, porque o direito registral é, ao contrário do que muitos parecem pensar, um ramo jurídico de exigência técnica muito elevada, dada a importância fundamental que reveste na construção de um sistema de segurança e de certeza jurídica para toda uma comunidade, além de que tem sido em Portugal objeto de um profundo processo de alteração, que começou no ano de 2007 e se pretende definitivamente terminado no final de 2008.

Bem, seja como for, procurarei cumprir a tarefa que me

foi entregue sem gorar as expectativas de quem aqui me trouxe, de quem aqui me ouve e de quem eu represento. É que, como diria o Brás Cubas, de Machado de Assis, nas suas memórias póstumas, “eu ainda espero angariar as simpatias da opinião, e o primeiro remédio é fugir a um prólogo explícito e longo. O melhor prólogo é o que contém menos cousas, ou o que as diz de um jeito obscuro e truncado”.

Traços gerais do sistema registral imobiliário português. Registro é condição de oponibilidade de direitos

Ora, tal como por enquanto ainda se encontra, o sistema registral português é, sinteticamente, um sistema de fôlio real, com efeitos declarativos, e de fé pública, embora apenas na medida em que gera fé pública negativa.¹

Na verdade, encontra-se organizado a partir do prédio, registrando-se os sucessivos fatos que a ele se referem, buscando-se uma tradução nas tábuas dos atos e negócios jurídicos que têm o prédio por objeto. Supõe-se, pois, que cada prédio tenha uma folha aberta no registro, de modo a

¹ A história do direito registral em Portugal não pode dizer-se ser muito longa, pelo menos se a compararmos com a do direito notarial, cujas origens se encontram, com mais ou menos precisão, nos primeiros anos da formação da nacionalidade. De fato, se já encontramos reminiscências da atividade tabelioa no século XII, a primeira lei hipotecária do ordenamento jurídico português surgiu somente no início do século XIX, em outubro de 1836, com ela se procurando resolver os múltiplos litígios que resultavam do fato de toda a prioridade ocorrer à margem do registro. Esse diploma não regulava exclusivamente os direitos constituídos sobre imóveis, mas também sobre as embarcações, além de que nem todos os atos àqueles relativos ficavam sujeitos a registro. Seguiu-se a Lei Hipotecária de 1863, que determina, entre outras coisas, que os lugares dos conservadores e dos seus ajudantes deveriam ser ocupados por bacharéis em Direito, escolhidos por meio de concurso, o que já revela o reconhecimento da importância do registro. Por regulamento da Lei Hipotecária, em 1864 foram criados os livros A (apresentações), B (descrições e inscrições prediais), C (hipotecas), D (índice real) e E (índice pessoal).

A essa altura, estavam já em vigor os princípios da prioridade, da especialidade, da legalidade, do trato sucessivo (para a continuidade de inscrições, embora já não para a inscrição dos encargos, que seria bem sucedida mesmo que não registrada a propriedade onerada). Além disso, esse registro tinha efeitos constitutivos. Até que, em 1867, é publicado o primeiro Código Civil português, para a história conhecido como Código de Seabra, que, embora assegurando a manutenção de algumas disposições da Lei Hipotecária, veio transformar o registro em condição de eficácia, e já não de validade, dos direitos reais em face de terceiros. Isso porque, sob influência do jusnaturalismo, consagrou-se o princípio da consensualidade, ainda agora marca indelével do direito das coisas em Portugal. Assim, passa a bastar ao destinatário de uma proposta de venda a aceitação para se tornar, imediatamente, proprietário, mesmo sem optar pelo registro do fato aquisitivo. Um regulamento de 1868 veio posteriormente introduzir dois novos livros: o livro G (para as transmissões operadas depois de 1º de abril de 1867) e o livro F (para todos os atos que não a hipoteca). Em 1870, também por regulamento, passa a atribuir-se à inscrição o efeito de conceder ao titular inscrito a presunção da titularidade do direito. Dezoito anos depois, é publicado um regulamento de condensação de todos os princípios registraes e, finalmente, em 1928, é publicado o Código de Registo, pelo qual o registro volta a ser condição de aquisição do direito real, em contradição, portanto, com o Código Seabra.

Essa situação, porém, não durou, pois que, meses depois, o registro volta a ser mera condição de eficácia do direito perante terceiros. Em 1951, o registro torna-se obrigatório em determinadas zonas do país e, em 1959, o Código de Registo é reformado, com a ampliação dos fatos sujeitos a registro, a consagração do registro constitutivo (apenas) para a hipoteca e do princípio do trato sucessivo na primeira modalidade, assim como se prevê o processo especial de justificação de domínio e a escritura de justificação notarial para o suprimento da falta de título. Vários anos decorridos, já em 1984, veio a ser publicado um novo Código de Registo Predial, cujas novidades merecedoras de maior destaque serão a introdução no ordenamento jurídico português do registro provisório por natureza, além de se ter determinado a substituição dos livros por fichas e consagrado o princípio da legitimação (entre nós, significando a necessidade de existir registro em nome do disponente do prédio, por só estar legitimado para dispor dele quem estiver munido de título suficiente para prova do direito transmitido ou onerado). Mónica Jardim, aula ministrada a 17 de janeiro de 2006 na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, cujo resumo pode ser encontrado em www.serjus.com.br, que acompanhamos nesta brevíssima resenha histórica do direito registral legislado.

servir a função de dar a conhecer a titularidade e encargos reais vigentes sobre o imóvel, e, assim, se cumprirem os desígnios estabelecidos no artigo primeiro do CRP:² “dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”.

Sendo um sistema de inscrição declarativa — ao contrário do que sucede, por exemplo, com os sistemas brasileiro ou alemão,³ mas semelhantemente aos sistemas francês e italiano —, o direito real vem constituir-se fora e independentemente do registro — por mero efeito do contrato —, ao assento registral ficando adstrito o papel de publicitar (de declarar) o direito.

Assim, se A vende a B um imóvel, B é proprietário desde o momento em que as vontades de ambos convergem, ainda que, por alguma razão, B nunca venha a registrar o direito.

Em Portugal vale a regra *consensus parit proprietatem*, de influência jusnaturalista, e nos termos da qual basta o encontro de vontades para a transferência ou constituição de direitos reais (art. 408º, CCv).⁴

O registro vem, apenas, conceder a B a possibilidade de opor o direito adquirido a terceiro.

Essa regra conhece, porém, pelo menos uma exceção:⁵ é que a hipoteca necessita ser levada a registro para que produza efeitos *inter partes*, sendo então aqui o registro constitutivo (arts. 687º, CCv, e 4º/2, CRP).

Desse modo, se C pretende constituir uma hipoteca a favor da instituição bancária D, para garantia de um crédito próprio ou alheio, não bastará a aceitação deste, será necessário o registro como requisito de constituição dessa garantia real.

Como se vê, o registro em Portugal é condição de oponibilidade de direitos. É esse, pois, o efeito central que dele decorre, e que está consagrado no artigo quinto/1 do CRP:

*Vale a
regra de
influência
jusnatu-
ralista em
Portugal*

“os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo”. O que bem se compreende tendo em conta o princípio da verdade registral, consagrado no artigo sétimo do CRP, segundo o qual “o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”. Isto é, do registro do fato aquisitivo resulta uma dupla presunção: a de que o direito real inscrito existe, por um lado, e, por outro, tal como se encontra descrito.

Desse modo, o ordenamento jurídico português presume que a pessoa que figura registralmente como proprietário ou titular

de um direito real o é na realidade, presunção que só se afastará pela impugnação do conteúdo do registro, através da competente ação judicial. O registro oferece, então, uma presunção *iuris tantum*, colocando nas mãos de quem o quer impugnar o ônus da prova contrária ao que no registro se descreve. “Daí o seguinte aforismo: ‘o registo definitivo não assegura que o respectivo beneficiário seja o titular; mas faz presumir que o seja e garante que ainda o é’.”⁶ E por tudo isto se compreende a magnitude e importância da tarefa do conservador (o registrador), que tem de ser rigorosamente exercida por juristas habilitados e competentes.

O sistema português é, pode dizer-se com maior ou menor precisão, e tal como acontece em praticamente toda a Europa, na Austrália (com o famoso sistema Torrens) e em bastantes países ibero-americanos, um registro de direitos, bem diferente do sistema de registro de títulos (vigente, por exemplo, nos Estados Unidos e em França). Sem que, contudo, se tenha decidido retirar todas as consequências advenientes de um completo registro de direitos, pois que o sistema português consagra todos os princípios que de tal

² Código de Registo Predial.

³ Sobre o sistema registral alemão, vide Mónica Jardim, O sistema registral alemão, in: *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, 78 (2002), p. 381 e ss.

⁴ Código Civil Português.

⁵ Para opinião divergente, no sentido de que haverá outros casos em que o registro desempenha efeitos constitutivos, vide Mouteira Guerreiro, *Publicidade e princípios registais*, p. 9, texto acessível no site <www.fd.uc.pt/cenor>.

⁶ Mónica Jardim, *A segurança jurídica gerada pela publicidade registral em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou de uma hipoteca judicial*, p. 3, texto acessível no site <www.cinder2005.com.br>.

sistema são característicos, mas já não um que lhe é fundamental: o da fé pública em sentido positivo.

Deixemos aqui só uma nota a esse propósito: o registro comercial português foi objeto de profundas alterações em 2006 e 2007, uma delas levando à introdução de uma nova forma de registro de atos comerciais, o registro por depósito, que consiste no mero arquivamento de documentos, que não são objeto de qualquer qualificação e que, numa primeira legislação, quando o registro dissesse respeito às participações sociais, ainda assim, gozaria da presunção de verdade. O legislador, contudo, e felizmente, acabou por, alguns meses depois, dar um passo atrás, não para derrogar o registro por depósito, mas, simplesmente, para lhe retirar aquela presunção.⁷

Sendo esses os traços gerais que permitem fazer um primeiro esboço do sistema registral imobiliário português, avancemos um pouco mais, desta feita para uma sumária descrição dos princípios orientadores do registro português, e, assim, conhecer dos seus efeitos.

Princípios orientadores do registro português

Naturalmente, os princípios registrais são aliados e servem o direito substantivo, pelo que teremos de recordar, mais uma vez, que, no ordenamento jurídico português vigora o *princípio da consensualidade*, nos termos do qual bastará o acordo entre as partes para a constituição ou transferência de direitos reais. Assim, se A e B acordam na transmissão do direito de propriedade sobre um imóvel, esse direito deixará a esfera jurídica de A para passar à esfera jurídica de B, desde que se respeite a forma do negócio. Ora, aquelas novidades a que me referi no início da exposição merecem já a nossa atenção. Até ao passado mês de Julho, o legislador português exigia que a compra e venda de imóveis fosse formalizada através de escritura pública, quando, atualmente, desde que vigente o decreto-lei 263-A/2007, de 23 de julho, pode tal escritura ser dispensada no chamado procedimento espe-

cial de aquisição, oneração e registro de imóveis, conhecido como “Casa Pronta”. Agora, em traços muito largos, estão ao dispor das partes três alternativas:

— a, digamo-lo assim, via tradicional, em que o contrato de compra e venda será formalizado através de escritura pública lavrada pelo notário, em cartório notarial, e

— a “Casa Pronta”, em que aos particulares são oferecidas duas subvias:

a) podem dirigir-se a um balcão — o balcão Casa Pronta, para já funcionando apenas em algumas conservatórias — onde manifestam sua vontade de transmissão/aquisição da propriedade sobre um imóvel, ou de constituição de uma hipoteca,⁸ optando por um dos contratos-modelo aprovados pelo PIRN, sendo apoiados pelo conservador, que, autoriza-o o legislador, poderá delegar a sua competência em oficial de registro;

b) ou escolhem um procedimento em tudo idêntico, mas em que há uma marcação prévia, caso em que as partes já não terão de optar por um dos contratos-tipo.

Esse procedimento é apresentado pelo governo como significativamente mais barato que o processo tradicional — o preço-base do serviço Casa Pronta será de €230 + impostos, ao passo que o equivalente serviço do notário (que é legalmente tabelado, note-se) custará €550 + impostos. Um dos motivos fundamentais aduzidos pelo legislador para defesa desse novo procedimento de transmissão do direito de propriedade sobre imóveis é o de acabar com aquilo que tem sido designado como duplo controle da legalidade (o do notário e o do conservador) e qualificado como obstáculo burocrático. Por isso, considerou o legislador dispensável um dos controles, precisamente aquele em que intervém o notário. Mas isto apenas para o substituir pelo controle do conservador. Além de que a novidade não é assim de tão grande monta, pois que já desde 1993 vigora em Portugal uma solução idêntica, dispensando-se a escritura para os contratos de compra e venda com mútuo, com ou sem hipoteca, de prédio destinado a habitação, ou fração autônoma

⁷ Sobre essas e outras novidades trazidas pelos recentes decretos-lei 76-A/2006, de 29 de março e 8/2007, de 17 de janeiro, vide, em outros, a exposição (muito crítica) de Mouteira Guerreiro, *Registo comercial — ainda existe?*, acessível no site <www.fd.uc.pt/cenor>, e, especificamente sobre registro e cessão de quotas, Pedro Maia, *Registo e cessão de quotas*, in: *Reformas do Código das Sociedades*, Idet, Coimbra: Almedina, 2007, p. 163 e ss.

⁸ Também estão abrangidos por esse novo procedimento o mútuo e demais contratos de crédito, de financiamento celebrados por instituições de crédito, com hipoteca, com ou sem fiança, bem como a sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário e outros negócios jurídicos, a definir por portaria do Ministério da Justiça (art. 2º/1/b), d) e e) do decreto-lei 263-A/2007).

para o mesmo fim.⁹ Que, porém, acabou por ser rejeitada pelos cidadãos, que raramente optam por essa solução. Será caso, pergunto eu, para recordar as famosas palavras de Oscar Wilde, “a ambição é o último refúgio do fracasso”?

Mas, não se pretende que as reformas no sistema notarial e registral fiquem por aqui. Estão em estruturação outros balcões únicos: junto dos advogados, junto das câmaras de comércio e indústria e junto dos solicitadores, em todos eles se praticando atos relativos a imóveis. Isto é, dentro em breve, poder-se-ão praticar, perante qualquer uma dessas entidades, e por documento particular autenticado, vários atos sobre imóveis: não só a compra e venda e a constituição de hipoteca, mas também:

- doações,
- contratos-promessa de compra e venda com eficácia real,
- pactos de preferência com eficácia real,
- partilhas,
- sujeição de prédios ao regime de propriedade horizontal,
- ou ao direito real de habitação periódica (*time-sharing*),
- consignações de rendimentos,
- divisão de coisa comum,
- contratos de mútuo de valor superior a €20.000,
- ou transmissão de créditos garantidos por hipoteca.

É intenção assumida pelo legislador, assegurar o cumprimento do programa governamental, onde pode ler-se ser seu objetivo terminar com “imposições burocráticas que nada acrescentem à qualidade do serviço”, “eliminando-se atos e práticas notariais que não importem um valor acrescentado e dificultem a vida do cidadão e da empresa”.

E sobre isso cremos serem pertinentes duas notas.

Uma primeira para recordar, sem mais, as palavras de Ihering: “a forma, inimiga declarada do arbítrio, é irmã

gémea da liberdade (...). As formas fixas são a escola da disciplina e da ordem e, concretamente, da liberdade. O povo que ama verdadeiramente a liberdade compreende instintivamente que a forma não é um jugo, mas um guardião da liberdade”.¹⁰

E uma segunda nota para dar o necessário relevo ao fato de essas alterações virem a permitir a titularização de atos sobre imóveis — e estamos a falar dos mais importantes e frequentes, como a compra e venda e a oneração com hipoteca — por quem, até agora, nunca teve tarefa de tal natureza sob a sua competência, o que pode implicar um aumento da litigância judicial, quando o que se pretende é facilitar a vida dos cidadãos...¹¹

Bem, seja qual for a opção dos contraentes, uma vez celebrado o contrato, o comprador torna-se proprietário do imóvel.

Até 2007, ofereciam-se-lhe, agora, dois caminhos: registrar ou não registrar o seu direito. Isso porque, sendo o registro português declarativo, o direito do adquirente não fica prejudicado pela ausência do registro, mantendo as características comuns aos direitos reais, especialmente a eficácia absoluta. Daí a importância do registro entre nós, atuando como instrumento minimizador dos riscos para o público em geral, que, sem ele, não teria como conhecer da obrigação que se lhe impõe de não atuar de modo a lesar o direito real (obrigação passiva universal). Como ensinava Orlando de Carvalho, o *princípio da publicidade* é a compensação da causalidade e da consensualidade quando vigora rigorosamente um regime de título, como acontece entre nós. De qualquer forma, o registro é (ou melhor, era até ao presente) um ônus do adquirente, pelo que não registrar não implicava a violação de um dever, mas sim a não obtenção da vantagem da oponibilidade a terceiro.¹²

⁹ Decreto-lei 255/93, de 15 de julho.

¹⁰ Citado recentemente por Santos Justo, em conferência proferida na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, sob o tema a segurança jurídica do comércio e a função do notariado (direito romano), a publicar brevemente.

¹¹ Embora as recentes alterações no direito notarial não sejam o tema deste trabalho, aproveitemos as palavras de Giancarlo Laurini, Presidente da IUNL, que podem ser lidas na *RIN*, 112, pág. 46: “De hecho, en la base del desarrollo del Notariado y de la extensión planetaria de nuestra Unión hay razones muy profundas, relacionadas no sólo con la seguridad jurídica de las relaciones formalizadas mediante documentos notariales, sino también con el valor económico de los mismos en cuanto a estabilidad de las relaciones, prevención del contencioso, ahorro de costes sociales e incluso de costes contractuales respecto a los que son propios del sistema de common law, com ya dijo ayer en el Foro el abogado mexicano Ricardo Diéz. Son, pues, razones que hay que cotejar con las de los sistemas en los que no existen notarios, o no poseen las características propias del notario de *civil law*.”

A este respecto, dan que pensar las tesis de algunos estudiosos, juristas e economistas del mundo de *common law* (...), cada vez más convencidos de que, incluso en su mundo, es necesario ese valor añadido que ofrece el documento notarial a nivel económico y jurídico.”

¹² Crf. Orlando de Carvalho, Terceiros para efeitos de registo, *BFD*, LXX (1994), p. 98.

Ora, desde julho de 2007, porém, se as partes envolvidas no contrato optarem pela Casa Pronta, aí o registro é obrigatório, embora não para as partes, mas para os conservadores. De fato, o serviço de registro onde as partes titularam o contrato passa agora a ter de realizar obrigatoriamente, de modo oficioso e imediato, o pedido de registro (art. 8º/1/g) DL 263-A/2007). E, se os projetos do legislador atingirem o estatuto de lei, a mesma obrigação onerará o notário, o advogado, o solicitador ou a câmara de comércio e de indústria em cujo balcão único for celebrado o contrato de constituição ou transferência de direitos reais. Pois que cada uma dessas entidades passará a estar obrigada ao pedido de registro para que assim, segundo o governo, evitem-se deslocamentos às conservatórias. Dessa forma, parece cair por terra um dos princípios que até agora caracterizava o sistema registral português — o *princípio da instância* (art. 41º, CP) —, nos termos do qual o registro é (*melius*, era) feito a pedido das partes ou de outros eventuais interessados, só se podendo efetuar com base nesse pedido, sendo os casos de oficiosidade excepcionais.

Explicava a doutrina ser objetivo dessa regra a garantia da imparcialidade do conservador, que estaria sempre à margem da perda e da aquisição de posições registraes. Agora, o conservador deixou a margem para mergulhar, e de cabeça, uma vez que, no processo Casa Pronta, entre outras, será obrigação do conservador não só requerer obrigatoriamente o registro do direito que as partes constituíram ou transferiram, mas intervir *ex ante*, prestando auxílio aos sujeitos privados na elaboração dos documentos que titulam os negócios jurídicos, mesmo que aqueles tenham optado por recorrer aos modelos-tipo que ao seu dispor foram colocados. Aliás, o legislador até os obriga (aos conservadores, licenciados em Direito e escolhidos através de um concurso público tecnicamente muito exigente, ou ao oficial de registro com competência delegada) a ler e explicar o respectivo conteúdo, tarefa ainda mais exigente, quando as partes no contrato, em vez de terem escolhido o modelo contratual, tenham buscado no conservador ajuda para tradução da sua vontade negocial num documento de constituição ou transferência de direitos reais (art. 8º/1/b)/4/5 e 13º, DL 263-A/2007).

Essa função de titularização da vontade das partes era, tradicionalmente, função típica do notário. Que estava obrigado, nos termos daquilo que entre nós se designa por *prin-*

cípio da legitimação (art. 9º, CRP, e 54º/2, CNot), a certificar-se da existência do registro em nome do disponente, já que só está legitimado para dispor do prédio em causa quem estiver munido de título suficiente para prova do direito transmitido ou onerado. Parece-nos claro que o notário, quando as partes optem pela sua intervenção na titularização do acordo, continuará a ter de o fazer, e o mesmo é expressamente exigido ao conservador ou oficial de registro no procedimento Casa Pronta. O que já permite concluir que, mesmo antes de o legislador tornar obrigatório o registro, já o sistema registral português o tornara indiretamente obrigatório, precisamente porque só podia alienar ou onerar, aproveitar o valor econômico do prédio, quem tivesse o direito registrado a seu favor. Face às alterações legislativas que se antevêm, temos de perguntar que consequências delas resultarão no que a esse princípio diz respeito. Se só tem legitimidade para exercer direitos sobre imóveis quem estiver munido de título suficiente para prova do seu direito, terão os sujeitos de provar junto dos advogados, solicitadores e câmaras de comércio e indústria que são titulares de direito suficiente para a transmissão ou oneração que se propõem?

Não conhecemos as intenções do legislador sobre essa matéria. Contudo, da redação do artigo nono do CRP, nos termos do qual “os factos de que resulte a transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo”, parece-nos decorrer que a obrigação que onera o notário e o conservador deverá igualmente ser cumprida por qualquer outra entidade que apóie as partes na titulação do direito. Pois que a estatuição desse preceito se refere sem dúvidas à disposição do imóvel, ou seja, dirige-se a quem tem a tarefa de titular nos termos da lei, seja o notário, o conservador ou qualquer outro sujeito escolhido pelo legislador para desempenhar idêntica função.

Seja como for, facilmente se compreende a importância da tarefa de assegurar que quem aparece como disponente no título é efetivamente quem tem direito de o fazer, o que se prova, justamente, pela certidão do registro, que, como vimos, concede ao titular registral a presunção, ainda que ilidível, da titularidade do direito.

Continuemos nosso percurso.

Para que um direito seja registrado, o pedido terá de

chegar a uma conservatória do registro predial. Atualmente, a conservatória competente será a da localização do prédio, pois vigora o *princípio da competência territorial* (art 19º, CRP). Também ele, contudo, moribundo, pois o legislador já anunciou a vontade de extinguir essa regra para que, diz-se, qualquer interessado goze da vantagem de praticar qualquer ato de registro em qualquer uma das 337 conservatórias, no máximo a partir do final de 2008. Dessa forma, prevê o governo, ficarão os serviços mais próximos dos cidadãos e das empresas, que poupam em deslocações e, além disso, podem escolher a conservatória que preste o melhor serviço. A transformação aqui é, portanto, radical. E exige, como bem o reconhece o legislador, um (hercúleo, acrescentamos nós) esforço da parte dos serviços de registro na criação de uma completa e funcional base de dados, apoiada por um poderoso e fiável *hardware*, que permita acompanhar o número, galopantemente crescente, de solicitações a que o sistema informático terá de responder.

O pedido de registro ou apresentação será anotado no diário, com um número de ordem e uma data, pormenores absolutamente essenciais para o funcionamento do *princípio da prioridade registral*. Estamos aqui perante uma das mais importantes consequências da natureza declarativa e não constitutiva do registro em Portugal. Assim, e nos termos do artigo sexto/1 do CRP, o direito primeiramente registrado prevalece sobre o que é posteriormente inscrito, mesmo que tenha nascido antes, justamente porque o registro concede àquele primeiro a oponibilidade a todos os direitos futuramente inscritos.¹³

Estamos a pressupor que os direitos em causa sejam incompatíveis, evidentemente. Pois que pode o direito levado a registro em data posterior ser compatível com o anteriormente registrado — aqui não há incompatibilidade, mas graduação prioritária, em função, precisamente, da data da apresentação ou, quando esta seja a mesma, do número

de ordem inscrito no diário, independentemente da data em que o registro é efetivamente lavrado.^{14 15}

Naturalmente, nem todos os direitos cujo registro é pedido atingirão o estatuto da oponibilidade que se pretende. De fato, pode a apresentação ser imediatamente rejeitada, desde que se concretize um dos motivos de rejeição tipificados na lei, como, por exemplo, a apresentação ser efetuada fora do período legal, os documentos não respeitarem a atos registráveis ou o pedido não ser feito em impresso apropriado (este motivo, com a obrigatoria desmaterialização eletrônica, também desaparecerá mais tarde ou mais cedo [art. 66º, CRP]).

Se o pedido de registro for, porém, regular, terá o conservador de assegurar-se que o fato que se pretende registrar é conforme à lei e tem por base um título válido e correto — isto é, terá de assegurar-se o cumprimento do *princípio da legalidade* (art 68º, CRP), numa tarefa que recebe, como se sabe, a designação de qualificação. Para decidir se deve ou não incorporar no registro uma nova situação jurídica imobiliária, não exerce o conservador uma função judicial, mas os critérios da qualificação — independência e imparcialidade — são os mesmos que norteiam a atividade do juiz. A necessidade de gerar uma confiança absoluta nas decisões dos conservadores obriga, como indica a declaração de Antigua, a que o ordenamento jurídico os dote das mesmas garantias de independência e imobilidade dos juizes e magistrados, assim como deverão existir certos controles que impeçam a arbitrariedade.¹⁶ E por essas mesmas razões, a escolha dos conservadores deve ser feita através de concurso público, guiado por critérios de igualdade, mérito e capacidade. Por outro lado, o conservador tem de ser imparcial, dado que a entrega de direitos que o registro implica bem como sua eficácia *erga omnes* determinam a existência de uma pluralidade de interessados, que são todos os que podem ser prejudicados no caso de as partes contratuais violarem normas imperativas.¹⁷

¹³ Embora possa verificar-se aqui a ocorrência de efeitos substantivos, como veremos quando da análise do artigo quinto do CRP.

¹⁴ Quanto à hipoteca, porém, há que tomar em conta o disposto no número 2 do artigo sexto, pois que se houver duas hipotecas com a mesma data, entre elas não haverá prevalência, sendo os direitos garantidos pagos *pro rata*.

¹⁵ Art. 6º/3: regra da reserva de prioridade para a provisoriedade do registro (obtida através do registro provisório — se este vier a ser convertido em definitivo, a prioridade que vai receber é a que já tinha enquanto provisório, por natureza ou por dúvidas). Art. 6º/4: reserva de prioridade para a recusa em lavrar o registro (*melius*, para o caso de proceder o recurso contra tal recusa) — o acto que foi recusado (indevidamente) pode vir a ser lavrado e a conservar a prioridade correspondente à da sua apresentação.

¹⁶ Enrique Rajoy, *Los principios registrales de modernidad y su aplicación en el marco del derecho Comparado*, p. 35.

¹⁷ Idem, p. 36.

Para a qualificação da apresentação, o conservador deverá ter em especial atenção à identidade dos prédios, à legitimidade dos interessados, à regularidade formal dos títulos (requisitos extrínsecos e formais dos documentos) e também à validade substantiva dos atos dispositivos que estão titulados.

Quanto a este último controle, exceção é feita para as decisões judiciais transitadas em julgado, que assumem caráter de incontestabilidade quanto a questões substantivas, embora já não para as questões tabulares.

Se, por exemplo, encontrando-se um prédio registrado a favor de A, o pedido de registro for instruído com certidão de sentença em que apenas se julga provada a transmissão de B para C, justamente quem pede o registro, claro está que a C se torna necessário comprovar também a transmissão entre A (titular inscrito) e B, para se dar cumprimento ao *princípio do trato sucessivo*. Está aqui, pois, em causa uma questão tabular.

Mas, se a transmissão respeitar a um lote de terreno para construção — e o respectivo alvará não foi junto ou não existe — o conservador não pode opor a nulidade desse ato translativo que tenha sido titulado por sentença transitada em julgado.¹⁸

Face ao que descrevemos, não se estará a confirmar a idéia de que efetivamente, em Portugal, existiria um duplo controle da legalidade, assim se concedendo razão ao legislador quando acusa o sistema português de ser excessivamente burocrático e que, portanto, um dos controles tem de deixar de existir? Parece que não. E para fundamentarmos essa afirmação nem sequer nos parece necessário ir investigar o que seja exatamente burocracia, como se distingue esta de simplificação e quais as consequências que de uma e de outra resultam para a segurança e certeza do tráfico jurídico.¹⁹ Basta não confundir o procedimento de registro com o procedimento que é usado para a documentação dos atos e contratos. Aliás, em abono

*Largou-se
a bandeira
do duplo
controle de
legalidade,
para assumir
a luta contra
a burocracia*

da verdade, o próprio legislador português parece ter acabado por reconhecer que as suas reformas, no fundo, não terminaram com o duplo controle da legalidade, pois que, mesmo que a titulação dos contratos e atos não seja feita imperativamente pelo notário, as outras entidades que foram e serão também chamadas para realizar idêntica tarefa estão obrigadas ao cumprimento da lei. E dizemos que foi essa a constatação a que chegou o legislador, porque, nos últimos documentos e declarações que têm vindo a público, largou-se a bandeira da luta contra o duplo controle de legalidade, para assumir como palavra de ordem a luta contra a inútil burocracia.

Dizíamos, então, que uma das preocupações essenciais do conservador assim que confrontado com um pedido de registro será o de verificar a situação tabular do imóvel, especialmente para dar cumprimento ao princípio do trato sucessivo, entre nós consagrado no artigo terceiro do CRP, e que é o princípio registral por virtude do qual o registro em nome do adquirente se vai tornar dependente do registro em nome do transmitente ou onerante. Ou seja, só será registrado o direito do adquirente ou beneficiário do ônus se receber o direito de quem era, segundo as tábuas, titular de um direito real bastante para sustentar o encargo ou transmissão. Desse modo se garante um histórico ininterrupto do prédio e, também, um elevado grau de credibilidade e de certeza para o registro, porque através dele concretiza-se na ordem tabular a regra segundo a qual o direito já tem de existir em quem transmite visto que ninguém pode transmitir o que não tem (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*). E é porque o registro exige a prova de um trato sucessivo que também existe fundamento lógico para que a lei estabeleça a presunção de verdade do assento registal.

Em consequência do exame que fez sobre a viabilidade do pedido de registro, o conservador pode lavrar o regis-

¹⁸ Exemplos de Mouteira Guerreiro, *Publicidade e princípios do registo*, p. 24-25 (n. 79), texto acessível no site <www.fd.uc.pt/cenor>.

¹⁹ Sobre esta questão, vide Mouteira Guerreiro, *Formalizar, desformalizar, desburocratizar, simplificar — nos registos e no notariado*: Quid juris?, texto que pode ser consultado no site <www.fd.uc.pt/cenor>.

tro definitivamente ou recusá-lo. A primeira decisão será consequência da conclusão de que não existem quaisquer óbices, tanto no que respeita à suficiência e à validade dos documentos, como às circunstâncias de ordem tabular. Optando pelo registro, o conservador terá de cumprir o *princípio da especialidade* (art. 82º ss. e 93º ss., CRP). Isto é, tem de assegurar-se de que todos os elementos do registro devem ser certos e determinados: os sujeitos, os objetos e os fatos que se querem inscrever. A totalidade dos elementos da publicidade imobiliária (o prédio, o direito, o titular, o título e o assento) têm de estar perfeitamente identificados na sua vigência e hierarquia, como na sua extensão.

Já a recusa só é admitida nos casos tipicamente descritas no artigo 69º do CRP. Por exemplo:

- se for territorialmente incompetente da conservatória (por enquanto);
- se for manifesto que o fato não está titulado nos documentos apresentados, ou se se verificar que o fato constante do documento já está registrado ou não está sujeito a registro (por causa do *princípio da tipicidade dos fatos sujeitos a registro* [art. 2º e 3º, CRP]);
- quando o ato seja manifestamente nulo;
- ou quando o registro tiver sido lavrado por dúvidas sem que estas tenham sido removidas.

Característica do ordenamento jurídico português é, ainda, a possibilidade de o registro ser feito provisoriamente. O registro provisório é de dois tipos: registro provisório por natureza (quando a lei prevê diretamente a provisoriedade do registro [art. 92º/1/2, CRP]) e registro provisório por dúvidas, quando se verifique a existência de um obstáculo referente aos próprios documentos ou à situação tabular, que impede que o registro seja lavrado como definitivo (ou como foi pedido), mas que não é tão grave que deva determinar a recusa (art. 70º, CRP). Por exemplo, quando o ato de disposição não é praticado pelo titular inscrito, pode, ainda assim, ingressar no registro provisoriamente, porque se entende que pode haver mera desatualização do registro — por existir título em que esse titular alienou ao que ora foi transmitente. Note-se que não estamos aqui

perante situações em que o conservador hesita ou tem dúvidas acerca da qualificação. Nas palavras de Mouteira Guerreiro, “o conservador não pode duvidar, nem também a legalidade do título ou do acto pode ser duvidosa. É, ou não é, legal. Falta, ou não falta, certo documento ou determinada declaração. (...) O conservador regista por dúvidas quando tem a certeza de que deve ser essa a característica do acto.”²⁰

A recusa de registro e o registro provisório por dúvidas são feitos por despacho, fundamentado sucintamente, que tem de ser notificado ao interessado, e do qual será possível recorrer, hierarquicamente para o PIRN, ou contenciosamente para o tribunal de comarca a que pertence a sede da conservatória (art. 140º, CRP). Em julgando procedente o recurso, da sentença do tribunal só poderá resultar uma decisão de anulação do despacho do conservador, não uma ordem dirigida ao conservador. Como já decidiu o STJ, “Administração e Tribunal são entidades independentes. Não dão nem recebem ordens entre si. Anulado ou declarado nulo o despacho impugnado, cumpre à Administração, em obediência à ordem jurídica (...), ‘sponte sua’, praticar novo acto, agora tendo em conta o julgado e seus fundamentos, que se lhe impõem”.²¹

Registrado definitivamente o direito, entra em palco o *princípio da verdade* ou presunção da exatidão, consagrado no artigo sétimo do CRP, norma em cujos termos o registro definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos, relembremos, em que o registro o define. Presunção que se manterá enquanto não for comprovado e decidido judicialmente o contrário. Por isso, quando numa ação judicial se pretende impugnar a veracidade dos fatos publicitados pelo registro, é necessário que se peça o cancelamento de próprio registro, estando, aliás, o prosseguimento da ação condicionado à formulação desse pedido (art. 8º, CRP).

Embora o registro não converta o titular registrado no sujeito a quem pertence o direito — como usamos dizer, o registro não dá nem tira direitos — da presunção que com ele se obtêm resultarão vantagens indisputáveis, tanto de natureza substantiva, como de natureza processual. O titular

²⁰ Publicidade e princípios do registo, op. cit., p. 27.

²¹ Citado por J. de Seabra Lopes, *Direito dos registos e do notariado*, 3ed. Coimbra: Almedina, 2005, p. 330.

registrado pode dispor do direito com relativa segurança para quem com ele contrate (o que não se conseguiria apenas com o título, que não garante que o transmitente seja verdadeiramente titular do direito em questão, nem que o adquirente ainda o seja, mas apenas que a sua vontade e a deste são aquelas que aparecem tituladas), assim como se lhe reconhece legitimidade processual ativa para intentar todas as ações de defesa da propriedade ou de outro direito real inscrito.²²

Ora, aqui chegados, será altura de deixar alguns esclarecimentos, atendo-nos mais especificamente nos efeitos do registro.

Dissemos por várias vezes que o registro, no direito português, é mera condição de eficácia do direito perante terceiros.

Mas, como todas as regras, esta também tem exceções.

Situações há em que o registro terá apenas um efeito enunciativo, ou seja, limitar-se-á a dar publicidade do fato registrado, não trazendo nada de novo, nem mesmo em termos de eficácia em relação a terceiros, para o direito. Isso acontece, fundamentalmente, em dois casos: 1) registro da usucapião; 2) registro de mera posse (posse pública, pacífica, com cinco anos, reconhecida por decisão judicial).²³

Por outra parte, temos também pelo menos um caso em que o registro é constitutivo: para que a hipoteca produza efeitos *inter partes* tem de ser registrado, ou, de outra forma, sem registro não há hipoteca.

Seja como for, o efeito central do registro é o de tornar os fatos sujeitos a registro oponíveis perante terceiros. Consequentemente, cabe aqui uma pergunta: quem são os terceiros para efeitos de registro? E respondendo a ela, encontraremos o registro a produzir também efeitos substantivos ou aquisitivos.

Terceiros para efeitos de registro são os que tiverem adquirido de transmitente comum, pode ler-se no número quatro do artigo quinto do CRP.

Concretizando: se A vendeu a B e B registrou, mesmo que A venda a C, o direito de B a este será oponível. O registro consolida o direito de B, que deixará, em princípio, de ser posto em causa — e por isso se fala aqui do registro conso-

lidativo. Na verdade, pode dizer-se, com Henrique Mesquita e Mónica Jardim,²⁴ que o registro por B impede o funcionamento da condição legal resolutiva, a que o seu direito estava sujeito enquanto B não registrou. De outra forma: com o funcionamento do princípio da consensualidade, B é o válido adquirente do direito de propriedade, mas perdê-lo-á a favor de um sucessivo adquirente (C) do mesmo autor comum (A), se não registrar o seu direito.

Mas, se A vender a B que não registra, e posteriormente, vender a C, que, por sua vez, registra, será este que verá reconhecido o direito na sua titularidade, mesmo que, substancialmente, tenha adquirido *a non domino*. Quer porque o direito não registrado não se opõe a terceiros, quer porque C cumpriu a *condictio sine qua non* do efeito aquisitivo. C adquirirá o direito de propriedade por força do registro, não por causa de um fundamento material que o permitisse, mas porque a lei considera que, se o único vício de que o negócio dispositivo padece é a ilegitimidade do alienante, o direito deverá ser atribuído ao titular inscrito, com prejuízo do primeiro adquirente.

Não será essa solução injusta, tendo em conta o princípio *nemo plus iuris*? Parece que não. Fazer a apologia da aplicação radical de tal princípio pode vir a significar incerteza de transações jurídicas e, por isso, trazer nefastas consequências para o regular funcionamento do tráfico jurídico. Ou seja, com o objetivo de tutelar o interesse de um particular lesar-se-ia a confiança de todos os operadores no mercado jurídico. Assim, vemos que nos termos do direito substantivo, tanto por aplicação do princípio da consensualidade, como do princípio *nemo plus iuris*, é B o titular do direito, pelo que C adquiriu *a non domino*. Porém, o registro terá aqui um efeito aquisitivo, na medida em que será a C que se reconhecerá a titularidade do direito, justamente por força da inoponibilidade do direito de B.

A identificação de terceiros para efeitos de registro tem sido objeto de conturbada discussão, mais pacificada, porém, desde que, em 1999, o legislador optou por aquela definição no artigo quinto/4 do CRP. Não será aqui o lugar para descrever o intrincado dogmático e jurisprudencial que

²² V. artigos 1.311º e ss. do CCv.

²³ Aqui o registro tem, na verdade, um efeito importante: reduz o prazo para aquisição originário do direito por usucapião — art. 1.295º do CCv.

²⁴ *A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou de uma hipoteca judicial*, p. 6, em que podem ser encontradas outras indicações bibliográficas.

a esse propósito se levantou e ainda se levanta, mas parece-me importante, para a função comparativa que hoje aqui nos congrega, deixar algumas notas.

Primeira

A lei não exige que o terceiro esteja de boa fé. Muito embora essa seja, precisamente, uma das causas da grande divergência que tem oposto doutrina e jurisprudência quanto ao conceito de terceiros para efeitos de registo, a verdade é que, ao contrário do que acontece em outros preceitos (nomeadamente, nos artigos 291º, do CCv., e 17º/2, do CRP), não há no artigo quinto/4 do CRP qualquer referência à boa fé do titular registado. Isso quer dizer que, regressando ao nosso exemplo prático, C pode até conhecer do negócio A/B, que, ainda assim, sairá vencedor da disputa. Como afirmam Antunes Varela e Henrique Mesquita, “o registo destina-se a facilitar e a conferir *segurança* ao tráfico imobiliário, *garantindo aos interessados que, sobre os bens a que aquele instituto se aplica, não existem outros direitos senão os que o registo documenta e publicita*. Os direitos não inscritos no registo devem ser tratados como direitos ‘clandestinos’, que não produzem quaisquer efeitos contra terceiros.

Se os efeitos do registo fossem impugnáveis pelo facto de o titular inscrito *ter sabido* ou *ter podido saber*, antes de requerer a inscrição, que havia direitos incompatíveis não registados, o instituto do registo deixaria de proporcionar a *segurança* e a *comodidade* que constituem as suas finalidades principais.”²⁵

Segunda

A lei também não exige que os direitos incompatíveis tenham sido transferidos ou constituídos a título oneroso, diferentemente do que acontece em outras disposições de proteção de terceiros para efeitos de registo, como veremos. Assim, as soluções expostas não sofrerão qualquer

alteração se o titular inscrito (C), em vez de ter celebrado um contrato de compra e venda ou de permuta, tiver recebido o direito de propriedade por doação (de A). Diferentes serão as coisas, naturalmente se o titular inscrito tiver adquirido ao direito de propriedade através de uma aquisição originária, “porque o facto aquisitivo a título originário funda-se sempre sobre uma relação particular em que o sujeito se encontra com a coisa e verifica-se prescindindo do direito que qualquer outro tenha sobre ela. (...) Assim, não obstante o C. R. Pred. apenas se referir expressamente à usucapião, pelo que fica dito e perante o n.º 4 do art. 5º do C. R. Pred., não restam dúvidas de que o mesmo vale para a *accessão*”.²⁶

De todos os argumentos aduzidos para justificar a tutela do terceiro adquirente a título gratuito, dois parecem-me particularmente convincentes. Em primeiro lugar, sendo certo que o registo se destina à proteção do comércio jurídico que se não desenvolve pelas operações gratuitas, a verdade é que não se promoverá a segurança do comércio exonerando do registo o transmissário gratuito. Em segundo lugar, os donatários também têm credores, a quem será indiferente que os bens integrados no património daqueles aqui tenham chegado onerosa ou gratuitamente.²⁷

Terceira

Por outro lado, também não parece ser exigível que a aquisição registral do direito por C deva estar dependente de A ter contribuído voluntariamente para a dupla transmissão. A questão é complexa (tão complexa que as respostas ensaiadas para tal questão já justificaram dois acórdãos uniformizadores de jurisprudência), e coloca-se particularmente para aqueles casos em que o titular do direito registral tenha chegado a essa posição pelo exercício de um direito ou pela atuação do poder público.

Tomemos por ponto de partida o seguinte exemplo: A vende um imóvel a B, que não regista o seu direito; entre-

²⁵ “Anotação ao Ac. STJ de 3 de junho de 1992”, *Revista de legislação e de jurisprudência*, 3.838, p. 23. No mesmo sentido, C. A. Mota Pinto; A. Pinto Monteiro; P. Mota Pinto, *Teoria geral do Direito civil*, 4.ed. Coimbra: Coimbra, 2005, p. 368, Paulo Henriques, “Terceiros para efeitos do art. 5º do Código de Registo Predial”, *BFD — volume comemorativo do número 75*, 2002, p. 441 e ss.

²⁶ Mónica Jardim, *A segurança jurídica gerada pela publicidade registral em Portugal...*, op. cit., p. 9.

²⁷ Sobre esse e outros argumentos para justificar a desnecessidade de o negócio de transmissão para o titular registado ser oneroso, cfr. Mónica Jardim, *ibidem*, p. 12 e ss. Também no sentido da dispensa da onerosidade da aquisição em “conflito”, C. A. Mota Pinto; A. Pinto Monteiro; P. Mota Pinto, op. cit., p. 368, Paulo Henriques, *Terceiros para efeitos do art. 5º...*, op. cit., p. 436 e ss.

tanto, C, credor de A, promove e registra penhora do mesmo prédio, contra a qual se opõe B, afirmando-se proprietário e possuidor do imóvel em disputa, ainda que o seu direito careça de expressão tabular. Se for necessário, como parte da opinião portuguesa professa, que haja um transmitente comum, no sentido de que contribui, mediante duas manifestações de vontade, para o conflito entre o direito prioritário, mas não registrado, e o direito posterior, registrado, então C não é terceiro para efeitos de registro, pelo que o seu direito não pode ser tutelado face ao direito não registrado de B. Mas, se optarmos por um conceito mais amplo de terceiros para efeitos de registro, e nele integrarmos aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham o mesmo alienante como sujeito passivo, ainda que ele não tenha sido parte interveniente nos atos jurídicos de que tais direitos resultam (como a penhora, o arresto ou a hipoteca judicial),²⁸ C já será entendido como terceiro para efeitos de registro e, conseqüentemente, verá a sua posição jurídica tutelada face a uma outra não registrada.

Quarta

O mesmo já não se dirá para situação diferente da que estamos a considerar, prevista no artigo 291º do CCv., em que se tutela um terceiro que, de boa fé, tenha, há pelo menos três anos, adquirido um bem imóvel ou móvel sujeito a registro de quem não era proprietário por, por sua vez, ter celebrado um negócio translativo anulável ou nulo.

Por exemplo: A vende a B um imóvel, sob a ameaça de publicar umas fotografias que ofenderão a sua honra; B, por sua vez, vende o mesmo prédio a C, que de nada sabia, e registra a aquisição. A posição de C, nos termos do art. 291º CCv., será protegida, desde que não seja intentada contra B qualquer ação em que se peça a anulação do negócio por que este adquiriu.

Essa solução, que não existia no ordenamento jurídico português durante a vigência do Código de Seabra (aqui, os efeitos decorrentes da declaração de nulidade ou da anulação do negócio operavam em toda a sua extensão, pelo que o terceiro, ainda que de boa fé, teria necessariamente

de abrir mão da coisa adquirida, dada a eficácia retroativa daquelas duas consequências da invalidade do negócio — isto é, no nosso exemplo, a anulação do negócio A/B implicaria que tudo o que aconteceu posteriormente fosse apagado do universo jurídico, tendo C que devolver o imóvel, apesar de não conhecer da coação) foi integrada no direito português pelo Código Civil de 1966, por influência do *Codice Civile* (como ensina Mónica Jardim). Aqui também o registro terá um efeito aquisitivo, mas o conceito de terceiro será diferente. Na verdade, nessa norma, ao contrário do que acontece no artigo quinto que, como vimos, se refere às situações de dupla alienação, a estatuição tuteladora do terceiro de boa fé adquirente a título oneroso pressupõe uma cadeia de transmissões, a posição desse terceiro estando prejudicada por uma nulidade ou anulabilidade ferindo o negócio pelo qual o seu transmitente chegou à posição de titular registral do direito transferido.

Mais uma vez temos aqui uma exceção às regras da aquisição derivada ou ao princípio *nemo plus iuris*, pois que, reunidos os pressupostos de proteção do terceiro titular registral, C ver-se-á reconhecido como titular do direito, apesar de adquirente *a non domino*. Isso porque no momento da sua aquisição desconhecia, sem culpa, o vício do negócio celebrado entre A e B e que prejudicaria a sua aquisição. Além de que o registro do direito de B concede-lhe razões para acreditar na legitimidade de disposição daquele, dada a presunção de titularidade que decorre do registro. Porém, note-se que a proteção não é automática, pois que será necessário que decorra o tempo de três anos até que a posição de terceiro de boa fé esteja plenamente estabilizada.

E termino. Termino, tomando emprestadas, uma vez mais, as palavras com que Brás Cubas inicia as suas memórias póstumas: “a obra em si mesma é tudo: se te agrad[ou], fino leitor, pago-me da tarefa; se não te agrad[ou], pago-te com um piparote, e adeus”.

** Margarida Costa Andrade é professora de Direito na Universidade de Coimbra, Portugal.

²⁸ Nesse sentido, Mónica Jardim, *A segurança jurídica gerada pela publicidade registral em Portugal...*, op. cit., p. 35; C. A. Mota Pinto; A. Pinto Monteiro; P. Mota Pinto, op. cit., p. 369; Antunes Varela e Henrique Mesquita, *Anotação ao ac. STJ de 3 de Junho de 1992*, op. cit., p. 20; Paulo Henriques, *Terceiros para efeitos do art. 5º...*, op. cit., p. 412 e ss.. Para uma exposição desenvolvida sobre a evolução do conceito de terceiros para efeitos de registro na jurisprudência e na doutrina, Mónica Jardim, *A segurança jurídica gerada pela publicidade registral em Portugal...*, op. cit., p. 15 e ss.

III Seminário Internacional de Direito Registral Imobiliário: o registro imobiliário do século XXI

Leia a transcrição da palestra
apresentada pelo diretor de
relações internacionais do Colégio
de Registradores da Propriedade
e Mercantis da Espanha, Fernando
de la Puente Alfaro



O registro imobiliário do século XXI

*Fernando de la Puente Alfaro**

Estudo de objetivos comuns
na organização e implantação,
funcionamento e aperfeiçoamento dos
sistemas registrais ibero-americanos

Ao falarmos do registro do século XXI temos de ter consciência de que já estamos vivendo nele. Nem todos os registros estão conscientes da necessidade de proporcionar serviços jurídicos do século XXI, serviços de última geração.

Os destinatários dos serviços jurídicos prestados pelos registros da propriedade são, essencialmente, os operadores jurídicos: bancos, cadernetas de poupança, empresas e advogados, ainda que o destinatário final seja cada um de nós.

Esses operadores formam o que chamamos mercado imobiliário, um conjunto de bens imóveis que entram e saem do mercado, objeto de compra e venda, de alienação fiduciária, de hipoteca, de qualquer gênero de transmissão jurídica. Esse conjunto de operadores que formam o mercado imobiliário sabe muito bem o que quer. Precisamos tornar esse mercado mais preciso.

Às vezes, as transações imobiliárias levam meses em complexas negociações entre as partes. No entanto, ao chegarem a um acordo, as partes querem realizar o negócio imediatamente e com o máximo de segurança jurídica. Todos nós sabemos que não existe segurança jurídica plena, mas existe uma segurança máxima, com a redução, na medida do possível, das indeterminações de aspectos negociais, ou do direito, que ficam na penumbra. Se reduzirmos ao máximo essas imprecisões, o mercado terá mais segurança para agir.

Esse desafio está posto pelo mercado imobiliário sem qualquer compaixão, por isso temos de proporcionar ser-

viços jurídicos da melhor qualidade. Esse é o desafio. Na verdade, existem dois cenários: o de países que têm boa infra-estrutura jurídica e reagem à demanda do mercado, e o de países que não têm infra-estrutura jurídica de primeira qualidade, técnica e agilidade. O mercado reage a essa realidade, portanto, os países que não derem resposta adequada ao desafio do mercado serão incapazes de atender o mercado imobiliário internacional.

A boa notícia é que sabemos como responder a esse desafio. Preocupamos-nos com isso no dia-a-dia, há muitos anos estudamos como implantar o futuro. Toda vez que nos reunimos em congressos como este, para aprofundar os estudos do direito registral, estamos procurando fórmulas para melhorar nossos serviços.

Nossa atividade está repleta de declarações, como a recentíssima Declaração de Lima (BIR 333, out./dez. 2007), nas quais marcamos nossos objetivos para o futuro. Temos de aplicar essas conclusões à realidade do século XXI. Temos de nos conscientizar de que essa realidade é um movimento, uma criação contínua de uma atividade permanente.

Quais as características do registro futuro que estamos gerando? Primeiramente, em resposta às demandas do mercado esse registro irá proporcionar segurança jurídica tão completa quanto possível. Em segundo lugar, o registro tem de ser gerido com os mesmos critérios do mercado. Temos de ser rápidos, dinâmicos. Esse é um registro com valor agregado.

O certo é que não é mais suficiente que os registros de propriedade proporcionem informações jurídicas, como: quem é o proprietário do imóvel? Qual é a descrição desse imóvel? Essas informações são muito importantes para nossa atividade, mas não são suficientes.

E, finalmente, tem de ser um registro tecnologicamente avançado. Temos de proporcionar um ambiente de grande dinamismo tecnológico que vai nos trazer novos desafios.

Características do registro do século XXI

Deve ser um registro que proporcione máxima segurança jurídica. Não podemos esquecer que o mercado imobiliário é também um mercado de direitos, portanto, quanto mais bem definidos esses direitos menor será grau de incerteza sobre seu conteúdo.

Além disso, atuamos num mercado internacional, e o

Brasil é uma excelente prova disso. Há muitos investidores estrangeiros adquirindo e construindo imóveis no Brasil. Essa circunstância traz uma questão absolutamente nova. Esses operadores internacionais, que atuam simultaneamente em diversos países e mercados, comparam a segurança jurídica proporcionada por esses sistemas, individualmente.

Há quinze anos, a comparação entre sistemas era um exercício meramente teórico e acadêmico pelos estudiosos do direito registral. Estudávamos o sistema alemão e o sistema italiano, mas tratava-se de um exercício meramente teórico. Agora essas comparações estão ganhando o mercado. As pessoas comparam os sistemas e o grau de segurança jurídica que oferecem. O mercado age em consequência disso e divide o cenário no qual atua em países de primeira divisão e países de segunda divisão.

Se quisermos construir um sistema moderno que dê respostas às exigências do mercado, não temos outro remédio senão recorrer a um sistema que já existe e que conhecemos bem, o registro de direitos de plena proteção.

Não falamos de simples teoria. Um sistema de direitos precisa evoluir para uma proteção jurídica nos diferentes países que queiram melhorar sua situação jurídica no mercado imobiliário. No entanto, temos de fazê-lo cientes do país onde atuamos, ou seja, não é possível importar sistemas. Cada sociedade e cada sistema devem encontrar seu ponto de equilíbrio, atentar para as exigências do mercado e considerar o que se pode fazer, com um custo razoável. Ou seja, deve-se alcançar um grau de segurança jurídica que permita crescer no mercado por um custo razoável.

O registro de plena proteção é uma tendência. Defendemos esse registro de direitos porque é uma realidade incontestável que ele oferece segurança jurídica mais completa a custos mais baixos.

A segurança jurídica que temos de proporcionar afirma ainda mais essa nossa consideração a respeito do modelo espanhol de registro de propriedade, ou seja, do princípio de proteção daquele que adquire confiado no que o registro publica. O ideal é conseguir o máximo de proteção possível, por exemplo, que uma pessoa seja notificada pelo próprio registro toda vez que alguém requisitar informação sobre sua propriedade.

Os países que proporcionam boa segurança jurídica são distintos com grandes mercados imobiliários, ao passo que

os países cuja segurança jurídica deixa a desejar possuem menores mercados imobiliários, ou mercados praticamente residuais. O importante é que agora dispomos da opinião do maior mercado imobiliário do mundo, o europeu, com população de 500 milhões de pessoas, que, recentemente, publicou um documento de importância extraordinária para a projeção do futuro do registro imobiliário. O Livro Branco sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da União Européia recomenda que os Estados-membros garantam a execução hipotecária em prazo e custo razoáveis, bem como os incentiva a aderir ao projeto Eulis, o Serviço de Informação Cadastral Europeu (European Land Information Service – www.eulis.org – que pretende facilitar o acesso a informações *on-line* sobre a propriedade).

Um segundo documento importante é o relatório da União Européia em matéria de transações imobiliárias, que também faz recomendações de importância extraordinária aos 27 Estados-membros, como a advertência sobre a necessidade de intensificação da qualificação do registrador.

Os desafios do mercado imobiliário e a necessidade de reformas institucionais

Os registradores, às vezes, são os que mais resistem às mudanças. Temos de tomar a iniciativa da mudança, se não quisermos que ela seja conduzida de forma ineficaz por desconhecimento do sistema. A reforma da segurança jurídica implica alterações legislativas. Esse processo é lento e complicado, mas não podemos deixar de nos empenhar. Existem registros que ainda são feitos a mão exatamente como se fazia há 200 anos atrás. Além disso, a organização dos registros também é muito importante.

O mercado imobiliário exige respostas. Vamos lidar com um grande número de informações, uma vez que o volume de transações está crescendo vertiginosamente. O mercado mostra uma tendência de grande crescimento e exige de nós respostas a esse aumento do volume de informações. Também vai exigir que ofereçamos outros tipos de informações. Por exemplo, alguém que investigue o registro de uma propriedade cujo proprietário possui uma determinada empresa pode ter interesse em saber quem compõe essa empresa, quando ela se constituiu, qual sua razão social, se tem perdas ou lucros, quais são seus representantes, por quem é administrada, etc. Ou seja, já não basta saber que essa sociedade é dona da

propriedade. O mercado vai exigir uma informação completa e tratada, isto é, não basta que o registrador ofereça a informação para análise e conclusões do interessado. Será nosso trabalho gerir a informação e torná-la disponível.

Para atender esses desafios propostos pelo mercado imobiliário, temos de nos conscientizar que devemos aproveitar o máximo os recursos de que dispomos, como, por exemplo, usar maciçamente a tecnologia de maneira a aperfeiçoar os recursos materiais e humanos de que dispomos. Temos de ter formação cada vez mais completa e contínua porque a legislação que regulamenta o mercado imobiliário também se torna cada vez mais complexa. Temos de lutar por uma estrutura organizacional. Não podemos implantar determinadas reformas destinadas à melhoria dos serviços públicos se não existir uma forte organização que imponha essas reformas. Essa é uma exigência do princípio da igualdade. Cada cidadão tem o direito de obter a mesma segurança jurídica em qualquer parte do Estado e, portanto, é preciso que haja uma organização que assuma a responsabilidade de assumir o princípio da igualdade e faça as reformas necessárias para que todos possam desfrutar da mesma segurança jurídica.

Ao fazer essas reformas vamos nos deparar com resistências institucionais, especialmente entre os registros geridos de forma privada, mas se não prestarmos um serviço de qualidade ao público seremos varridos. Determinadas reformas legais são lentas e difíceis de obter. No entanto, não temos escolha, precisamos agilizar e otimizar nossos sistemas.

O registro no mercado global

O registro do século XXI será de valor agregado, primeiramente, em razão da publicidade. O mercado global, com operadores que geram diferentes patrimônios em diferentes países, exige informações 24 horas por dia e 365 dias por ano. Essa informação tem de ser numa tacada só, isto é, a empresa ou o banco que opera no mercado global quer informações do Brasil – não apenas de São Paulo ou do Paraná, mas de qualquer lugar do Brasil –, ou de qualquer outro país, numa tela única e num só portal.

O operador do mercado global não apenas vai querer informações de diferentes lugares, mas diferentes tipos de informações: de propriedade, mercantis ou territoriais. Isso porque nem toda informação juridicamente relevante está expressa no registro de propriedade ou no registro mercantil, portanto,

há necessidade de dotar os registros de bases gráficas.

Ainda com relação à publicidade, os operadores vão exigir a universalização de acesso aos registros, um acesso eletrônico único que permita acessar os registros de qualquer país. E mais, não só uma interconexão de registros, mas uma interconexão de sistemas com outras entidades jurídicas. Por exemplo, bancos que gostariam de conhecer o sistema de bancos de outros países por meio tecnológico que permita obter informação do Brasil, do Peru, do Equador, da Argentina etc. É importante, portanto, interconectar os diferentes sistemas. Isso, porém, vai exigir multifuncionalidade. É preciso interconectar também as diferentes especialidades de registro mercantil e civil com as bases de bancos de dados municipais que possam dar informações fiscais. Queremos conhecer todas as informações pertinentes que possam afetar as decisões, como, por exemplo, as relativas à compra e venda de uma propriedade.

O mercado global também vai exigir que exista uma informação territorial avançada porque existem determinadas informações que não estão expressas em registros jurídicos, como, por exemplo, as comunicações derivadas do meio ambiente, as limitações derivadas da construção na costa que, na Espanha, são informações das mais importantes. Essas informações não estão expressas em termos verbais nos registros, mas são planos setoriais realizados por uma administração competente na matéria que deverá delimitar a área e o uso da propriedade imóvel. A única forma de se proporcionar esse tipo de informação por meio de ferramenta tecnológica é dotá-la de bases gráficas. Com as bases gráficas poderemos dar toda e qualquer informação relevante. Por exemplo, uma pessoa compra um terreno onde não se pode construir porque está localizado a 50 metros da praia. Que serviço jurídico é esse que não informa ao comprador que ali não poderia ser erguida nenhuma edificação?

Vamos nos deparar com problemas de reformas procedimentais. Vamos ter de aprender a gerir o registro de outra forma. Teremos problemas legais, de custos econômicos. Como financiar essas reformas? Como financiar esses recursos tecnológicos que nos permitirão melhorar os serviços? E de onde vamos tirar essa tecnologia, uma vez que ela não está disponível numa loja para ser adquirida?

A solução está em nossas mãos, somos os únicos que podemos aplicá-la. O financiamento dessas ferramentas é

um problema que se resolve porque podemos encontrar ajuda em nosso próprio país, ou por meio de convênios internacionais. Podemos intercambiar tecnologia que vai permitir economizar dinheiro e tempo, além de melhorar globalmente o serviço prestado. Vamos ver crescer nossa riqueza institucional porque vamos melhorar nossos serviços. Portanto, não devemos nos render.

Na Espanha, temos iniciativas nesse sentido. Dois projetos foram aprovados pela Comissão Européia, um dos quais será interconectado com um país da América do Sul que não tem capacidade tecnológica para implantar o serviço. Vamos ajudá-lo a criar uma rede interna que permita obter informações a respeito dos imóveis desse país e esteja disponível na *web*.

Queremos interconectar o sistema nesse e em outros países. Queremos criar uma rede ibero-americana de comissão registral, de forma que qualquer cidadão de qualquer lugar do mundo com apenas um acesso possa obter uma informação registral de imóveis localizados em qualquer um desses países da América ou da Espanha e criar, com isso, a maior rede mundial de informações imobiliárias.

Também aprovamos um projeto de implantação de bases gráficas em outro país da América do Sul. Estamos colaborando com esse país e eles nos ajudam muito. Estamos desenvolvendo um programa de informática que estará à disposição de todos, gratuitamente, porque nosso objetivo é o registro da propriedade.

Para terminar minha exposição, gostaria de enfatizar que os registradores devem se conscientizar do momento que vivemos. Estamos imersos numa revolução tecnológica que já mudou tudo e é a causa de nossos problemas, mas, ao mesmo tempo, é também a solução deles. Temos à frente uma realidade da qual não podemos fugir, temos de enfrentá-la e melhorar nossos sistemas para oferecer os melhores serviços jurídicos. Estamos diante dessa possibilidade e espero que possamos encará-la juntos, em comunidade ibero-americana, para proporcionar um valor agregado gigantesco ao registro. Não devemos melhorar somente nosso sistema, mas o sistema global de informação imobiliária. Não podemos olhar para o outro lado na hora do pênalti, somos nós que temos de fazê-lo.

*Fernando de la Puente Alfaro é diretor de relações internacionais do Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha.

O sistema registral chileno

Leia o inteiro teor do trabalho apresentado pelo notário e registrador chileno Pedro Parra Ahumada

Sistema de registro de imóveis no Chile

*Pedro Parra Ahumada**

Um sistema de registro de imóveis pode ser definido como “um conjunto de normas jurídicas, inspiradas em pressupostos fundamentais que as orientam e que regulam a técnica, a forma, a função e os efeitos, das inscrições de registro dos imóveis e outros direitos reais constituídos sobre eles”



Fontes do sistema de registro de imóveis chileno

As normas que regulam o sistema de registro de imóveis no Chile dividem-se em: as que dão as características próprias do sistema, constituídas pela legislação geral – normas que, por sua vez, abordam tanto os aspectos substantivos ou materiais quanto os formais ou adjetivos –, e a legislação especial, que introduz exceções no sistema de registro geral, tanto nos efeitos das inscrições quanto na forma de praticá-las.

A legislação geral é constituída pelo Código Civil (1856), que regula o aspecto material; o Regulamento do Registro Conservatório de Propriedades Imobiliárias (1857), que aborda tanto aspectos formais como materiais; e o Código Orgânico de Tribunais (1943), que regula aspectos formais e constitui o estatuto jurídico dos funcionários que desempenham o cargo de registrador, no Chile, conservador.

A legislação especial está disseminada em diversos corpos legais que estabelecem regimes especiais do ponto de vista formal ou material. Por exemplo: 1) DFL 458, de 1976, Lei Geral de Urbanismo e Construções; 2) lei 19.537, de 1997, Lei de Co-propriedade Imobiliária; 3) lei 18.591, de 1987, vivendas sociais. 4) DL 2.695, de 1979, Regularização da Pequena Propriedade Raiz, (matriculação por ato administrativo), etc.

Características

Quanto à forma de praticar os assentos registrais, a técnica de registro é a de inscrição, o que implica que eles consistem em um extrato do título que se inscreve e que tem relevância para efeitos registrais, em contraposição à técnica de transcrição segundo a qual se reproduz o título íntegra e literalmente.

O método de arquivo é o de fôlio pessoal. As inscrições serão praticadas em ordem cronológica, mas em índices alfabéticos, em atenção às partes do ato jurídico, que cria, modifica ou transfere o domínio ou demais direitos reais sobre imóveis. Isso, em contraposição ao sistema de fôlio real segundo o qual o arquivo é feito por imóvel.

Quanto à publicidade, trata-se de um registro de direitos, pois, como a inscrição constitui transferência e é parte do pro-

"Os conservadores são nomeados pelo presidente da República, em lista tríplice"



cesso de formação do direito em nome de seu titular, o que se pretende é publicar direitos à vista de todos e nas feições de um determinado ato jurídico. No entanto, de acordo com a proteção jurídica que a legislação outorga à inscrição, trata-se de um registro de títulos, uma vez que nesse âmbito a doutrina internacional reserva a designação "registro de direitos" àquele que proporciona máxima proteção às inscrições e detém virtudes convalidatórias.

Quanto à facultatividade, a inscrição é voluntária e a requerimento do interessado, sem prejuízo de que os efeitos de constituição, modificação e transferência de direitos reais sobre imóveis somente se produzirão uma vez inscrito o título.

Quanto à sua função, a inscrição é de caráter constitutivo, uma vez que intervém diretamente na formação do direito em nome de seu titular. Mas, quanto a seus efeitos, não é convalidatória, portanto, de efeitos puramente declarativos.

Conservadores

Os conservadores (registradores) são funcionários, ministros de fé, auxiliares da administração de Justiça, que pertencem ao escalão secundário do poder Judiciário, encarregados dos registros conservatórios de propriedades imobiliárias, de águas, de comércio, de minas, etc. Seu território jurisdicional é uma comuna ou agrupamento de comunas e corresponde ao território de um tribunal de letras.

Esses funcionários são nomeados pelo Presidente da República – ministro da Justiça –, com proposta de lista tríplice formada pelos respectivos tribunais de apelações, em concurso público de antecedentes. Nas comunas menores, o conservador pode desempenhar conjuntamente o cargo de escrivão público.

Eles têm responsabilidade administrativa, civil e penal no desempenho de suas funções e, para o efeito, devem apresentar fiança ao assumir o cargo. A cada bimestre são supervisionados por um juiz e qualificados anualmente pelo respectivo tribunal de apelações.

Os conservadores têm obrigação de fixar residência em seu

território jurisdicional, suspensa tão-somente nos dias feriados, nas férias, nas licenças por doença e permissões administrativas concedidas pelo respectivo tribunal de apelações, ao qual cabe nomear um conservador substituto.

A carreira profissional do conservador divide-se em três categorias, segundo seu território jurisdicional corresponda a uma comuna ou agrupamento delas, a uma capital de província ou a uma cidade sede de tribunal de apelações. Permanece no cargo até os 75 anos de idade, a menos que seja removido por má conduta ou má qualificação anual.

Seus rendimentos estão constituídos por direitos tarifários definidos por decreto supremo do Ministério da Justiça e devem dispor de infra-estrutura, de meios técnicos e de pessoal necessário para cumprir as funções encomendadas.

Registros realizados por conservadores de propriedades imobiliárias

O sistema chileno usa a pluralidade de registros, assentando-se cada um deles em inscrições de natureza distinta, o que se contrapõe ao sistema de registro único.

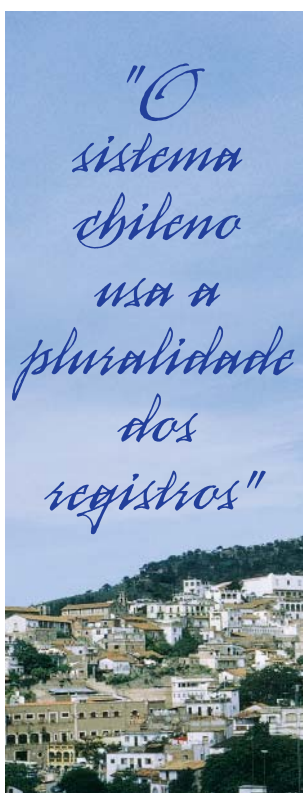
São estes os registros realizados por conservadores de propriedades imobiliárias:

1. Propriedade. São inscritos nesse registro as constituições de domínio, as translações, as transmissões e as mutações do domínio sobre imóveis e outros atos cuja inscrição é necessária, seja por publicidade, seja para manter a história da propriedade raiz.

2. Hipotecas e gravames. São inscritos nesse registro as hipotecas e outros direitos reais limitativos do domínio, que recaem sobre imóveis – usufruto, uso, servidão –, bem como certos contratos, como o arrendamento para efeitos de oponibilidade.

3. Proibições e interdições. Nesse registro são inscritos quaisquer limitações, impedimentos ou embaraços relativos a imóveis, de origem legal, judicial ou convencional, que travem sua livre alienação.

4. Propriedade de águas. São inscritas nesse registro as



constituições de domínio, as translações, as transmissões e as mutações de domínio sobre direitos relativos à água.

5. Hipotecas e gravames de águas. São inscritos nesse registro as hipotecas e outros direitos reais limitativos do domínio, que recaem sobre direitos relativos à água.

6. Proibições de águas: São inscritos nesse registro quaisquer limitações, impedimentos ou embaraços relativos a direitos relativos à água, de origem legal, judicial ou convencional, que travem sua livre alienação.

7. Garantia agrária

8. Proibições de garantia agrária

9. Garantia industrial

10. Proibições de garantia industrial

Funções da inscrição

1. Como adquirir

No Chile, cujo sistema é romanista, para adquirir é requerida a dualidade título e modo.

A inscrição é a maneira mediante a qual se efetua a tradição dos bens de raiz, constitui o modo de adquirir o domínio e os direitos reais sobre imóveis por ato entre vivos.

O artigo 686 do Código Civil estabelece: "Se efetuar a tradição do domínio dos bens de raiz pela inscrição do título no Registro do Conservador..."

2. Como meio de publicidade

A sucessão *causa mortis* é um título e um modo de adquirir, e a inscrição especial de herança – que inscreve um imóvel do causador em nome dos herdeiros – constitui somente um meio de publicidade. O mesmo ocorre com a maioria das servidões, nas quais a escritura pública cumpre, por si só, a dualidade mencionada.

3. Como solenidade de certos atos jurídicos

No contrato de hipoteca, nas doações irrevogáveis, no usufruto por ato entre vivos, etc., a inscrição não só constitui o modo de adquirir, mas cumpre um papel duplo, uma vez que representa também a solenidade do respectivo ato jurídico, portanto, requisito de sua validade.

4. Como meio para manter a história da propriedade raiz

Existem casos em que a inscrição não constitui um modo de adquirir nem um requisito de oponibilidade, mas é praticada para que constem do registro todos os antecedentes que permitam um estudo correto de títulos, como a inscrição da resolução que concede a posse efetiva da herança, a inscrição do testamento, a inscrição da sentença, que declara a prescrição aquisitiva, etc.

5. A inscrição é prova, requisito e garantia de posse

A posse inscrita sobre imóveis conduz à aquisição do domínio por prescrição, em prazos de cinco ou dez anos, conforme seja de posse regular ou irregular.

A. Requisito de posse

O artigo 724 do CC estabelece: “Se a coisa é daquelas cuja tradição deve ser feita por inscrição do título [translatício] no Registro do Conservador, ninguém poderá adquirir a posse dela a não ser por este meio”.

B. Garantia de posse

O possuidor inscrito tem plena segurança de que, enquanto sua inscrição permanecer vigente, quem se apoderar materialmente da coisa não adquire a posse.

Artigo 2.505 do Código Civil: “Contra título inscrito não terá lugar a prescrição aquisitiva de bens de raiz, ou de direitos reais constituídos nestes, mas em virtude de outro título inscrito; nem começará a correr a não ser a partir da inscrição do segundo”.

C. Prova de posse

Enquanto subsistir, a inscrição será a prova da posse, no período de um ano, para, depois, não mais se admitir prova em contrário (art. 924, CC).

Caso haja um justo título translatício

1. Se o transferidor for o proprietário, a inscrição transfere o domínio ao adquirente.

*"A
inscrição
será a
prova de
posse, no
período de
um ano"*



2. Se o transferidor não for o proprietário:

2.1 o adquirente de boa-fé, mediante a inscrição, será convertido em possuidor regular e adquirirá o domínio por prescrição de cinco anos;

2.2 o adquirente de má-fé, mediante a inscrição, será convertido em possuidor irregular e adquirirá o domínio por prescrição de dez anos

Procedimento de inscrição de direitos reais imobiliários

O processo de inscrição tem início com a apresentação voluntária do título a ser inscrito, por parte do interessado. O conservador designa um número de ingresso a esse requerimento, que é registrado no livro de repertório com data e hora de ingresso, indicando também o nome do requerente, o nome das partes, a natureza do ato, o contrato, o tipo de inscrição e o registro correspondente (anotação presuntiva). Esse livro é fechado diariamente.

Feita a anotação no livro de repertório, o conservador deve qualificar juridicamente o título apresentado – legalidade externa e de fundo – e determinar se procede ou não fazer a inscrição, ou se mais antecedentes são necessários.

Caso haja, cabe ao solicitante corrigir os defeitos, complementar a documentação ou reclamar contra a rejeição junto ao respectivo tribunal.

Se for praticada, a inscrição deve receber um número correlativo no registro – número de inscrição – bem como ser forjada – impressão dos correspondentes números de forjas. Da inscrição cancelada deve constar uma nota marginal de transferência. Esse registro é aberto e fechado anualmente, encadernado e precedido de um índice alfabético.

A seguir deve-se completar o livro de repertório anotando o número de inscrição e a forja que lhe corresponde no respectivo registro.

A inscrição deve ser registrada em um livro índice, anotada alfabeticamente por ambas as partes do ato ou contrato – fôlio pessoal –, a fim de individualizar o imóvel e indicar sua forja e número de registro.

Princípios doutrinários de registro no sistema de registro imobiliário chileno

1. Princípio de rogação ou instância

O registrador não pode atuar por iniciativa própria, mas por requerimento de pessoa, autoridade judicial ou administrativa que solicite a inscrição de um ato jurídico ou de uma resolução que recaia sobre uma propriedade imobiliária (art. 12 e 92 do Regulamento).

“Art. 12. O Conservador inscreverá no respectivo Registro os títulos que para o efeito sejam apresentados.”

Uma exceção ao princípio enunciado é constituída pelo artigo 88 do Regulamento do Registro Conservatório de Propriedades Imobiliárias que dispõe: “A retificação de erros, omissões ou qualquer outra modificação equivalente que o Conservador, *de ofício* ou por petição de parte, tiver que fazer conforme o título inscrito, será objeto de uma subinscrição; e se verificará à margem direita da respectiva inscrição, frente à designação *modificada*”.

2. Princípio de legalidade ou função qualificadora do registrador

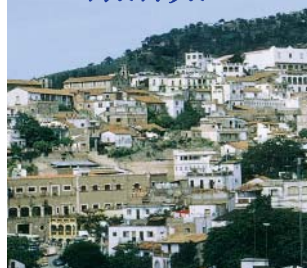
É o controle de legalidade que efetua o registrador a respeito da pertinência do requerimento de inscrição, para decidir por sua aceitação ou rejeição. Princípio consagrado no artigo 13 do Regulamento do Registro Conservatório de Propriedades Imobiliárias.

“Art. 13. O Conservador não poderá recusar nem retardar as inscrições: *deverá, não obstante, negar-se, se a inscrição for, em algum sentido, legalmente inadmissível*; por exemplo, se a cópia apresentada não for autêntica ou não estiver em papel apropriado; se o caso não está situado no departamento ou se a coisa a que se refere não é um imóvel; se não foi dado ao público o aviso prescrito no artigo 58; se for visível no título algum vício ou defeito que o anule absolutamente, ou se não contém as designações legais para a inscrição”.

3. Princípio do trato sucessivo

Implica a devida continuidade na série de assentos

“O registrador atua por requerimento de pessoa, autoridade judicial ou administrativa”



registrais sobre determinada propriedade, de maneira que fiquem encadeados, derivando cada ato de disposição ou gravame da vontade do titular inscrito.

Esse princípio se encontra no artigo 80 do Regulamento e no artigo 692 do Código Civil.

“Art. 80. Sempre que se transfira um direito previamente inscrito, mencionar-se-á na nova inscrição, no momento de designar o imóvel, a inscrição precedente, citando o Registro, o fôlio e o número dela”.

4. Princípio da publicidade do registro

Consiste na possibilidade que qualquer pessoa tem, no Chile, de consultar os registros e obter cópias e certificados dos assentos registrais sem necessidade de demonstrar interesse legítimo.

Esse princípio está nos artigos 49 e 50 do Regulamento do Registro Conservatório de Propriedades Imobiliárias.

“Art. 49. A respeito da guarda dos Registros, cabem aos Conservadores os mesmos deveres e obrigações que aos escrivães. *São, não obstante, essencialmente públicos todos eles*; conseqüentemente, é permitido a qualquer pessoa consultá-los no próprio local e fazer as anotações que considerar convenientes”.

“Art. 50. O Conservador é obrigado a fornecer quantas cópias e certificados sejam solicitados judicial ou extrajudicialmente, sobre o que consta ou não consta de seus Registros”.

5. Princípio da legitimação

É aquele em virtude do qual se outorga presunção de exatidão à inscrição registral a favor de seu titular, até prova em contrário (art. 724 e 700, CC.), compreendido no artigo 2.505 do Código Civil: “Contra título inscrito não terá lugar a prescrição aquisitiva de bens de raiz, ou de direitos reais constituídos nestes, a não ser em virtude de outro título inscrito; nem começará a correr a não ser a partir da inscrição do segundo”.

6. Princípio da prioridade de registro

É aquele em virtude do qual o ato jurídico que ingressa

no registro se impõe a outros contrapostos, que embora de data anterior tenham sido apresentados para sua inscrição ou registro em data posterior. Incluído no artigo 17 do Regulamento do Registro Conservatório de Propriedades Imobiliárias.

“Art. 17. Convertida a anotação em inscrição, esta surte todos os seus efeitos a partir da data da anotação, independentemente de quaisquer direitos que tenham sido inscritos no intervalo entre uma e outra”.

7. Princípio da especialidade ou determinação

Implica a perfeita determinação e individualização do registro e dos atos nele contidos, de modo que fiquem claramente assentados e alcancem a finalidade a que se destinam: disponibilizar suas informações ao titular e a terceiros. Incluído nos artigos 78 a 81 do Regulamento do Registro Conservatório de Propriedades Imobiliárias. “Art. 78. A inscrição de títulos de propriedade e de direitos reais, conterá: 1º. A data da inscrição; 2º. A natureza, data do título e o escritório onde o original é guardado; 3º. Os nomes, sobrenomes e domicílios das partes; 4º. O nome e limites do fundo; 5º. A assinatura do Conservador. Se for solicitada a inscrição de um título translatício do domínio de um imóvel ou de algum dos direitos reais mencionados no artigo 52, número 1º; e no título não constar que está facultado a um dos outorgantes ou a um terceiro fazer por si só o registro, será necessário que também as partes ou seus representantes assinem a anotação. Nas transferências que procedam de decretos judiciais não há necessidade de que as partes assinem nas anotações”.

Vantagens do sistema

1. Uma vez constitutivo, ao menos formalmente, expõe o modo de aquisição e limita uma possível discussão tão-somente à validade do título.

2. Hoje, praticamente, não existem ações reivindicatórias no Chile para discutir a titularidade do domínio, o que denota um alto grau de segurança.

3. Produto da segurança com que o sistema opera, existe

"A designação dos limites do imóvel não é precisa e é anacrônica"



um mercado hipotecário bastante desenvolvido (tanto primário, como secundário).

Críticas ao sistema

1. O fôlio pessoal é um sistema inseguro, mais sujeito a erros do que a técnica do fôlio real.

2. A designação dos limites do imóvel na inscrição não é precisa e é anacrônica. Hoje, com o georreferenciamento, é perfeitamente possível indicar, nas inscrições, as coordenadas geodésicas do imóvel.

3. A fé pública do registro não está suficientemente resguardada. É necessário proteger o terceiro que confia no registro com mais efeitos de inatacabilidade da inscrição.

4. A qualificação registral é muito limitada. O conservador deveria ter mais autonomia.

Coordenação Registro–Cadastro

No Chile, o cadastro é mantido pelo Serviço de Impostos Internos, e a coordenação entre ele e os escritórios públicos e conservadores é bastante fluida. Desde 1998, a migração de informações faz-se mediante o formulário número 2.890. Portanto, os dados do cadastro são quase totalmente coerentes com os do registro quanto ao titular da propriedade imobiliária, sua inscrição e o número cadastral, mas não quanto à área e seus limites.

O procedimento é que a cada escritura pública que contiver um ato jurídico que seja título para a transferência de um imóvel, o notário preencha um formulário (2.890 SII) com os seguintes dados: nome dos alienantes, CNI (número de identidade nacional), porcentagem de direitos alienados, nome do adquirente, CNI, porcentagem adquirida, data da escritura, lista de avaliações (número cadastral), localização da propriedade imobiliária, etc. O conservador completa a informação com número, forja e ano de inscrição e os remete mensalmente ao SII. Mensalmente, ele também informa ao SII as inscrições praticadas no registro cujos títulos não correspondem a escrituras públicas, como sentenças, constituições de domínio por ato administrativo, inscrições de transmissão (especiais e herança), etc.

*Pedro Parra Ahumada é notário e conservador de Cabrero, Chile.

Importância do Registro de Imóveis para o desenvolvimento jurídico e socioeconômico do Brasil

Leia o inteiro teor do trabalho apresentado pelo registrador e presidente da Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos

Importância do Registro Imobiliário para o desenvolvimento jurídico e socioeconômico do Brasil

A efetividade da segurança jurídica

Flauzilino Araújo dos Santos*



1. Registro de Imóveis e desenvolvimento na Constituição da República Federativa do Brasil

O preâmbulo da Constituição de 1988, promulgada por uma Assembléia Nacional Constituinte, afirma o compromisso do povo brasileiro por seus representantes, de instituir um Estado democrático de Direito, literalmente destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias.

É sabido que o fim do regime militar, em 1985, acelerou as pressões nacionais e internacionais pela adoção do neoliberalismo, de sorte que, sob a atual Constituição, é que se intentou privatizar os serviços públicos e criar agências reguladoras, como fórmula para o desenvolvimento nacional.¹

Entendemos que a Lei maior deixa suficientemente claros os princípios da doutrina econômica mais recente, inclusive a explícita opção pela privatização de serviços públicos e a inclusão de elemento ético, ao incorporar linguagem de desenvolvimento sustentável (art. 170, VI).

Com essas breves considerações sentimo-nos autorizados a afirmar que a Carta política brasileira aponta para o desenvolvimento mais sadio e solidário, conforme os ditames da justiça social, e fornece instrumentos para aplicação desses objetivos. Nesse contexto atribui ao Estado a atividade regulatória para estabelecer diretrizes de caráter indicativo quando da concessão ou delegação de atividades públicas aos particulares.

Nesse passo, o Registro de Imóveis brasileiro apresenta-se como um *case* de sucesso para alicerçar o acerto da evolução do Direito administrativo relativamente à privatização de serviços públicos.

Com efeito, a Constituição de 1988 apenas explicitou em seu artigo 236 que, em todo o território nacional, o serviço público de Registro de Imóveis é exercido em caráter priva-

do, por meio do instituto administrativo da delegação pelo poder público, outorgada mediante concurso público de provas e títulos.²

A expressão constitucional quanto ao exercício dos serviços registrais em caráter privado por delegação, todavia, não se constituiu em novidade para o sistema jurídico nacional, visto que o Registro de Imóveis, que tem sua gênese no Registro de Hipotecas que fora criado pela Lei Orçamentária 317, de 1843, regulamentada pelo decreto 482, de 1846, objetivando tornar a terra base para o crédito, posteriormente transformado em Registro Geral, desde sua criação sempre foi exercido por particulares em colaboração com o poder público, mediante outorga por delegação administrativa.³

Embora seja da natureza da atividade particular a busca de lucro, grande, rápido e sem controle, o Registro de Imóveis consegue compatibilizar a condição de serviço público com a de exercício em caráter privado, adequando sua remuneração nessa amálgama sob a rubrica de emolumentos segundo critérios de justiça tributária e de equilíbrio econômico-financeiro da atividade pública delegada, atendidos preceitos gerais e especiais para fixação dos valores relativos aos atos registrais praticados, qualificado como taxas.

² CF, art. 236. "Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. § 1º. Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. § 2º. Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. § 3º. O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses".

³ Conforme João Mendes de Almeida Júnior (Organs da fé pública. *Revista da Faculdade de Direito de São Paulo*, São Paulo: Espindola, Siqueira & Campos, 1897, v. V, p. 7 a 114 (1ª parte), e v. VI, p. 7 a 113. "Até a metade do século XIII não se acham notários com a qualidade de officiaes publicos; mas, ás vezes, o officio de notario via-se confundido com o de juiz, por força das tradições historicas que, até aquelle tempo, tinham tomado necessario o ministerio do magistrado para dar caracter publico ao acto notariado. Entretanto, os juizes pela multiplicidade dos actos que deviam cumprir como notarios, começaram a delegar essas funções aos seus escrevães e chancelleres, os quaes pouco a pouco foram se tornando peritissimos na sciencia das fórmãs e constituíram uma classe de officiaes publicos separada e independente. Operou-se, então, uma mudança substancial no caracter e na indole do officio notarial: o ministerio dos notarios não foi mais uma emanação da autoridade judiciaria, como nos primeiros tempos o tinha sido da autoridade sacerdotal, mas tornou-se uma delegação immediata do poder soberano. Os notarios foram os delegados directos e especiaes do governo, para tornar executorios os actos e contractos a que as partes devessem ou quizessem imprimir o caracter de autenticidade proprio dos actos de autoridade publicas".

¹ O relatório de 1983 do Banco Mundial recomendava enfaticamente a privatização como instrumento de melhora das condições das economias dos países em desenvolvimento, ao tempo em que demonstrava sua desconfiança na estabilidade dos sistemas normativos existentes e deixava claro que os investidores só se sentiriam atraídos se pudessem confiar em países com regulações mais adequadas ao livre jogo do mercado, sem as surpresas das decisões tomadas politicamente, no Executivo ou no Legislativo.

Essa coexistência de serviço público com exercício privado desenvolvido por profissionais do Direito recrutados pelo próprio poder público e sob sua coordenação⁴ e fiscalização, confere ao Registro de Imóveis o *status* de instituição com contornos delineados pela Carta magna e por leis complementares, cuja finalidade e objeto é a publicidade dos atos de constituição, transmissão, modificação e extinção do domínio e dos direitos reais sobre a propriedade imobiliária em todo o território nacional.

Pelo monopólio estatal da organização da propriedade imobiliária no território nacional, somente atos do Estado podem pretender definir a situação de um imóvel, com eficácia vinculante para todos. De fato, somente são atos do Estado os que se imputam ao Estado e por cujos efeitos o próprio Estado diretamente se responsabiliza e, portanto praticados por instituições do Estado, como sói acontecer com os atos registrais que são praticados por delegação administrativa do Estado.⁵

O pronunciamento registral oficial sobreleva-se pela eficácia *erga omnes* do registro sobre todo e qualquer outro que seja incompatível ou contraditório, total ou parcialmente, com o conteúdo publicado no assento, mesmo que seja oriundo de instâncias administrativas ou judiciais, salvo mediante o competente cancelamento do ato registral, como expressa o parágrafo segundo do artigo 1.245 do Código Civil brasileiro, *in verbis*.

“Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a

*Somente
atos do
Estado
podem
pretender
definir a
situação de
um imóvel,
com eficácia
vinculante
para todos*



decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua ser havido como dono do imóvel.”

2. Registro de Imóveis e direito fundamental de propriedade

A Constituição brasileira assegura de forma peremptória o direito à propriedade, conforme preceito insculpido no rol dos direitos e garantias fundamentais, ao dispor no inciso XXII do artigo quinto, *in verbis*: “É garantido o direito de propriedade”.

A ordem constitucional significa que o legislador não pode erradicar o direito de propriedade do ordenamento jurídico positivo nacional, embora possa definir-lhe contornos e limitações a fim de que o bem atenda a sua função social (XXIII).⁶ Todavia, por seu status de direito fundamental, nunca deixará de figurar como objeto de proteção da tutela jurídica na medida em que confere ao titular mecanismos para avocar a proteção legal contra toda e qualquer injusta restrição que possa diminuir o direito no uso, gozo e disposição de seu imóvel, ou impedi-lo do exercício de tais ações imobiliárias.

No sistema jurídico brasileiro é pacífica a necessidade de um ato de inscrição (registro ou averbação) dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e nos fatos modificativos de situações a eles correspondentes, quer tenha por pressuposto título ou documento público (escrituras notariais, títulos judiciais e administrativos) ou particular, sejam para sua constituição, transferência e extinção, ou para sua validade em relação a terceiros, ou para sua simples disponibilidade.

De conformidade com o inciso XXV do artigo 22 da Constituição federal, a competência para legislar sobre registro públicos é privativa da União federal e nessa conformação, desde diplomas regulamentares anteriores até a vigente Lei

⁴ De conformidade com o inciso XIV do artigo 30 da lei 8.935/94, o juízo competente pode expedir normas técnicas a serem observadas pelo registrador.

⁵ Mesmo nos casos em que a mutação jurídico-imobiliária ocorre independentemente de registro (por exemplo, desapropriação e transmissão *causa mortis*) e, portanto, prescindem desta para o seu nascimento, todavia não é dispensada a sua publicidade, que afinal cumpre requisito da cadeia dominial (princípio da continuidade registrária). Conforme magistério de Afrânio Carvalho, “a inscrição não serve apenas para produzir mudança em relações jurídicas, embora seja esse o seu principal significado, mas ainda divulgá-las. Daí serem esses outros casos reconduzidos à tábua da inscrição para o fim de publicidade” (*Registro de Imóveis*. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 22).

⁶ No capítulo destinado à política urbana, diz a Constituição da República: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (art. 182, § 1º).

de Registro Públicos – lei 6.015, de 31 dez. 1973 – o Registro de Imóveis exerce função essencial em matéria de propriedade imobiliária, quer seja no interesse direto das partes contratantes, quer seja para o efeito da publicidade registral que vise principalmente os direitos e eventuais interesses de terceiros e, em globo, os interesses de ordem pública.

A importância e o prestígio do Registro de Imóveis no ordenamento jurídico nacional foram reafirmados pelo Código Civil de 2002, ao repetir preceito relativo à indispensabilidade da função registral na transmissão e na aquisição da propriedade imobiliária, em seus artigos 1.227 e 1.245 (§ 1º).⁷

Dito isto, é estreme de dúvida que ao sistema de registro de imóveis é cometido pelo Direito brasileiro um papel institucional de âncora da cidadania e da estabilidade jurídica do país, no que tange ao acesso e às mutações na titularidade de bens imóveis e de direitos a eles relativos, cujas relações se estabelecem tendo como suporte um conjunto de ferramentas eficazes na proteção e defesa do direito constitucional de propriedade e do tráfego imobiliário que, por fim, garantem a credibilidade e o funcionamento da economia de mercado no âmbito interno e externo.

Por sua posição na estrutura jurídica nacional como fiador da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos que lhe são atribuídos pela legislação (leis 6.015/73, art. 1º; e 8.935/94, art. 1º), em sede registral, a própria qualificação empreendida pelo registrador dos títulos e negócios imobiliários que pugnam por acesso ao Registro, se constitui, concretamente, em uma apreciação técnica imparcial, que transcende aos interesses privados ocasionalmente em jogo, visto que da publicidade registral emerge, claramente, o interesse público de obter a satisfação de certos fins comunitários com dose máxima de credibilidade e que redunde na efetividade da segurança jurídica.

O desembargador paulista Mario Antonio Silveira, que

⁷ “Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o Registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (art. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

“Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua ser havido como dono do imóvel. § 2º. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação da invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua ser havido como dono do imóvel”.

“Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”.

dedicou sua tese de doutoramento à análise da função social e responsabilidades do Registro de Imóveis, concluiu que o registrador, “ao exercer a delegação, atinge o ponto mais relevante de sua função, fruto da relação de sociabilidade que trava com a comunidade onde está estabelecida sua unidade registrária”. Ainda segundo o autor, “a função social do oficial registrador deve ser entendida como reflexo das atribuições legais que o Poder Estatal lhe transfere, posto manter indissolúvel relação com a propriedade, pois esta é o motivo da existência daquele”.⁸

2.1 Registro de Imóveis e cooperação na atividade legiferante

O Registro de Imóveis atua em área específica do sistema legal por força de sua função criativa voltada para o desenvolvimento da ciência jurídica no campo da atividade legiferante, ao apontar, de modo concreto, atos da vida real relativos a negócios imobiliários dependentes que ainda não contam com o expresse respaldo do direito positivo.

Nesse mister, detecta com precisão as carências do sistema jurídico de instrumentos legais necessários para o fomento das atividades econômicas imobiliárias. Assim, orienta, com apuro técnico e fundamento nas práticas de mercado, a necessária regulamentação legal das atividades que têm imóveis por objeto, via processo legislativo, a fim de possibilitar o acesso de novos negócios imobiliários ao Registro de Imóveis, dotando-os de segurança.

Com efeito, os serviços de registro de imóveis funcionam como um laboratório de experimentos jurídicos. Na medida em que seus operadores manuseiam o direito vivo, e novos negócios e requerimentos sociais que aportam em busca da proteção registral, são capazes de detectar situações ligadas ao tráfego imobiliário que reclamam suporte legal compatível com a estrutura econômica e jurídica do país e até com o direito comparado.

Os encarregados dos Registros de Imóveis são juristas especializados na matéria e, por se concentrarem em oferecer as garantias e a segurança do registro, de acordo com o princípio da legalidade, gozam naturalmente de capacidade construtiva de orientação para a edição de novos procedimentos, tipos e figuras jurídicas e o aperfeiçoamento dos existentes.

⁸ Mario Antonio Silveira. *Registro de Imóveis: função social e responsabilidades*. São Paulo: RCS, 2007, p. 78.

Acrescente-se ainda a efetiva participação dos registradores em instrumentos democráticos de poder, como audiências públicas, grupos de trabalho, comitês técnicos e assessorias às casas legislativas sobre temas relativos a direito imobiliário, registro públicos, regularização fundiária, novas tecnologias aplicadas a negócios jurídicos e afins.

2.2 Registro de Imóveis e informação jurídica

O serviço de registro de imóveis no Brasil não é apenas o instrumento de publicidade das relações jurídicas imobiliárias e o meio para dar autenticidade, segurança e eficácia aos direitos subjetivos e aos negócios imobiliários. Ele exerce uma importante função colaboradora com os cidadãos e com outras instituições que se manifesta em numerosos aspectos, dos quais destacamos a prestação de informação jurídica, que, de forma especial, se caracteriza por alto grau de relacionamentos.

Reconhecidamente, o oficial do Registro de Imóveis é um profissional do direito que exerce função jurídica especializada de caráter técnico sob o regime do direito privado, porém, garantida e fiscalizada pelo Estado, para cumprimento da legalidade, fluidez dos negócios imobiliários e paz social.

Por integrar a Administração pública indireta, a função de informação jurídica aos usuários dos serviços decorre do corolário dos princípios básicos da Administração e dos deveres cometidos ao administrador público, de sorte que compete ao oficial de Registro apontar os meios registrares mais adequados para o alcance dos fins lícitos objetivados.

Embora não seja órgão consultivo propriamente dito, são freqüentes as apresentações de títulos apenas para exame preliminar de sua admissibilidade (lei 6.015/73, art.12, § único) bem como as consultas de particulares, de profissionais do Direito e de entidades públicas e privadas sobre o equacionamento de diferentes problemas jurídicos que se apresentam na prática diária do trâmite de documentos com vocação registral.

*O oficial
do Registro
de Imóveis
exerce função
sob regime
do direito
privado
garantida e
fiscalizada
pelo Estado*



A nota a ser expedida pelo registrador relativamente ao exame do título apresentado para a chamada “qualificação registral”, ou a informação prestada em consulta deve considerar o fim último que é a garantia da legalidade da operação imobiliária e sua publicidade. Nesses aspectos, é seu dever apontar eventuais exigências, de forma fundamentada e exaustiva, ao tempo em que deve indicar as opções jurídico-registrares necessárias para a efetivação da inscrição, dentro da idéia do alcance do caráter de profissional do Direito aliado ao de administrador público.

2.3 Registro de Imóveis e efetividade do processo

O processo tem se caracterizando como instrumento moroso, inábil à prestação de uma justiça célere e eficaz, a ponto de, há quase um século, Rui Barbosa ter proferido frase que se tornou celebre: “A justiça atrasada não é Justiça, senão injustiça qualificada e manifesta”.

O direito à tempestividade da tutela jurisdicional é constitucionalmente protegido. É de conhecimento ordinário que o direito de acesso à Justiça é constitucionalmente garan-

tido (CF, art. 5, XXXV), não apenas no sentido de que todos têm direito de ir a juízo, mas também para significar que todos têm direito à adequada, tempestiva e efetiva tutela jurisdicional.

Giuseppe Chiovenda, ao idealizar a efetividade como escopo maior do processo, celebrou a seguinte frase: “Il processo deve dar per quanto possibile praticamente a chi há un diritto quello e proprio quello ch’egli há diritto di conseguire”.⁹

De outra sorte, o dito popular brasileiro “ganha, mas não leva” se eternizaria como verdadeiro ao esmagar ainda mais o cidadão que percorreu uma verdadeira *via crucis* na busca

⁹ Chiovenda. Dell’azione nascente dal contratto preliminare. *Revista Direito Comum*, 1911; *Saggi di diritto processuale civile*, Roma, 1930, 1/10. Apud: Ada Pellegrini Grinover. Tutela jurisdicional nas obrigações de fazer e não fazer. *Ajuris – Revista da Associação dos Juizes do Rio Grande do Sul*. 1996, v. 65, p. 13.

de repor direitos lesionados, bem como ao gerar o efeito de esmaecer, ademais, a fé e a confiança de todos no poder constitucional garantidor da jurisdição, o Judiciário.

Afortunadamente, passos importantes têm sido dados na reforma do poder Judiciário e do processo, dos quais destacamos, por sua pertinência e relação direta com o Registro de Imóveis, a edição da lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006, que dispôs sobre a informatização do processo judicial e alterou o Código de Processo Civil, mediante a fixação de novos paradigmas procedimentais, em consonância com a garantia constitucional da celeridade processual (CF, art. 5º, LXXVIII).¹⁰

Por esse diploma legal, o legislador induz o Judiciário na utilização, preferentemente, dos recursos das novas tecnologias da informação e comunicação, TICs, para “o uso de meio eletrônico na tramitação de processos judiciais, comunicação de atos e transmissão de peças processuais” (art. 1º), atendidos os requisitos de autenticidade, integridade, validade jurídica e interoperabilidade da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil (CPC, art. 154, § único).

Como assentamos em outra oportunidade, “a *jurisdição do juiz* no processo se refere exclusivamente às *partes litigantes*, de sorte que a sentença e as decisões proferidas nos autos somente afetam as partes dele integrantes. O princípio da coisa julgada e a relatividade de efeitos das sentenças judiciais constituem o fundamento dessa limitação”.

“Por seu turno, com respeito aos *terceiros* que não tenham participado ou sido notificados do pleito, a decisão judicial é *res inter alios*, e é precisamente nesse momento que exsurge a atividade do registrador ao desqualificar o título judicial que venha a afetar titulares registraes que não figuraram no pólo passivo do pleito, ou não foram convocados pelo juízo onde tramita o processo, oferecendo-lhes a proteção registral fundada nos princípios da presunção, da fé pública e do trato suces-

¹⁰ CF, Art. 5º, LXXVIII: “A todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação” (EC 45, de 2004).

*Os Registros
de Imóveis
brasileiros
têm-se
mantido na
vanguarda da
tecnologia,
no afã de
simplificar
processos*



sivo, pena, de flagrante maltrato ao princípio constitucional do direito à tutela jurisdicional dos próprios direitos e interesses legítimos e do direito de propriedade, sem prejuízo de que, desde logo, no âmbito contencioso entre as partes determinadas, impere, definitivamente, a decisão judicial.”¹¹

Seja como for, o veículo por meio do qual, decisões judiciais¹² – sentenças, decisões interlocutórias e despachos – emigram dos autos para o álbum registral constitui o que de forma genérica se convencionou denominar de título judicial, que pode ser formalizado pela forma tradicional em papel, ou como preferentemente quis o legislador, por meio de documento eletrônico.

Nesse contexto, a pergunta que se propõe é a seguinte: o Registro de Imóveis encontra-se apto para atender o Judiciário na recepção e protocolização de títulos judiciais eletrônicos?

2.3.1 Registro de Imóveis e as novas tecnologias da informação e comunicação, NTICs

De partida é de ser destacado que dès sua instituição no ano de 1846, os Registros de Imóveis brasileiros têm se mantido na van-

guarda da tecnologia, no afã de simplificar processos e de abreviar a prestação do serviço público delegado.

Assim é que os cartórios de registro imobiliário passaram da escrituração com pena, para a caneta tinteiro; desta, para a caneta esferográfica e a escrituração mecanizada, passando, ainda, pelos processos de cópias gelatinosas, reprográficas e afins, bem como pela elaboração dos atos e dos índices res-

¹¹ Flauzolino Araújo dos Santos. Sobre a qualificação de títulos judiciais no Brasil. (Trabalho apresentado no II Encontro Iberoamericano sobre Registro de la Propiedad y Tribunales de Justicia em Cartagena de Indias, Colômbia, de 1-3/3/2004) *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, ano 27, jan./jun, 2004, n.56, p. 175.

¹² Conforme artigo 162 do CPC, sentença é o ato pelo qual o juiz põe termo ao processo, decidindo ou não o mérito da causa (§ 1.º). Decisão interlocutória é o ato pelo qual o juiz, no curso do processo, resolve questão incidente (§ 2.º). São despachos, todos os demais atos do juiz praticados no processo, de ofício ou a requerimento das partes, a cujo respeito a lei não estabelece outra forma (§ 3.º). A decisão final em processo proferida pelos tribunais recebe o nome de acórdão (CPC, art. 163).

pectivos em livros de folhas soltas e em fichas, dos quais o ponto alto da evolução tecnológica é a microfilmagem de documentação, a digitalização e o gerenciamento de imagens e o processamento de dados do fôlio real.

Com o fim da reserva de mercado para informática nos anos 1990 e conseqüente mais facilidade de acesso à tecnologia da informação (TI) os registradores brasileiros aderiram à informatização de processos, formação de bancos de dados e gerenciamento de imagens digitais de documentos arquivados nos sistemas anteriores, mediante desenvolvimento e utilização de *softwares* especialmente desenvolvidos para a atividade registral.

Hoje, a maioria dos Registros de Imóveis utiliza processo de escrituração mediante aplicativos de processamento de texto e impressão dos atos registrais nas matrículas por processo matricial (impressora de impacto), a jato de tinta, *laser* ou térmico, em substituição à antiga máquina de escrever.

Enquanto se aguarda a desmaterialização do procedimento registral mediante a admissão do fôlio eletrônico registral, as fichas das matrículas assim confeccionadas em papel, após a impressão dos atos registrais, são digitalizadas em *scanners* e as imagens, depois de conferidas e gravadas em meios magnéticos ou discos ópticos, são gerenciadas por sistema informatizado conhecido por GED,¹³ permitindo-se, inclusive, o acesso remoto, via Internet.

Para atender as demandas do poder Judiciário, entidades públicas e segmentos da cadeia produtiva do país, bem como por visão estratégica, os registradores de imóveis brasileiros construíram uma infra-estrutura robusta de *hardwares*, *softwares*, serviços, pesquisa científica e desenvolvimento de tecnologias. Tudo de acordo com os princípios que norteiam

Os registradores brasileiros aderiram à informatização de processos, formação de bancos de dados e gerenciamento de imagens digitais



a atividade do Registro de Imóveis, aliados aos modernos conceitos de tecnologia da informação e comunicação, e estão cada vez mais presentes na Internet, oferecendo uma gama muito ampla de soluções que incluem o aproveitamento dos recursos tecnológicos, aliados à segurança jurídica, visando à excelência na qualidade dos processos internos e externos e à disponibilidade para mais rápido acesso à publicidade registral, com menos custo dos serviços prestados ao consumidor final.

O desafio que está sendo enfrentado pelas entidades da classe dos registradores – Instituto de Registro de imóveis do Brasil, Irib, e Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo, Arisp – é a capacitação tecnológica dos cartórios das pequenas localidades e a implantação de um ambicioso plano de interligação de todas as unidades de serviço pela rede mundial de computadores.

3. Registro de Imóveis e desenvolvimento socioeconômico

O sistema de registro de imóveis desenvolve importante papel institucional como âncora da cidadania e da estabilidade jurídica e socioeconômica do país, no que tange ao tráfego de

imóveis às suas onerações e outras mutações de direitos imobiliários, e se constitui em instrumento de fomento ao desenvolvimento da política habitacional e do crédito imobiliário.

Por força de mecanismos de potestade de que se acha investido em decorrência da outorga da delegação estatal,¹⁴ o Registro de Imóveis atua na proteção e defesa do direito constitucional de propriedade, na segurança do comércio imobiliário, como suporte na concessão e recuperação do crédito, na circulação dos novos instrumentos de investimentos imobiliários¹⁵ e temas conexos os quais, por fim, garantem

¹³ Gerenciamento eletrônico de documentos ou gestão eletrônica de documentos, GED, é uma tecnologia que provê um meio de facilmente gerar, controlar, armazenar, compartilhar e recuperar informações existentes em documentos. Os sistemas GED (*document management system*, DMS) permitem aos usuários acessar e gerenciar os documentos de forma ágil e segura, normalmente via navegador *web*, aos quais devem ser acrescidos conceitos de certificação digital. Em síntese, é uma ferramenta indispensável para tornar mais efetiva a publicidade registral.

¹⁴ Pelo vernáculo, outorgar delegação significa transferir poder e autoridade: “legalizar, legitimar, confirmar, representar” (Mario Antonio Silveira, ob. cit. p. 61).

¹⁵ Os investimentos em bens de raiz já não mais se orientam apenas pelo negócio jurídico ordinário de compra e venda imobiliária. A dinâmica e a modernização da economia fizeram aparecer no mercado nacional outras modalidades de investimentos imobiliários que se propõem a atrair e captar recursos dentro e fora do país, em substituição aos métodos tradicionais de circulação *inter vivos* dessa riqueza via transferência da propriedade imóvel. Embora não seja exclusivo ►

credibilidade e funcionamento da economia de mercado no âmbito interno e externo e elevação do grau de produtividade e de geração de emprego e renda.

Afirmamos alhures que o Registro de Imóveis labora no resgate da cidadania, da qualidade de vida e capacitação econômica da população mais carente, ao atuar no desenvolvimento de políticas públicas de habitação de interesse social, HIS, e de regularização fundiária, cuja postura e labor contribuem para a concretização de aspiração fundamental da República Federativa do Brasil, consistente em “erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais” (CF, art. 3º, III).

Com precisão anota Mario Antonio Silveira que “a regularidade da atividade registrária é também esteio primordial para o desenvolvimento comercial do setor imobiliário e, conseqüentemente, estimula a circulação de riquezas de uma sociedade”.¹⁶

3.1 Registro de Imóveis e crédito imobiliário

A expansão do crédito imobiliário em condições mais liberais estimula a construção de condomínios edilícios e conjuntos habitacionais nos grandes centros e regiões metropolitanas e a implantação de loteamentos em cidades de médio e pequeno portes, projetados para pessoas de situação economicamente modesta,

do sistema, todavia, quase a totalidade desses investimentos é gerada por meio de imóveis submetidos ao regime do condomínio edilício e buscam reativar a indústria da construção civil, tanto para geração de empregos diretos e indiretos quanto visando minimizar o déficit habitacional. A ampliação do portfólio de investimentos imobiliários passou a ganhar força a partir da década de 1990, com um objetivo comum – adotado em todos os instrumentos que veremos a seguir – acesso ao mercado de capitais. Em linhas gerais, podemos dizer que o mercado de capitais é o mercado da desintermediação financeira, no qual investidores e tomadores de recursos se relacionam diretamente, propiciando vantagens (aliadas a riscos) para ambas as partes. Nesse sentido, diz Alexandre Assolini Mota que “é fundamental que, no mercado de capitais brasileiro, haja transparência, segurança jurídica e boas definições sobre os ‘direitos de propriedade’ quando o assunto é risco. Não é por outra razão que, ao longo dos últimos anos, a legislação brasileira vem evoluindo no sentido de permitir maior clareza na alocação e segregação de riscos nas operações de crédito e nos investimentos” (Revista Capital Aberto, jan. 2006, São Paulo, p.46).

¹⁶ Op. cit., p. 85.

*As informações
registrais
ainda
padecem de
complementação
por certidões
expedidas por
outros órgãos
de informação
geral*



contribuindo para atenuar o problema da crise habitacional, ao permitir regular acesso à propriedade legal e organizada, aliás, justa aspiração social reiteradamente expressada em planos de governo das esferas federal, estadual e municipal.

As certidões e outras informações registrais necessárias à análise do pedido de concessão do crédito imobiliário, bem como o registro do respectivo contrato de venda e compra e financiamento são efetivados com eficiência e rapidez. Vários Registros de Imóveis já o fazem também pela Internet, sob forma de documento eletrônico.

Lamentavelmente, por motivos de frouxidão normativa, as informações registrais ainda padecem de complementação por certidões expedidas por outros órgãos de informação geral – certidões de distribuidores judiciais etc. –, razão pela qual é imperiosa a necessidade de adoção da concentração na matrícula de todas as situações jurídicas relacionadas ao bem imóvel, bem como da inoponibilidade ao adquirente ou credor registrário de boa-fé dos fatos que não constarem da base registral por ocasião da aquisição ou oneração imobiliária.

É de ser assinalado que os emolumentos relativos aos atos registrares efetivados em negócios realizados com financiamento imobiliário no âmbito do sistema financeiro de habitação, SFH, e do sistema de financiamento imobiliário, SFI, – registro de venda e compra, de hipoteca, de alienação fiduciária e as averbações decorrentes – gozam de acentuada e expressiva redução de valores em relação aos emolumentos cobrados nos negócios imobiliários em geral, malgrado não haja mecanismo de compensação financeira aos registradores de imóveis.

Há um verdadeiro clamor público para que as dignas autoridades fazendárias dos estados façam uma reflexão aprofundada sobre o peso das contribuições agregadas aos emolumentos dos registros, a fim de desonerar, ainda mais, os custos dos negócios imobiliários oriundos de financiamentos imobiliários.

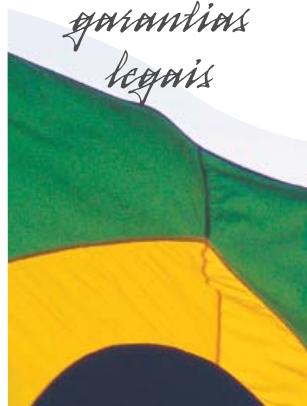
Finalmente, como oxigenação do setor imobiliário, em decorrência da atividade do Registro de Imóveis, destacamos o salutar procedimento registral específico da notificação do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, cujo mecanismo extrajudicial desenvolvido concilia redução de custos, simplicidade de formas e celeridade com segurança jurídica e garantias legais, em verdadeira contraposição ao sistema judicial ordinário de execução hipotecária, desgastado pela morosidade e pelo abrigo processual de recursos meramente protelatórios da solução final,¹⁷ tolhendo a recuperação do crédito e a reposição do imóvel no mercado.

3.2 Registro de Imóveis e regularidade fiscal

Em sua atividade típica de exame da legalidade de um título – qualificação registral – para admissibilidade à matrícula do imóvel, o Registro de Imóveis verifica a regularidade do pagamento dos impostos relativos à transmissão imobiliária; a quitação dos tributos anualmente lançados pela prefeitura municipal sobre a propriedade imóvel; a regularidade da situação cadastral do alienante e do adquirente perante a Receita federal do Brasil e a regularidade da situação do alienante quanto à existência de débitos fiscais em atraso ou inscritos na dívida ativa.

Ainda em matéria fiscal, os registradores remetem mensalmente para o controle da Receita federal do Brasil informações sobre todas as operações imobiliárias registradas nos serviços delegados.

A alienação fiduciária concilia redução de custos, simplicidade de formas e celeridade com segurança jurídica e garantias legais



3.3 Registro de Imóveis e controle sobre aquisições de imóveis rurais por estrangeiros

A aquisição de propriedade rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil está sujeita às condições, restrições, limitações e demais exigências previstas em lei, tendo em vista a defesa da integridade do território nacional, a segurança do Estado e a justa distribuição da propriedade (lei 5.709, de 7.10.1971; e decreto 74.965, de 26.11.1974).

Para aferição e controle, além de fiscalizar a regular autorização estatal, quando se configura necessária, os Registros de Imóveis mantêm cadastro especial das aquisições de terras rurais por estrangeiros e, trimestralmente, enviam relações das aquisições ao Ministério da Agricultura, à Corregedoria Geral da Justiça do estado e à Secretaria geral do Conselho de Segurança Nacional, desde que se trate de imóvel localizado em área indispensável à segurança nacional.

Para efeito de estatística e do controle exercido pelo registro, o cadastro elaborado contém informações sobre o total de área ocupada por pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, que não poderá ultrapassar um quarto da superfície dos municípios onde se situem, e sobre o total de área ocupada por pessoas da mesma nacionalidade, que não poderá ultrapassar quarenta por cento do limite fixado para aquisição por estrangeiros.

3.4 Registro de Imóveis e controle de investimentos estrangeiros

Ao fiscalizar o cumprimento de exigências legais para aquisição imobiliária por pessoa estrangeira e efetivar comunicação para as autoridades fazendárias dos dados financeiros relativos ao negócio imobiliário realizado, o Registro de Imóveis colabora para efetivação da correspondente verificação da procedência do dinheiro investido, constituindo-se importante veículo de combate ao crime de lavagem de

¹⁷ As infundáveis garantias processuais, ainda que à guisa de cultivar a segurança jurídica, muitas vezes torna infinita a lide e além de deixar a sociedade sob eterna insegurança, ainda a deixa irritada. Parece-nos que o princípio fundamental do devido processo legal somente é alcançado quando a solução é apresentada dentro de critérios equânimes e dentro de tempo adequado, com o mínimo de sacrifício econômico das partes envolvidas. Na composição contratual da alienação fiduciária de coisa móvel em garantia, a sociedade alcança esse objetivo por meio da atividade desenvolvida pelo Registro de Imóveis.

dinheiro e de outros, ao qual está umbilicalmente ligado, tais como o tráfico de drogas e a corrupção.

Assim, mostra-se como eficiente instrumento garantidor da soberania nacional.

3.5 Registro de Imóveis, urbanismo e meio ambiente

É notável a colaboração do Registro de Imóveis em matéria de legislação urbanística e ambiental, na medida em que fiscaliza a regularidade administrativa das licenças concedidas aos empreendimentos imobiliários inscriteveis, bem como a regularidade das edificações. Além disso, controla, mediante inscrição publicitária, as áreas ecologicamente protegidas, tais como mananciais, florestas, praias, áreas de preservação permanente, áreas reservadas ou mesmo áreas com níveis de contaminação tóxica para a saúde humana ou sob forte impacto ambiental.

3.6 Registro de Imóveis e função social da propriedade imóvel

Destaca-se neste item o manuseio de importantes instrumentos de políticas públicas focados na gestão democrática das cidades, tais como averbação dos atos de tombamento de bens imóveis promovidos e requeridos pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de proteção ao patrimônio histórico e artístico; averbação das zonas especiais de interesse social, Zeis, dos imóveis declarados de utilidade pública para fins de desapropriação; do controle do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado sujeito a parcelamento, edificação ou utilização compulsórias; dos imóveis sobre os quais o poder público municipal tem o direito de preferência na aquisição onerosa; do controle de transferência do potencial construtivo e do solo criado, etc.

3.7 Interconexão do Registro de Imóveis com o cadastro de imóveis urbanos e rurais

A troca de informações cadastrais relacionadas com a titularidade de domínio e desmembramentos que os regis-

É notável a colaboração do Registro de Imóveis em matéria de legislação urbanística e ambiental, pois fiscaliza as licenças concedidas



tro imobiliários coordenam com os cadastros de imóveis urbanos operados pelas prefeituras municipais, e o de imóveis rurais gerido pelo Instituto Nacional da Reforma Agrária, Incra, permite a atualização dos nomes e de outros dados desses titulares e conseqüentes notificações judiciais e extrajudiciais válidas para o desenvolvimento e implementação de políticas públicas e o cumprimento de atos administrativos.

3.8 Registro de Imóveis e proteção de pessoas hipossuficientes e portadores de necessidades especiais

O Registro de Imóveis controla de forma eficaz o cumprimento dos requisitos legais nos atos jurídicos cujo objeto são os bens e interesses de menores, incapazes ou de pessoas ausentes, indeterminadas ou desconhecidas, velando pela comprovação de inequívoca e irrecorrível decisão jurisdicional apreciativa de cada caso, à tutela de seus direitos e interesses.

Especial atenção tem sido dedicada pelo Registro de Imóveis à adequação de suas instalações para atendimento condigno aos portadores de necessidades especiais, bem como à confecção de tabela de custas em alfabeto braille e ao apoio em áudio para deficientes visuais.

O site da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, www.arisp.com.br, dedica seção especial para publicação de toda legislação federal, do estado de São Paulo e do município de São Paulo, além das normas técnicas e recomendações pertinentes ao tema.

3.9 Registro de Imóveis e direitos do consumidor

Entre as funções desenvolvidas pelos Registros de Imóveis em matéria de defesa e proteção ao consumidor e atendimento ao princípio do equilíbrio contratual, destaca-se a interdição de cláusulas iníquas ou abusivas em contratos-padrão que são submetidos ao seu crivo, para fins de arqui-

vamento em processos de empreendimentos imobiliários do tipo loteamento ou condomínio edilício, ao tempo em que vela pelo prestígio da boa-fé, do equilíbrio e da igualdade das contratações, pontos almejados pela política nacional das relações de consumo (art. 4º, III, Código de Defesa do Consumidor) e presentes nos fundamentos constitucionais da ordem econômica do país (art. 179, CF).

3.10 Registro de Imóveis e desenvolvimento de políticas de regularização fundiária

Não há dúvida de que, para o desenvolvimento econômico sustentado do país, é indispensável a capacitação econômica da maior parte da população que sobrevive sobre vultoso “capital morto” espalhado pelo país, os imóveis não-regularizados.

A regularização dessas posses e de suas construções vai transformar essas situações de fato em “ativos imobiliários” e colocará milhões de brasileiros na posição de proprietários de imóveis, portanto, requalifica-los-á economicamente perante o mercado.

Para tanto, os registros de imóveis têm se notabilizado pelo fornecimento de amplo apoio ao desenvolvimento e implementação de políticas públicas de regularização de imóveis, sejam elas da administração pública federal, estadual ou municipal.

4. O Registro de Imóveis como fonte de segurança jurídica: a efetividade

Inicialmente vale frisar que o princípio da segurança jurídica está diretamente relacionado ao funcionamento do Estado democrático de Direito, por lhe ser inerente e essencial e pilar basilar de sustentação, que se traduz pela conexão com os direitos fundamentais e os princípios que informam o ordenamento jurídico brasileiro, tais como direito de propriedade, processo legal devido, respeito ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada, entre outros.

Para que entendamos como o Registro de Imóveis compõe a segurança jurídica à qual confere efetividade, faz-se

A regularização das posses e das construções criará ativos imobiliários - ou seja riqueza para milhões de brasileiros



necessário pelo menos uma ligeira abordagem doutrinária sobre esse princípio, no que se refere ao seu elevado grau de dependência da aplicação do Direito.

Mais que dependência da aplicação do Direito, a segurança jurídica efetivamente só se concretiza mediante comprometimento obrigatório com a ordem jurídica positivada e a idéia de licitude e de justiça, como leciona Miguel Reale: “A idéia de justiça liga-se intimamente à idéia de ordem. No próprio conceito de justiça é inerente uma ordem, que não pode deixar de ser reconhecida como valor mais urgente, o que está na raiz da escala axiológica, mas é degrau indispensável a qualquer aperfeiçoamento ético”.¹⁸

Segundo o autor, “em toda comunidade é mister que uma ordem jurídica declare, em última instância, o que é lícito ou ilícito”.¹⁹

Nesse sentir Gomes Canotilho assevera que “o homem necessita de uma certa segurança para conduzir, planificar e conformar autônoma e responsavelmente a sua vida. Por isso, desde cedo se considerou como elementos constitutivos do Estado de Direito o princípio da segurança jurídica e o princípio da confiança do cidadão. (...) Os princípios

da protecção da confiança e da segurança jurídica podem formular-se assim: o cidadão deve poder confiar em que aos seus actos ou às decisões públicas incidentes sobre os seus direitos, posições jurídicas e relações, praticados ou tomados de acordo com as normas jurídicas vigentes, se ligam os efeitos jurídicos duradouros, previstos e calculados com base nessas mesmas normas.”²⁰

É em homenagem ao princípio da segurança jurídica que o sistema oferece nível satisfatório de segurança ao indivíduo na busca do seu direito, gerando no seio social um sentimento de previsibilidade quanto aos instrumentais jurídicos que serão invocados.

¹⁸ Miguel Reale. *Filosofia do Direito*. São Paulo. Saraiva, 1996.

¹⁹ idem

²⁰ Canotilho, J. J. Gomes; Moreira, Vital. *Direito constitucional*. Coimbra: Almedina, 1992, p.375, 77 e 78.

Ora, se a ordem jurídica é a garantia de previsibilidade e da conseqüente estabilidade das relações jurídicas dos cidadãos, o Registro de Imóveis é o instrumento final daquela, para concretizar a segurança objetiva dessas relações, na medida em que elas materializam, graças aos efeitos da publicidade registral, os elementos que dão efetividade ao princípio da segurança jurídica.

Nesse contexto, o Registro de Imóveis está efetivamente inserido na ordem jurídica nacional como fonte de segurança jurídica para toda a sociedade e por conseqüência lógica do Estado democrático de Direito adotado pela Constituição federal de 1988, dá-lhe efetividade substancial, tendo em vista a supremacia do valor do pronunciamento de situações inscritas para o controle do direito de propriedade imobiliária, seja em favor de direito individual, seja em favor da tutela do direito de terceiros ou impessoal dos interesses públicos.

Considerações finais

O Brasil tem um sistema de registro de imóveis que se traduz como uma instituição segura, moderna e eficiente cujo papel, que lhe é cometido na estrutura jurídica e econômica do país, tem sido cumprido mediante a publicidade registral.

Na realidade, o Direito registral imobiliário brasileiro já alcançou um grande desenvolvimento com o microsistema jurídico que lhe é inerente perfeitamente consolidado e até com características próprias, diversas dos ordenamentos alienígenas. Com um sistema de relações descentralizado e relativamente flexível, em contraste com o que, em regra, é encontrado no serviço público, caracterizado por uma estrutura dominada por soluções organizativas rígidas e burocratizadas, o Registro de Imóveis tem atuado de forma eficiente ao disponibilizar aos órgãos de governo, à cadeia produtiva do país e aos cidadãos em geral uma infra-estrutura com diferentes serviços, abrangendo as novas tecnologias de informação e de comunicação, NTIC.

A segurança jurídica dos negócios imobiliários, seu prin-

*A
segurança da
transmissão de
um imóvel por
ato de registro
é de ordem
pública,
compatível
com a
estabilidade
dos negócios*



cipal produto, além de fator de estímulo para atração de capital nacional e de investimentos estrangeiros, tem funcionado como item de diminuição do risco-Brasil e do custo-Brasil. Como conseqüência, aumenta a circulação de bens, de dinheiro e de geração de empregos e renda, aspectos fundamentais para o desenvolvimento socioeconômico do país.

Alguns setores, que tentavam discutir como alternativa à publicidade registral para a garantia dos negócios imobiliários a contratação de uma apólice de seguro, constataram que a segurança dos contratos de seguro é meramente contratual. Ela gravita no campo do Direito das obrigações com vistas a uma indenização, ao passo que a segurança da transmissão de um imóvel por um ato de registro é de natureza institucional e de ordem pública, compatível com a estabilidade e o caráter dos negócios reais imobiliários, além de representar segurança menos onerosa para os interessados e para o sistema em geral.

Desde sua origem, em 1843, o sistema registral brasileiro, que surgiu para garantir a multiplicação de negócios tendo a terra como base para o crédito – Registro de Hipotecas –, segue sua vocação como agente de fomento da economia nacional, mediante créditos destinados à construção civil – notadamente à aquisição de habitações –, ao crédito pessoal, agrícola, comercial, industrial e à exportação, cujos suportes são bens de raiz devidamente titulados.

O tema exige uma monografia, porém, como um gesto de saudação e à guisa de contribuição, apresentamos esses breves apontamentos à elevada apreciação dos ilustres participantes deste III Seminário Internacional de Direito Registral.

*Flauzilino Araújo dos Santos é o Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP; presidente da Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo, Arisp; diretor de publicidade e divulgação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib; diretor de Registro de Imóveis da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo, Anoreg-SP; vice-presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, camara-e.net; e mestre em Direito civil. flauzilino@arisp.com.br

200 registradores participam do 24º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis realizado pelo Irib em Teresópolis

O 24º Encontro Regional de Registro de Imóveis, realizado pelo Irib no hotel Alpina em Teresópolis, Rio de Janeiro, nos dias 4 e 5 de abril, foi prestigiado por registradores de Mato Grosso, Rondônia, Minas Gerais, São Paulo, Espírito Santo, Rio Grande do Sul, Paraná, Acre, Goiás, Distrito Federal e do próprio Rio – a maior delegação, seguida por Minas e SP.

Cerca de 200 registradores participaram de mais um encontro promovido pelo Instituto do Registro Imobiliário do Brasil com apoio da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, e da Serjus-Anoreg/MG. O banco Santander e a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, co-patrocinaram o evento.

Na abertura do 24º Encontro Regional, o diretor de eventos do Irib, Ricardo Coelho, chamou para a mesa de trabalhos o presidente do Irib, Helvécio Duia Castelo, o vice-presidente do Irib-RJ e anfitrião do encontro, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza; o vice-presidente e presidente do conselho deliberativo do Irib, João Pedro Lamana Paiva; o diretor de relações internacionais do Irib, Sérgio Jacomino; o presidente da Serjus-Anoreg/MG, Roberto Andrade; o desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues, do TJMG; e o juiz titular da primeira Vara Cível de Teresópolis, Carlo Artur Basílico.

O registrador Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza foi o moderador do painel: processo e registro – inovações legislativas.

ENCONTRO REGIONAL
DE REGISTROS



O registro da penhora para fazer prova contra fraudes

Sérgio Jacomino proferiu a primeira palestra desse painel – averbação premonitória; penhora; títulos judiciais decorrentes do processo de execução – cujos debatedores foram o desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues e o juiz Carlo Artur Basílico.

Registro – ilustre desconhecido

Após apresentar a cronologia das reformas do Código de Processo Civil relativas ao registro de imóveis, o palestrante comentou a tradição do registro, que vem dos decretos 4.827/1924 (art. 5º), 18.542/1928 (art. 266), 4.857/1939 (art. 279 e 280) e chega à Lei de Registros Públicos (art. 239 e 240), que mencionam o registro da penhora para fazer prova contra fraudes de transações posteriores.

“Todos os diplomas legais relativos ao registro imobiliário, ao longo de sua história, referiam a infra-estrutura de publicidade que afinal o CPC acabou confirmando e consagrando. São leis aparentemente ignoradas pela doutrina processualista. À margem dessa tradicional infra-estrutura legal vicejou uma gama impressionante de soluções inadequadas para fazer frente às possíveis fraudes executivas. A mais deletéria delas talvez seja a presunção de má-fé na aquisição ou oneração de bens imóveis, fato que se desencadeava com a simples distribuição de uma ação qualquer.”

“O art. 593 do CPC não pode prescindir da publicidade imobiliária. A fraude patenteia-se pelos meios probatórios ou pelas presunções. Não se pode lançar mão de presunções quando a própria lei faculta mecanismos para afastar a utilização dessa opção derradeira para que se torne efetiva a jurisdição e se evite a situação intolerável de *non liquet*. As

presunções calham quando esgotados os meios de produção de provas. A presunção não servirá de calço à desídia do exequente em diligenciar a notícia da ação executiva no registro predial competente, mormente em face das disposições legais que tornam obrigatória a inscrição (art. 169, Lei de Registros Públicos). Toda a inscrição no registro público constitui um ônus, segundo a doutrina italiana. Não se pode invocar uma presunção quando a própria lei, na tutela de terceiros (vale dizer: de toda a sociedade) impõe a publicidade registral.”

“Para que se compreenda perfeitamente o que estou tentando lhes dizer pensem que o artigo 593 deve ser iluminado pelas regras de publicidade registral. Assim, a alienação ou oneração de bem imóvel quando ‘pendente ação fundada em direito real’, encontra resistência numa outra presunção – a de que o bem está livre e desembaraçado de ônus quando o registro assim o declare. Vejam que o próprio Estatuto Processual prevê, no artigo 615-A, que se presume em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuadas após a inscrição. Como ficamos?”

“A ignorância da Lei de Registros Públicos – que prevê a inscrição de todos os fatos constitutivos que possam afetar a livre circulação de bens – fez ressurgir o estigma da clandestinidade dos negócios jurídicos imobiliários, praga que os legisladores do final do século XIX tentaram debelar e que agora, rediviva pela ignorância ativa dos operadores do processo, apresenta seus malefícios sociais e econômicos.”

A preferência lotérica

“Tomemos o exemplo do direito de preferência. Embora no processo civil brasileiro a penhora gere um direito de preferência em favor do exequente que primeiro concretizá-la (art. 612), o sistema convive com o fenômeno da ‘atomização executiva’. São juízos especializados e concorrentes potencializando o fenômeno da intercorrência de penhoras em vários graus e qualidades. Esse cenário gera assimetrias informativas e a concorrência de distribuidores forenses promovendo a difusão caótica de efeitos processuais e registrais.”

“Costumo dizer que o registro imobiliário, ao longo da última centúria, consagrou, com pleno êxito, os direitos de garantia que naturalmente se constituíram ao longo desse período; por qual razão não poderia garantir a ordem prelatícia pela inscrição? Afinal, foram milhões de contratos hipotecários celebrados e que viabilizaram o crédito imobiliário,

movimentando fortunas, em muito maior quantidade do que as penhoras levadas a efeito nos processos executivos.”

“Pergunto-lhes: se pôde oferecer seus benefícios de segurança e garantia, dando suporte a negócios que se realizam com higidez e eficácia, por qual razão não poderia se incumbir da patologia jurídica? Não se iludam: os casos de constrições judiciais representam uma ínfima parte do que representa a massa de registros em que a preferência se consagrou pelo mecanismo registral. Se foi possível cuidar do maior e mais importante, por que não poderia zelar pelo menor?”

“Ademais, o registro exerce uma força atrativa incontornável – ao contrário do que ocorre com os distribuidores e outras instâncias em que a fraude pode ocorrer. Não se elege o registrador que vai registrar o direito real de garantia; não se escolhe o registrador que vai acolher a penhora. Isso responde a uma lógica econômica imbatível: o registro não pode ser capturado pelos interesses do jogo do crédito ou da lide.”

“Uma interessante alteração operou-se no CPC. Em face da obrigatoriedade da apresentação de certidão da matrícula (CPC, art. 659, §5º), visando dar o conhecimento ao juízo executivo da situação jurídica do imóvel, pode proporcionar a informação da existência de outras penhoras.”

Jacomino perguntou: “A providência resolve o problema da concorrência dos demais exequentes? O juízo que exaure a execução se deterá com a informação de outras penhoras precedentes? Anula-se a adjudicação sucessiva a penhora realizada posteriormente a outra ou em desrespeito aos privilégios e preferências?”

Averbação ou registro – o nominalismo interessado

“Seria uma grande vantagem se, a exemplo da Espanha, eliminássemos a já mutilada classificação que se fez clássica no direito brasileiro e chamássemos todos os atos de registro simplesmente de inscrição registral, independentemente dos efeitos que decorrem da própria natureza do ato.”

“O progressivo vilipêndio da nomenclatura tradicional que se fez malbaratando os efeitos e a importância do registro tem uma única e exclusiva causa e atende pelo antigo nome de emolumentos.”

“A doutrina considera que registro tem uma nota de essencialidade, principalidade. Seriam objeto de registro os atos constitutivos de direitos ou declarativos de direitos com a



constituição de efeitos de disponibilidade e eficácia. Esses atos se aperfeiçoam por registro porque ele tem o efeito de constituir o próprio direito; é condição de eficácia do ato. Por outro lado, existem atos que são objeto de registro e que não constituem o direito, mas agregam ao direito constituído um efeito de disponibilidade e eficácia em relação a terceiros. Portanto, haveria também um efeito decorrente, especificamente, do registro. É o caso, por exemplo, da sucessão *causa mortis*. O formal de partilha para disponibilidade é objeto de registro, mas não é um ato constitutivo. A usucapião também é ato de registro, no entanto, a aquisição não se dá pelo registro, mas mediante decisão judicial que declara o domínio adquirido pelo preenchimento das condições que a lei prevê.”

“Penhora, arresto, seqüestro: registro ou averbação? Sempre se entendeu que esses atos judiciais seriam objeto de registro uma vez que, não registrados, não seriam oponíveis a terceiros. Logicamente, se conclui que o registro agrega àqueles atos judiciais efeitos e virtudes que eles de outra forma não teriam.”

“O ato é de registro porque, na categoria-

ENCINAS
REGISTRAL

rização citada, é uma inscrição que agrega um efeito relevante. Sem ele, não se pode exercitar a presunção que a lei gera em favor do exequente e que lhe permite opor seu direito ao terceiro adquirente.”

“Se o credor não proceder ao registro e, portanto, esse efeito não for gerado, ele não poderá opor seu direito ao terceiro adquirente que, nesse caso, por decorrência da própria lei, e dos princípios de direito, presume-se ser adquirente de boa-fé. Para destruir essa presunção, o exequente terá de provar que o terceiro adquirente tinha conhecimento da demanda.”

“O registro da penhora é de caráter declarativo e não constitutivo. A penhora se constitui no processo; é um ato judicial que desborda o juízo e acessa o registro; este, por seu turno, irradia seus efeitos para colher toda a comunidade. Embora ostentando o caráter declarativo, o registro é constitutivo de efeitos. Bastaria a leitura atenta do artigo 656, parágrafo quarto do CPC para se chegar a essa conclusão. Diz a lei que o registro da penhora gera a ‘presunção absoluta de conhecimento por terceiros’. Ora, o registro é declarativo, porém constitutivo de efeitos jurídicos. Quais? A mais importante, em termos de registro: presunção absoluta de conhecimento por terceiros. Essa presunção consagrada pelo registro gera, por outro lado, outros efeitos. Quais? A inoponibilidade dos direitos de terceiros em face da execução. A alienação ou oneração do imóvel, realizado o registro da penhora, será ineficaz em relação ao exequente. Por fim, a não-realização do registro da penhora

também gera alguns efeitos. Quais? A inoponibilidade dos direitos do exequente em face do terceiro.”

Menor custo, menor rigorismo – qualificação light?

“Em relação ao artigo 659, parágrafo quarto, Humberto Theodoro Jr. dirá que ‘embora a Lei dos Registros Públicos preveja o registro da penhora de imóveis (Lei 6.015/73, art. 167, I, 5), a opção da reforma pela averbação certamente se deveu à maior singeleza do último ato registral. O registro é sempre cercado de exigências formais e substanciais que, no caso da penhora, retardam a publicidade do ato judicial, que a lei empenha seja pronto. De mais a mais, não se trata de ato constitutivo do direito real, e nem mesmo constitutivo do gravame judicial. Sua função é puramente de publicidade perante terceiros. Para tal objetivo, é evidente que a averbação se mostra suficiente e adequada, além de ser mais prontamente factível’.”

“Ora, estará o professor sugerindo uma qualificação *light*? O que deverá ser entendido por singeleza do ato averbaatório? Certamente a expressão não qualificaria o conteúdo técnico-jurídico do ato de averbação ou mesmo de registro que, na opinião insuspeita de Serpa Lopes, equivaleriam-se na forma e distinguir-se-iam nos efeitos.

“A averbação premonitória talvez pudesse ser feita nessas condições, desde que alguns requisitos fossem obser-



vados, mas averbação da penhora, definitivamente não. Nenhum registrador vai registrar ou averbar uma penhora se o executado não for, por exemplo, o titular inscrito. Ninguém vai registrar ou averbar uma penhora se o objeto não estiver precisamente individuado, se o direito a ser onerado não estiver especializado, se não houve perfeita identificação do atingido no mandado ou na certidão do processo.”

“Continuamos um continente virgem para os processualistas. Porém, essa nova terra-à-vista, que acaba de ser achada pelo processualistas pela reforma do CPC, haverá de ser saudada como a esperança da efetividade do processo.”

Debatedor levanta a questão da necessidade das certidões cíveis: “todas as situações conspiram a favor do registro”

Ao comentar a palestra do registrador Sérgio Jacomino, o desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues, do TJMG, levantou a questão da relatividade da proteção oferecida pelas certidões dos distribuidores judiciais para a publicidade da penhora. Procurado pelo BE, ele explicou sua posição.

“A publicidade é o objetivo precípua dos registros públicos. Essa instituição dos registros públicos tem a vocação natural de garantir e difundir a publicidade de determinados atos da vida civil. Em momento nenhum a lei instituiu os tribunais e os foros como instituições vocacionadas para esse objetivo, mesmo porque o próprio Código de Processo

Civil diz, explícita e textualmente, no artigo 972, que os efeitos da sentença somente repercutem entre as partes do processo. Outro aspecto é que existem muitas ações que tramitam em segredo de justiça e, nesse caso, emitir certidões é terminantemente proibido. Um terceiro aspecto, também de acordo com a lei processual, é a constatação de que existem várias situações em que ações que não sejam de natureza real ou pessoal reipersecutória podem tramitar em outros foros que não os de domicílio do proprietário e de situação do bem imóvel que será alienado, ou mesmo do foro da situação do fato que ensejou a ação indenizatória. Isso torna, evidentemente, impossível, não apenas jurídica,



Marcelo Guimarães Rodrigues
levantou a questão da relatividade da proteção oferecida pelas certidões

mas materialmente, que o terceiro interessado possa prever, conhecer, ou até mesmo adivinhar onde estaria tramitando uma ação que importasse em alienação judicial do imóvel que está adquirindo. Ele teria de pesquisar, rigorosamente, os distribuidores judiciais em todas as comarcas do Brasil, de todas as instâncias do Judiciário e de todos os tribunais que compõem o poder Judiciário brasileiro, incluindo as justiças especiais, como a do Trabalho, a Militar, a Federal. Na prática, isso resulta em impossibilidade material.”

“Existe uma praxe a esse respeito – não contesto a existência dessa praxe – que, em termos rigorosamente lógicos, racionais e até científicos, não se sustenta. Trata-se de um resquício um pouco provinciano, uma vez que é apenas para dar uma satisfação. O terceiro adquirente tem que dar uma satisfação de que ele foi minimamente diligente ao tirar alguma certidão. Ou seja, ele vai aos distribuidores judiciais do local do domicílio do alienante do imóvel e tira essas certidões, apenas para dar uma satisfação. O que se questiona é a necessidade, ou até mesmo a eficácia dessa satisfação, que proporciona uma segurança puramente ilusória.”

“Por outro lado, acredito que a boa-fé tem de ser sina-

lizada pelo registro público. É ele que vai sinalizar a boa-fé. Como? Houve o registro da ação, quando de natureza real ou pessoal reipersecutória. Aquele que deseja contraditar a certeza que é deflagrada pelo registro público requer a inscrição do ato citatório dessa ação junto à matrícula do imóvel, cuja presunção de veracidade está infirmando. A dificuldade residia quando se tratava de outras ações de natureza pessoal ou reipersecutória, uma vez que a doutrina e a jurisprudência entendiam, de maneira predominante, que não era possível levar a registro o protesto contra a alienação de bens. No entanto, o Superior Tribunal de Justiça alterou e pacificou esse entendimento ao decidir que o protesto contra a alienação de bens pode ser averbado na matrícula do imóvel. Ao alterar esse entendimento, o STJ preencheu a última lacuna que existia em face dos que defendiam a necessidade e a imprescindibilidade das certidões dos distribuidores judiciais. Agora não existe mais esse argumento por força do entendimento predominante e pacificado pelo STJ. Portanto, a maior preocupação é a ação de natureza pessoal, indenizatória, uma vez que ela pode correr em qualquer lugar que não seja o foro de situação do imóvel ou de domicílio do autor ou réu, mas pode correr no foro do local onde ocorreu o fato que deu origem ao dano. Como sinalizar a existência dessa ação para o terceiro de boa-fé? Mediante o próprio protesto contra a alienação de bens. Todas as situações, no meu entendimento, conspiram a favor do Registro. Quem sinaliza a boa-fé é o Registro.



Carlo Artur Basílico
defendeu o uso das certidões dos distribuidores judiciais para sinalizar a boa-fé do adquirente do imóvel.

O outro lado:

“em razão de limitações geográficas e tecnológicas do País, ainda não é possível ao magistrado avaliar a conduta das pessoas pela simples consulta do registro”

O BE ouviu também o juiz Carlo Artur Basílico, o outro debatedor do painel Processo e Registro, que defendeu o uso das certidões dos distribuidores judiciais para sinalizar a boa-fé do adquirente do imóvel.

“Para um julgamento da melhor qualidade possível temos de ter uma atitude ativa no sentido de investigar a realidade dos fatos. Trabalhamos com a verdade relativa, uma vez que a verdade absoluta não aparece no processo. Essa verdade relativa usa instrumentos, como presunções, que, na ausência do conhecimento profundo e ideal, permitem-nos chegar perto da

ENC ENCONTRO DAS REGISTROS

verdade. No caso da boa-fé, que hoje é um princípio de maior importância do direito civil, fica muito difícil para o juiz penetrar no aspecto psicológico de atuação das pessoas nos negócios. Por isso, procuramos nos basear em elementos objetivos, uma vez que o Código de Processo Civil se satisfaz com a caracterização da boa-fé objetiva. São elementos concretos, que podemos verificar. No caso das certidões, com o artigo 615-A introduzido no CPC há uma tendência de que as pessoas tenham atitudes proativas no sentido de agirem de tal qual forma que no futuro será mais fácil provar a boa-fé. Isso passa necessariamente pelo aprimoramento e valorização do registro público, que vai dar segurança não só àquelas pessoas, mas também aos julgadores, uma vez que, ao consultar o registro, vamos verificar de plano qual foi a conduta daquelas pessoas.”

“No entanto, esse estado de coisas ainda não é o ideal. Em razão de limitações geográficas e tecnológicas do país, ainda não é possível ao magistrado avaliar a conduta das pessoas pela simples consulta do registro. A boa-fé objetiva tem de ser buscada no sistema que vai além do registro de imóveis, que, no caso, ainda depende do registro de distribuição. É claro que devemos considerar um contexto de razoabilidade sem exigir que a pessoa vá tirar certidões no Brasil inteiro, o que realmente é impossível, mas pelo menos no domicílio atual, provável, ou anterior, ou mesmo na situação do imóvel. A finalidade é verificar se o adquirente do bem foi razoavelmente diligente, isto é, se demonstrou, objetivamente, que estava de boa-fé na aquisição do imóvel para, depois, se favorecer.”

cer de eventual circunstância de anulação do negócio. Enquanto o registro não alcançar essa meta, esse elemento ainda é importante para verificar a boa-fé no âmbito do processo. A vontade de Sérgio Jacomino é a de que o registro, pelo princípio da concentração, já tenha em si todos os elementos suficientes para que a parte realize um negócio com segurança. Isso realmente é o que se espera e se deve lutar para obter. Mas, enquanto não alcançarmos esse ponto, precisamos de uma conjugação de outros serviços públicos, como o serviço da distribuição, para nos auxiliar nessa composição de provas do processo. Com a informatização, rapidamente vamos alcançar um ponto ideal de trabalho, até com a integração entre distribuição e registro de imóveis, uma vez que a distribuição tem diversas outras funções. É conveniente que, no futuro, essa concentração se dê junto ao sistema registral imobiliário.”

“É importante que haja essa segurança porque os mais prejudicados nessas transações são justamente os pequenos adquirentes. O grande investidor tem meios para fazer pesquisas mais efetivas, mas a confiança do pequeno está no cartório de registro de imóveis. Ele sabe que o registrador vai orientá-lo. É um serviço público regulado pelo Código de Proteção e Defesa do Consumidor. O registrador tem de ter esses meios e é sua função orientar as pessoas que adquirem imóveis com sacrifício financeiro. O registro é o primeiro elo de toda essa cadeia que vai evitar as demandas judiciais. Essa integração entre juízes e registradores é fundamental para que se realize a justiça.”

BE – *Como o senhor avalia o nível das discussões no primeiro dia de evento?*

Carlo Artur Basílico – Para a cidade de Teresópolis e para o estado do Rio de Janeiro é uma honra receber registradores internacionais e de todo o Brasil. Essa foi uma iniciativa do doutor Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, vice-presidente do Irib/RJ, cuja dedicação restaurou a importância do nosso estado na participação dessas discussões. Ele recuperou a importância da relação entre o sistema do registro de imóveis e o sistema processual. Uma falha, que vem desde o ensino universitário, é a dissociação entre o sistema de registro e o sistema que integra a Justiça como um todo. Essa separação é prejudicial à qualidade da prestação jurisdicional. A proximidade entre o poder Judiciário, representado pelo juiz, e os registradores, é muito importante para buscar a qualidade e melhoria da prestação dos serviços.

encerramento

Hipoteca judiciária: instituto de utilidade prática para garantir a preferência na afetação do bem sem maiores formalidades



O desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues encerrou o painel processo e registro – inovações legislativas com a palestra execução provisória (caução); hipoteca judiciária.

Segundo o desembargador, embora os dois assuntos pareçam distintos, eles têm alguns pontos comuns. “A execução provisória foi profundamente aprimorada com a edição das leis 11.232/05 e 11.382/06”, declarou. “A diferença básica entre a execução provisória e a execução definitiva da sentença é a exigência de caução. Na execução provisória exige-se a prestação de caução por parte do credor que pretende antecipar a execução, ou na iminência de serem praticados os atos que, em tese, poderão acarretar ao executado dano grave e de difícil reparação. Com a garantia da caução, ele pode agilizar a execução antes mesmo do trânsito em julgado da sentença. A hipoteca judiciária, por sua vez, é uma garantia que a legislação coloca à disposição do credor pelo simples fato de ter ocorrido uma sentença condenatória, que pode ser em ação de natureza condenatória no cível, ou uma sentença penal condenatória.”

O desembargador do TJMG explicou que, como um desdobramento lógico e automático, antes do trânsito em julgado a hipoteca judiciária é considerada um apêndice dessa sentença condenatória. “O simples fato de a sentença ter sido publicada dá direito ao credor de promover a hipoteca judiciária pelo menos de uma parcela do patrimônio do devedor”.

“Essa hipoteca dependerá de um mandado judicial que conterà a especialização do imóvel – ou imóveis – do devedor sobre os quais recairão a oneração e será inscrita no registro imobiliário como forma de garantir a execução do crédito graças à sentença condenatória que obrigou ao pagamento de uma indenização em direito, ou que condenou à prestação de uma obrigação de fazer ou de entregar coisas. Esse é o ponto de interesse, uma vez que no ordena-

mento jurídico brasileiro o credor pode optar entre executar provisoriamente prestando uma caução, ou pela hipoteca judiciária, instituto antigo no direito brasileiro, mas pouco utilizado, talvez pela falta de conhecimento.”

O desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues lembrou, no entanto, que a inscrição da hipoteca judiciária só é possível se se tratar de sentença de natureza condenatória. As ações de natureza declaratória ou constitutiva nas quais não se aplica a hipoteca judiciária, não acessam o registro de imóveis.

“Uma outra diferença é que, ao contrário da execução provisória, na hipoteca judiciária não há necessidade de se prestar caução. Essa é uma situação nova, abriu-se um leque de opções para o credor. É interessante salientar que a inscrição dessas hipotecas judiciárias representa uma demanda reprimida do registro imobiliário. Imagine quantas sentenças condenatórias são proferidas por esse Brasil afora diariamente! Essa é mais uma medida para tentar fazer com que se garanta a efetividade da decisão judicial.”

Por fim concluiu que “as últimas reformas processuais visaram potencializar a carga de efetividade das decisões judiciais, aprimorando, agilizando e simplificando a execução definitiva no geral, e em particular a provisória, na qual a caução poderá ser exigida, com o mérito de proteger a segurança do comércio, ao blindar o terceiro adquirente de boa-fé, entre diversos aspectos. Compartilho com outros a impressão de que poderiam ter ousado mais, tornando exceção o que hoje ainda é regra (CPC, art. 520, *caput*), qual seja o efeito suspensivo da apelação. No tocante à hipoteca judiciária, em que pese de rarefeita existência, revela-se instituto de interessante utilidade prática, uma vez que, sem maiores formalidades ou entraves burocráticos, garante a preferência na afetação do bem para posterior penhora em cumprimento da sentença”.

Processo e Registro: execução provisória (caução) e hipoteca judiciária

*Marcelo Guimarães Rodrigues**

Leia o inteiro teor do
trabalho apresentado pelo
desembargador Marcelo
Rodrigues, do TJMG, no
24º Encontro Regional
de Registro de Imóveis,
realizado pelo IRIB

1. Introdução
2. Execução provisória e caução
 - 2.1 Título judicial: pressupostos
 - 2.2 Peculiaridades
 - 2.3 Disciplina
 - 2.4 Título extrajudicial
3. Hipoteca judiciária
 - 3.1 Conceito
 - 3.2 Modalidades
 - 3.3 Requisitos
 - 3.4 Natureza jurídica
 - 3.5 Indepe de coisa julgada formal ou material
 - 3.6 Constituição
 - 3.7 Efeitos
 - 3.8 Especialização
 - 3.9 Especialização
 - 3.10 Cancelamento
4. Conclusão

Sumário



1. Introdução

A Emenda constitucional 45, de 2004, inovou no ordenamento jurídico brasileiro ao textualizar preceito sem precedentes tanto na história como nos costumes jurídicos do país – inciso LXXVIII, artigo quinto –, segundo o qual a todos são assegurados, nos âmbitos administrativo e judicial, a razoável duração do processo e o acesso aos meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

Desde então temos presenciado uma série de reformas, notadamente na legislação processual civil, com a clara intenção de aparelhar o Judiciário de mecanismos formais capazes de eliminar entraves burocráticos presentes no plano dos ritos e procedimentos legais, que, aliados a outros princípios igualmente relevantes, buscam oferecer ao jurisdicionado uma Justiça acessível, efetiva, justa e de duração razoável.

Neste descortino, no curto espaço de um ano foram editadas as leis 11.232, de 2005, e 11.382, de 2006, que evidenciaram a preocupação do legislador em aprimorar a área da execução, justamente a que mais desgaste proporciona ao Judiciário, notadamente se o título executivo for a sentença, em que se constata com frequência inconveniente, após anos e anos de processo, o sentimento de frustração geral, seja da parte do credor, seja do magistrado e da própria instituição da Justiça. Conforme pontuei na palestra que fiz no XXXIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (25/9/2007), promovido pelo Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, em Florianópolis, ocasião em que analisei a repercussão da lei 11.382 no registro imobiliário, o claro movimento do legislador foi o de inverter uma lógica irracional, segundo a qual os autores de uma ação judicial não têm razão, até prova em contrário. A constatação repousa no fato de que o sistema processual é concebido para privilegiar o réu, que pode discutir, recorrer, argumentar e retrucar, sem nada pagar, a um custo zero, pois nada indeniza o autor pela mora e demora do processo judicial, caso vencido, resultado perverso que vai de encontro ao que preconiza Chiovenda e obviamente gera descrédito ao aparelho judiciário, incrementa o custo das transações, desperdiça riquezas e semeia insegurança.

Entre outros aspectos relevantes das reformas, sublinhe-se a norma que visa destacar na execução a satisfação do credor, relativizando, de certa forma, o princípio de que se processará de forma menos gravosa em relação ao devedor (art. 620, CPC). Promoveu o realinhamento das partes como autênticos protagonistas e não mais meros coadjuvantes do processo executivo,

na medida em que são municiadas com poderes e deveres que lhes habilitam interagir, juntamente com o Estado-juiz, na definição do procedimento que levará à composição do conflito. Dado que, por um lado, foi ampliado o prazo para pagamento de 24 horas para três dias, por outro, permite-se agora a realização da penhora e da avaliação em um mesmo ato; defere-se ao credor indicar já na inicial os bens a serem penhorados com preferência, admite-se a defesa do executado independentemente de penhora, depósito ou caução, porém, via de regra, sem o atributo de suspender a execução, oficializou-se a penhora eletrônica de depósitos e aplicações financeiras e imprimiu-se agilidade à alienação judicial ao se permitir a venda por iniciativa particular ou por meio de agentes credenciados, estimulando a arrematação judicial, imposição de multa ao devedor por procedimento protelatório, etc.

Para a execução dos títulos judiciais, a lei 11.232 eliminou a ação executiva autônoma, trocando-a por um incidente do processo de conhecimento denominado “cumprimento da sentença” (CPC, art. 475-I a 475-R), em que os impedimentos que o devedor tiver à execução serão manifestados por meio de “impugnação” (CPC, art. 475-J e 475-L), consolidando o processo sincrético no direito processual brasileiro, e – menos do que seria o ideal, é verdade –, mas de qualquer forma avançando no aprimorando da execução provisória, e de alguma forma reforçando a efetividade do processo.

Diga-se ainda, rapidamente, no tocante a execução calcada em título extrajudicial que permanece disciplinada, agora com exclusividade, no artigo 587 do CPC.

Lado outro, há ainda o pouco utilizado e conhecido instituto da hipoteca judiciária, direito real de garantia derivado da sentença condenatória e que igualmente enseja a execução provisória do título judicial que lhe dá origem.

Portanto, da execução provisória, caução e da hipoteca judiciária é que se ocupa a presente exposição.

2. Execução provisória e caução

2.1 Título judicial: pressupostos

Em se tratando de título executivo judicial, com a lei 11.232, de 2005, operou-se o deslocamento da estrutura normativa da execução provisória do livro II para o livro I do CPC bem como o seu processamento. Tais alterações revelam, antes de tudo, o escopo de imprimir celeridade e reforçar a efetividade no cumprimento da sentença, que em certas situações poderá ser executada mesmo

antes de revestir-se do atributo da coisa julgada material.

Convém lembrar que provisória é a execução fundada em sentença ou acórdão hostilizado por recurso não provido de efeito suspensivo, ou seja, municiado apenas com o efeito devolutivo (CPC, art. 475-I, §1º). Definitiva é a execução lastreada em sentença ou acórdão passado em julgado ou calcada em título extrajudicial enquanto pendente apelação da sentença de improcedência dos embargos do executado quando recebidos com efeito suspensivo (CPC, 587, com a redação da lei 11.382, 2006). Em geral, o recurso de apelação no processo civil é munido do duplo efeito, devolutivo e suspensivo, mas fica a regra excepcionada nos casos previstos nos incisos I a VII do artigo 520, bem como nos recursos especial, extraordinário, e ainda no agravo de instrumento, este último via de regra (CPC, art. 542, § 2º e 497, pela ordem), nos quais o único efeito atribuído a tais recursos é o devolutivo.

Portanto, tem cabimento a execução provisória nos casos acima assinalados em que o recurso é recebido somente no efeito devolutivo, em qualquer caso subordinada à iniciativa do credor, de sorte que, em sede de execução provisória, vedado é promovê-la de ofício (CPC, art. 475-J, *caput* e seu §5º).¹

2.2 Peculiaridades

Quatro são as peculiaridades que subordinam a execução provisória (CPC, art. 475-O, I a III): i) corre por conta e risco do exeqüente, a quem compete reparar eventuais prejuízos (= responsabilidade civil objetiva, com liquidação nos mesmos autos mediante simples petição) suportados pelo executado na hipótese de provimento final do recurso; ii) torna-se ineficaz, *ipso iure*, após acórdão que dê provimento a recurso para reformar ou anular a decisão sobre a qual se apóia a execução provisória,volvendo as partes (≠ das coisas) ao estado anterior;² iii) exige caução; iv) eliminada a exigência

¹ Diferentemente sucede na execução definitiva, de acordo com o disposto no CPC, art. 580, com a redação que lhe deu a lei 11.232, de 2005, em que a determinação de certos atos executivos nem sempre dependem da iniciativa do credor. Exemplo: CPC, art. 461, §§4º e 5º e 461-A-§3º. Todavia, não é unânime o entendimento, pois há quem defenda que mesmo a execução definitiva fica sempre subordinada à iniciativa do credor: Humberto Theodoro Júnior, *As novas reformas do código de processo civil*, Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 172.

² Neste passo, eventual alienação consumada em sede de execução provisória será reputada válida, ainda que reformada a decisão exeqüenda. O retorno das partes ao estado anterior se dará por indenização, não repercutindo na esfera jurídica do terceiro que tenha participado da hasta

de carta de sentença com a revogação do artigo 589 do CPC, sua deflagração se dá por meio de simples petição, instruída com cópias autenticadas pelo próprio advogado (CPC, art. 475-O, §3º e 544, §1º), por meio de declaração apartada.

No mais, é em tudo similar ao procedimento que rege a execução definitiva, inclusive no tocante à autoridade competente, que será o juízo que proferiu a decisão exeqüenda ou, em se tratando de sentença penal condenatória, sentença estrangeira e de sentença arbitral, do juízo cível competente (CPC, art. 475-P, III).

2.3 Disciplina

A lei 11.232, de 2005, revogou expressamente o artigo 588, CPC, que anteriormente se ocupava da caução, transferindo sua disciplina para o artigo 475-M, parágrafo primeiro, e 475-O, I a III e parágrafos.

O traço marcante na execução provisória é a exigência de caução. Essa é a diferença fundamental entre a execução definitiva e a provisória. Seu fundamento repousa na responsabilidade do exeqüente pelos prejuízos sofridos pelo executado, se demonstrado posteriormente, no ensejo do julgamento do recurso, a inexistência de base jurídica da execução, seja diante da reforma ou da anulação da decisão que causa deu à execução provisória (CPC, art. 475-O-II e 574).

A caução poderá ser real (hipoteca ou penhor) ou fidejussória (fiança), processa-se nos próprios autos em que tramita a execução provisória, portanto independe de ação própria (cautelar dos art. 826 a 838, CPC) e será arbitrada de “plano pelo juiz” (CPC, art. 475-O, III), o que autoriza concluir que não mais depende de requerimento da parte. Entretanto, somente será prestada se existir requerimento de prática de ato processual que possa resultar em “grave dano” ao executado. Vale dizer: i) não é exigida automaticamente, ao menos na deflagração da execução provisória; ii) o inciso III do artigo 475-O do Código de Processo Civil encerra na locução “grave dano” hipótese de cláusula aberta, sujeita ao prudente arbítrio do juiz em cada caso concreto. Nada impede, em tese, que a execução provisória se processe independentemente de caução até a fase satisfativa.

Exemplos de danos potencialmente graves, em tese, são os requerimentos de alienação do domínio de bem do deve-

pública. Solução essa que resguarda a segurança do comércio e presta justa homenagem à boa-fé alheia.

dor, levantamento de depósito em dinheiro, substituição da pessoa do depositário do devedor para o credor, etc.

Nota-se, dessa forma, que a execução provisória não impede a prática de atos de alienação dos bens do executado ou o levantamento do dinheiro, apenas exigindo a prestação de caução “suficiente e idônea”, podendo ser dispensada, em caráter excepcional, nas duas situações dispostas no parágrafo segundo do artigo 475-O do Código de Processo Civil: i) quando o exequente demonstrar situação de necessidade nos casos de crédito de natureza alimentar ou decorrente de ato ilícito, até o teto de 60 vezes o valor do salário mínimo; ii) pendendo unicamente agravo de instrumento junto ao STF ou ao STJ (CPC, art. 544), exceto quando da dispensa possa resultar risco de grave dano de difícil ou incerta reparação (situação que, na prática, se refere ao último recurso cabível para impugnação da decisão, em que a probabilidade de desprovimento é acentuada).

Interessante observar como o processo civil encerra um sistema de certezas, probabilidades e riscos, os quais devem constantemente ser ponderados no caso concreto, de acordo com o prudente arbítrio do juiz.

De qualquer forma, o eventual acolhimento dos embargos não alcança os terceiros (= arrematante, por exemplo), mas tão-somente as partes envolvidas no processo executivo, pois são as partes e não as coisas que retornam ao estado anterior, liquidados os prejuízos nos mesmos autos por arbitramento (CPC, art. 475-O, II).

A fórmula adotada indica que tal garantia deverá ser “suficiente e idônea” (CPC, art. 475-M, §1º), ou seja, um paralelismo deve ser observado entre o valor da execução e o da garantia, inclusive na hipótese de efeito suspensivo apenas parcial.

Transitada em julgado a decisão sobre a qual se baseia a execução provisória, esta será convertida em definitiva, cabendo ao juiz liberar a caução anteriormente prestada pelo exequente.

2.4 Título extrajudicial

Também poderá assumir feição provisória a execução lastreada em título extrajudicial, que preserva sua estrutura no livro II, de acordo com a nova redação do CPC, artigo 587, segunda parte (lei 11.232, 2005): “é provisória enquanto pendente apelação da sentença de improcedência dos embargos do executado, ‘quando’ recebidos com efeito suspensivo” (art. 739).

Dado que analisada isoladamente, poderia sugerir um retrocesso a nova redação do dispositivo, na medida em que

o enunciado 317 da súmula do STJ – anterior às reformas – já considerava definitiva e sem ressalvas³ “a execução de título extrajudicial, ainda que pendente apelação contra sentença que julgue improcedente os embargos”. Todavia, com a edição da lei 11.382, 2006, ficou absolutamente claro que os embargos serão recebidos, em regra, sem efeito suspensivo (CPC, art. 739-A), facultando-se ao exequente, de imediato, requerer a adjudicação dos bens penhorados (CPC, art. 685-A) ou a alienação desses bens por iniciativa própria ou por meio de corretor credenciado (CPC, art. 685-C).

Interposta a apelação contra a sentença que rejeitou os embargos e admitida a possibilidade de a execução prosseguir como provisória, nos moldes do CPC, artigo 475-M, parágrafo primeiro, salvo, é claro, se aos embargos tiverem sido concedido efeito suspensivo (hipótese em que a execução fica em boa parte paralisada – CPC, art. 739-A), caberá ao exequente prestar caução suficiente e idônea diante da prática de atos que possam importar “grave dano” ao executado, nos termos da execução provisória de título judicial (CPC, art. 475-O e §§).

3. Hipoteca judiciária

3.1 Conceito

Na clássica e precisa conceituação de Clóvis Bevilacqua, consiste o direito real “no poder jurídico do homem sobre uma coisa determinada, afetando-a direta e imediatamente, sob todos ou certos aspectos”.⁴ São conhecidos pela denominação *jura in re* e se classificam em direitos reais de gozo e de garantia.

Subutilizado e pouco conhecido, o instituto da hipoteca judiciária é instrumento destinado a assegurar a eficácia da futura execução de sentença condenatória. Por seu intermédio, grava-se o bem imóvel ou ainda aqueles arrolados no artigo 1.473, do CC 2002, de propriedade da parte condenada ao pagamento de dinheiro ou entrega de coisa.

3.2 Modalidades

No tocante à sua origem ou causa, a hipoteca distingue-se

³ Sublinhe-se que a jurisprudência temperou o alcance desta súmula, admitindo a aplicação do artigo 588 e seu parágrafo único do CPC, a fim de conferir efeito suspensivo ao recurso da sentença que julgasse improcedente os embargos, na hipótese comprovada de risco de irreversibilidade da execução definitiva, tornando inútil o eventual êxito do executado no julgamento definitivo dos embargos, satisfeitos os requisitos da aparência do direito e do perigo da demora (REsp. 858.950-RS, rel. Min. Teori Albino Zavascki).

⁴ Dicionário jurídico, p. 477, José Naufel.

em convencional, legal e judicial. Todavia, aponta Serpa Lopes que “sob um aspecto rigorosamente científico, somente duas modalidades se pode divisar: a hipoteca legal e a convencional. Na verdade, a hipoteca judicial apresenta-se, em substância como uma hipoteca legal, porque, por força da lei é que a certas sentenças judiciais se atribuiu aquela consequência. Apenas pode-se considerar a sentença do juiz como a causa próxima e imediata da hipoteca judicial” (*Tratado*, v. II, p. 298).

3.3 Requisitos

Para a ocorrência de hipoteca judicial imprescindível é a existência de sentença proferida em ação de natureza condenatória, não sendo bastante para caracterizar tal sentença a mera condenação em relação aos ônus da sucumbência, que se faz presente em quaisquer ações de conhecimento.⁵

O artigo 466 do CPC a seu respeito prevê: “A sentença que condenar o réu no pagamento de uma prestação consistente em dinheiro ou em coisa, valerá como título constitutivo de hipoteca judiciária, cuja inscrição será ordenada na forma prescrita na Lei de Registros Públicos”. Ou seja, a certidão de tal sentença, uma vez publicada, por si só, vale como título constitutivo de hipoteca judiciária.

Basta, portanto, existir condenação pecuniária ou à entrega de coisa, proferida em sentença no bojo de ação de natureza condenatória em face de qualquer um dos sujeitos parciais do processo: autor, réu (= aquele que é *vencido* ou que sofre a condenação), assim como intervenientes que assumam a condição de parte. Apenas a Fazenda pública, pelo regramento peculiar da execução de seus débitos, por ela não é alcançada (CPC, art. 730; CR, art. 100).

3.4 Natureza jurídica

A hipoteca judiciária é considerada efeito acessório, anexo ou ainda simplesmente secundário da sentença proferida em ação condenatória e neste prisma se distingue dos chamados efeitos principais da sentença de mérito, os quais resultam diretamente dos termos de seu dispositivo que, por sua vez, fica balizado pelo pedido formulado, de conformidade com o princípio da correlação (CPC, art. 460). Sua incidência no caso concreto deriva *ipso iure*, já que se trata de consequência que a própria lei atribui, constitui e adiciona, em caráter imperativo, à sentença proferida

em ação condenatória. Por isso a hipoteca judiciária é referida como apêndice ou anexo dessa sentença. Isso explica porque se torna desnecessário o prévio requerimento do interessado, já que seu fato gerador não é o pedido da parte ou mesmo a decisão do juiz que “a defira”, mas tão-somente o desdobramento lógico, natural e automático de uma sentença condenatória.

Nesse sentido flui a lição de Egas Moniz de Aragão, de sorte que “nenhuma exigência formal se contém na lei processual para assegurar a obtenção da hipoteca judiciária, senão a própria sentença condenatória. Por se tratar de hipoteca ‘legal’, ela decorre automaticamente da sentença, independentemente de a parte tê-la pedido e de o juiz tê-la concedido (este, ainda que repete incabível, não poderá negá-la; concedendo-a explicitamente seu pronunciamento seria inócuo)”.⁶ Também ressaltado por Pontes de Miranda, em cuja dicção, lançada sentença com eficácia condenatória, é o que basta para que se possa inscrever a hipoteca judiciária. Não se trata de uma faculdade discricionária, pois “há dever do juiz” em determinar a expedição do mandado de hipoteca.⁷

Assim, não se trata, por evidência, de modalidade de tutela de urgência, destinada a afastar perigo de dano irreparável ou de difícil reparação. Não se pauta a hipoteca judiciária, assim, pelos requisitos do perigo da mora ou do temor de ineficácia do provimento final, como outros que se apresentam como indispensáveis à concessão das medidas jurisdicionais de urgência. Em que pese seu caráter assecuratório, compartilhado, de resto, com todo direito de garantia, não possui a hipoteca judiciária natureza cautelar. Também pelos mesmos fundamentos não é instrumento antecipatório. Sua constituição nada antecipa tampouco pressupõe a incidência de qualquer condição particular, como tais consideradas situações que demandam a cognição sumária do juiz. Aqui a execução provisória da sentença condenatória decorre automaticamente da própria lei. Em termos práticos, por exemplo, afigura-se irrelevante a situação patrimonial do condenado, sua idoneidade financeira ou mesmo o risco de sua insolvência não são pressupostos da hipoteca judiciária.

3.5 Independe de coisa julgada formal ou material

A hipoteca judiciária sempre foi considerada no direito lusobrasileiro simples efeito secundário da sentença condenatória,

⁵ Salvo nas hipóteses de justiça gratuita, assistência judiciária, em que se suspende tais efeitos, e na do parágrafo único do artigo. 21 do CPC.

⁶ Em *Sentença e coisa julgada – exegese do CPC*, Aide, 1992, p.181-2.

⁷ Em *Comentários ao CPC*, Forense, 1974, v. V, p. 111.

independente de trânsito em julgado formal ou material. Seu primitivo assento posta-se nas Ordenações Filipinas, livro 3º, tomo 84, parágrafo 14: “E o que tiver bens de raiz, que valham o conteúdo da condenação, não os poderá alhear, durante a demanda, mas logo ficarão hipotecados por este mesmo feito e por esta Ordenação para pagamento da condenação”. Portanto, a locução do texto *durante a demanda* sinaliza que a hipoteca ocorria antes do julgamento final dos recursos.

Tal regra foi transportada para nosso direito, em diversos diplomas relacionados por Pontes de Miranda em seu *Tratado* (t. XX, p. 151 e seguintes), reaparecendo no artigo 466 do Código de Processo Civil, com a peculiaridade de figurar na seção dedicada aos efeitos da sentença, e não à coisa julgada, não cobrando o *caput* do artigo, tenha ela transitado em julgado. Adverte a lei que tem cabimento ainda se o credor puder promover a execução provisória da sentença, no que abre alternativa ao credor, que poderá optar entre a hipoteca judiciária e a execução provisória, quando esta couber. Ou seja, em qualquer hipótese, admissível é a garantia na pendência do recurso.

Moacyr Amaral Santos, nos comentários ao dispositivo é claro: “Ainda, quando o credor possa promover a execução provisória da sentença, esta produz a hipoteca judiciária. Daí resulta, em primeiro lugar, que a produção da hipoteca judiciária não depende do trânsito em julgado da sentença e, em segundo lugar, que nada obsta, à promoção imediata da execução, prefira o credor valer-se da medida preventiva da hipoteca” (*Comentários*, v. IV, p. 457).

Ernane Fidélis dos Santos, no mesmo sentido: “Há um efeito, contudo, que nasce em razão da própria sentença e, exatamente para lhe acautelar os efeitos principais, é que, para sua fluência, independe de coisa julgada. Este efeito é o direito de hipoteca sobre bens do condenado que socorre aquele que foi beneficiado pela decisão” (*Comentários*, v. 3, p. 276, t. I).

A hipoteca judiciária, assim, pode ser inscrita independentemente da pendência ou não de recurso, pois é resultante de um efeito imediato da decisão, que surge com ela, para oferecer uma pronta garantia à disponibilidade do credor. Por sinal, essa pronta possibilidade de utilização do direito de inscrever a hipoteca judiciária fica perfeitamente afeiçoada à necessidade de resguardar a eficácia da sentença, tão logo publicada e independentemente de liquidação (esta só poderá ter início quando já não pender recurso com efeito suspensivo).

Em reforço, o fato de que também as sentenças com condenação penal autorizam, a partir de sua publicação, a inscrição da hipoteca judiciária (CPC, art. 584, II). Explícito a respeito o inciso I do parágrafo único do artigo 466 do CPC, que permite a aplicação do instituto mesmo em caso de condenação genérica, o que engloba não apenas a sentença ilíquida (= a objeto certo, mas não quantificado), como ainda a que depende de precisa individualização do objeto.

3.6 Constituição

Não sem pontuar a ausência de um procedimento legal no tocante a efetivação da hipoteca judiciária, procurou a doutrina traçar algumas diretrizes práticas para alcançá-la. Luiz Alberto Hoff, indica, a despeito do incipiente tratamento legislativo dispensado ao instituto, que o caminho é simples, “bastando peticionar nos próprios autos em que foi dada a sentença, registrando: 1— a estimativa da repercussão financeira da responsabilidade do perdedor da ação; 2— a existência de imóveis em nome do devedor e seus valores estimados; 3— requerendo seja expedido o mandado de especialização da hipoteca sobre aqueles imóveis, ou sobre tantos quantos bastem à satisfação da responsabilidade. O juiz avaliará, com seu prudente arbítrio, os valores estimados pelo postulante, recorrendo a peritos, se necessário, mas sempre tendo em vista a necessidade de acelerar a inscrição da hipoteca”.⁸

Não se olvide, por oportuno, que ao devedor deve ser assegurado o devido processo legal. O contraditório deverá ser observado, não exatamente por depender da ‘aquiescência’ do devedor, mas para sua manifestação, como decorrência do caráter bilateral da ação e como expressão da estrutura dialética do processo, pois é justamente seu patrimônio que estará sendo onerado (CR, 5ª LIV). Nesse sentido: REsp. 439.648-STJ.

3.7 Efeitos

A hipoteca judicial, embora não atribua direito preferencial, mas apenas o de seqüela, vale como meio preventivo contra a fraude, ensejando ao interessado promover a inscrição da sentença no registro imobiliário para produzir efeito em relação a terceiros, quando se procede à especialização, que consiste na individualização de bens e na fixação do valor da dívida garantida.

⁸ Em *A hipoteca judiciária e sua importância como instrumento de garantia*, RT 674, 1991, p. 86.

Passado em julgado a sentença, em caso de derrota do beneficiário da hipoteca judiciária, com a reforma ou anulação da sentença-título constitutivo, no tocante a eventuais prejuízos dela decorrentes, subjetiva será sua responsabilidade civil, posto que o dever de indenizar estará vinculado à comprovação de abusivo exercício do direito de ação e não da hipoteca. Afastada fica, dessarte, a responsabilidade civil objetiva do beneficiário, própria e explícita para as cautelares (CPC, art. 811) e medidas antecipatórias, na medida em que não seria lógico nem razoável impregnar com tal risco aquele que simplesmente obteve sentença condenatória, por si só suficiente à hipoteca.

3.8 Especialização

O princípio da especialidade, na lição de Afrânio de Carvalho, importa em que “toda a inscrição deva recair sobre um objeto precisamente individuado” e abrange, “obrigatoriamente: *a)* todo imóvel que seja objeto de direito real, a começar pelo de propriedade, pois a inscrição não pode versar sobre todo o patrimônio ou sobre um número indefinido de imóveis; *b)* toda dívida que seja garantida por um direito real, pois a quantia não pode ser indefinida, mas certa, expressa em moeda nacional”.⁹

Portanto, a especialização é requisito essencial também das hipotecas, imperativo da lei civil (CC 2002, art. 1.497 e CC 1916, art. 828) e ainda da lei instrumental especial (LRP). O artigo 846 do CC de 1916 dispõe que a inscrição da hipoteca legal ou convencional declarará (...) o valor do crédito e o da coisa ou sua estimação (...). Essa regra foi complementada pelo artigo 176, parágrafo primeiro, III, n. 5, da LRP, que, referindo-se igualmente às hipotecas legais, judiciais e convencionais (art. 167, I, n. 2), exige como requisito do registro “o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver”. Tal disposição é ainda reforçada pelos artigos 222 e 225 e seus parágrafos da mesma LRP. Por último, o artigo 1.497 do CC de 2002 exige a especialização das hipotecas legais.

Sublinhe-se que o juiz – com ou sem auxílio de peritos e de acordo com as peculiaridades do caso concreto –, observado o contraditório, com ponderação pautada pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, fixará,

ainda que provisoriamente, o valor e a parcela do patrimônio do devedor a ser onerado, posto que o direito de seqüela decorrente da hipoteca judiciária não compreende necessariamente todos os bens do devedor. Por isso se faz imprescindível a especialização. Wellington Moreira Pimentel anota, a propósito, ser indispensável “que se individualize o imóvel, ou imóveis, sobre os quais recairá a hipoteca judicial para que possa ser oponível a terceiros”.¹⁰

A propósito, o CPC contempla, nos artigos 1.205 e seguintes, um procedimento voluntário destinado, precisamente, à especialização da hipoteca legal, aplicável por analogia, ainda que em caráter facultativo, de acordo com as peculiaridades do caso concreto e segundo o prudente arbítrio do juiz, também à hipoteca judiciária. O artigo 1.206 determina que “o arbitramento do valor da responsabilidade e a avaliação dos bens far-se-á por perito nomeado pelo juiz”. Percebe-se que não há necessidade de liquidação prévia do valor da condenação. Satisfaz o arbitramento, juntamente com a avaliação dos bens indicados para a hipoteca. É providência essencial, como visto, para se cumprir o mandamento legal de referência desse valor no registro público.

Carvalho Santos é categórico: “Quanto à hipoteca legal, o caso é diferente. Havendo a especialização, fatalmente haverá a avaliação prévia dos bens. Neste caso, deve a inscrição conter a exigência, constando sempre o valor do imóvel hipotecado” (*Código civil interpretado*, v. X, p. 484).

Assim se explica, pois não se poderia admitir que pequena dívida fosse garantida pela hipoteca de bens de valor várias vezes maior, quando apenas um ou alguns deles bastariam à garantia. Assim como há excesso de penhora ou de arresto, poderá haver excesso de hipoteca legal ou judiciária. Cuida resguardar, além disso, o direito de crédito do devedor e os direitos de outros credores, atingidos pela hipoteca desproporcional e despropositada dos bens do devedor comum, a benefício de apenas um deles. Daí os fundamentos para os dispositivos legais ordenatórios da indicação desses valores no registro.

3.9 Preferência

Conforme assinalado, pela hipoteca judiciária afeta-se bem com preferência para posterior penhora em cumprimento da sentença (CPC, 655, §1º). Da mesma forma que

⁹ *Registro de imóveis*, Forense, 4.ed., 1997, p. 203.

¹⁰ *Comentários ao Código de Processo Civil*, v. 3, Revista dos Tribunais, 1975, p. 547-8.

assegura ao credor hipotecário posicionamento na ordem de prioridade em possível concurso de credores (CPC, 612).

Em princípio, concorrendo dois ou mais credores de igual hierarquia, sobre o mesmo bem,¹¹ resolve-se o concurso instaurado pela data da lavratura do auto ou termo de penhora (ou, se for o caso, pela data do arresto, considerado como pré-penhora). Em nosso direito, recebe primeiro quem penhorar primeiro¹² e essa preferência gera efeitos contra outros credores de mesma graduação. Lamentavelmente, no Direito brasileiro, ao contrário dos Direitos português (CCP, art. 871) e alemão (ZPO, §804), por exemplo, a prelação, de acordo com a orientação jurisprudencial predominante, *ainda* não se dá pelo registro da penhora, o que seria de todo conveniente fosse adotado entre nós, para a segurança não apenas jurídica como também do comércio. De qualquer forma, o parágrafo quarto do artigo 659, do CPC, com a redação que lhe deu a lei 11.382, de 2006, indica que o registro da penhora de bem imóvel é parte integrante e indispensável ao aperfeiçoamento do ato de penhorar, o que autoriza supor e aguardar em futuro próximo alguma evolução da jurisprudência no tocante ao reconhecimento de seu registro como condição para garantir o direito de preferência.

Diferentemente, os credores com direito real e tal vem a ser o caso do beneficiário da hipoteca judiciária, gozam de preferência oriunda não do processo, mas do próprio direito material (art. 958 a 965, CC 2002), submetida também a sua peculiar graduação. Esse privilégio perdura até o valor de sua garantia (o saldo remanescente, se houver, será quirográfico), resolvendo-se a preferência entre credores de igual privilégio pelo rateio proporcional (art. 962, CC 2002).

De forma que, a preferência de direito material se sobre põe à de índole processual.¹³

3.10 Cancelamento

A lei civil preceitua que “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos

referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código” (CC 2002, art. 1.227; CC 1916, art. 676).

Nada mais natural, portanto; como o direito só tem existência a partir da inscrição, correlatamente só deixará de existir com o cancelamento. Afrânio Carvalho lembra que a “subsistência do direito real, enquanto não cancelado, assim afirmada casuisticamente no Código Civil, vem enunciada unitariamente como princípio basilar do nosso Registro de Imóveis desde a Lei Imperial que o instituiu até a Lei que presentemente o regula (Lei 1.237, de 1864, art. 11, §6º; Dec. 3.453, de 1865, art. 106; Dec. 370, de 1890, art. 163; Dec. 18.542, de 1928, art. 276; Dec. 4.857, de 1939, art. 293; Lei 6.015, de 1973, arts. 252 e 253).”¹⁴

Assim, a desapareção do direito real não se dá automaticamente, antes necessário o seu cancelamento, mesmo porque “o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido” (LRP, art. 252). Também no caso específico da hipoteca judiciária, isso importa na expedição de mandado ou certidão judicial de averbação, mediante a prévia intimação do credor (CC 2002, art. 1.500), o mesmo valendo na arrematação ou adjudicação em que o credor hipotecário não seja parte do processo (CC 2002, art. 1.501).

4. Conclusão

Em linhas gerais, as últimas reformas processuais visaram potencializar a carga de efetividade das decisões judiciais, aprimorando, agilizando e simplificando a execução definitiva no geral e em particular a provisória, na qual a caução poderá ser exigida, com o mérito de proteger a segurança do comércio, ao blindar o terceiro adquirente de boa-fé, entre diversos aspectos. Compartilho com outros a impressão de que poderiam ter ousado mais, tornando exceção o que hoje ainda é regra (CPC, art. 520, *caput*), qual seja, o efeito suspensivo da apelação. No tocante a hipoteca judiciária, em que pese de rarefeita existência, revela-se instituto de interessante utilidade prática, pois sem maiores formalidades ou entraves burocráticos garante a preferência na afetação do bem para posterior penhora em cumprimento da sentença.

¹¹ Na penhora singular, o direito de preferência não chega a ser ativado.

¹² Conforme Sérgio Sahione Fadel, *Código de Processo civil comentado*, v. 2, p. 178.

¹³ Assim tem-se posicionado de forma predominante a jurisprudência, a despeito de respeitáveis entendimentos em contrário. Vide notas de Theotonio Negrão, *Código de Processo Civil*, 40.ed., Saraiva, 2008, p. 894.

¹⁴ Desembargador Marcelo Rodrigues – Tribunal de Justiça de Minas Gerais

¹⁴ Ob. cit., p. 159.

Retificações na matrícula, no registro e na averbação

*Maria do Carmo de Rezende Campos Couto**

Leia o inteiro teor do trabalho apresentado pela registradora Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (Assis, SP), no 24º Encontro Regional de Registro de Imóveis



Sumário

1. Introdução
2. A função qualificadora do registrador e a exatidão do registro
3. Retificações
4. O objeto da retificação
5. As modalidades de retificação
 - 5.1. Retificação judicial
 - 5.2. Retificação administrativa extrajudicial
 - 5.2.1. De ofício
 - 5.2.2. Por simples requerimento
 - 5.2.3. Procedimento sumaríssimo
 - 5.2.4. Procedimento ordinário
 - 5.2.5. Apuração de remanescente
6. O interesse de agir
7. Retificações dos dados registrais
 - 7.1. Retificação da matrícula
 - 7.2. Retificação do registro
 - 7.2.1. Retificação de transcrições e inscrições
 - 7.3. Retificação da averbação
 - 7.4. Retificação da certidão
 - 7.5. Competência para o ato
8. Conclusão

*Maria
do Carmo
de Rezende
Campos
Couto*

1. Introdução

Convidada pelo colega Eduardo Pacheco para apresentar um trabalho sobre a retificação de registro, averbação e matrícula neste Encontro Regional do Irib, procurei discutir o assunto com outros registradores e fiquei sabendo que a maioria encontra certa dificuldade no enquadramento das diversas hipóteses de procedimento retificatório previsto pelos artigos 212 e 213 da lei 6.015/73, ou seja, quando é possível ser aplicado o procedimento unilateral ou quando deve ser exigido o bilateral, bem como identificar as casos específicos em que é possível fazer a retificação de ofício.

Por isso, a finalidade deste trabalho é ajudar os colegas a decidirem pelo enquadramento do procedimento de retificação de registro, bem como conscientizá-los da importância de sua função registral e principalmente da necessidade do constante estudo em busca do aprimoramento técnico e jurídico da nossa categoria. Só assim poderemos fornecer à coletividade a segurança jurídica que ela busca em nossos serviços.

Pretendo diferenciar bem o procedimento unilateral do bilateral, bem como as retificações de ofício. Vou-me permitir não adentrar o processo de retificação de área ou de imóvel, pois essa matéria tem sido muito bem exposta pelo colega Eduardo Agostinho Arruda Augusto, registrador em Conchas, SP, e diretor de assuntos agrários do Irib, que se tornou um *expert* no assunto de retificações e georreferenciamento. A ele são creditados vários estudos apresentados em encontros, congressos, seminários, promovidos pelo Irib, pela Anoreg e por outras entidades em todo o país, que abordam o assunto de forma absolutamente profunda e completa. Vou apenas oferecer minha contribuição pessoal em continuidade à discussão sobre a estreita relação entre a qualificação registral e o procedimento retificatório.

2. A função qualificadora do registrador e a exatidão do registro

Para falar sobre exatidão do registro e compreender bem a nova atividade do registrador imobiliário no procedimento de retificação, vamos iniciar por sua função qualificadora

A qualificação registral bem feita pode evitar futuras retificações de registro

exercida mediante o exame da legalidade e da validade do documento levado a registro. Por registro, entendam-se genericamente os atos previstos na lei 6.015/73: registro, averbação e matrícula.

A qualificação registral, portanto, é a análise que o registrador faz do título para decidir se ele pode ou não ter acesso à tábua registral, se o título está ou não apto a ser registrado, e, conseqüentemente, constituir os direitos que estão nele declarados. Uma qualificação registral bem feita pode evitar futuras retificações de registro.

A qualificação registral começa com o amplo exame do título apresentado para registro. Que se observem primeiramente os aspectos externos do documento seguidos de seu conteúdo.

O primeiro item a ser observado é a competência do ofício ou cartório, uma vez que o registro feito por cartório incompetente é nulo por falta de base legal. Sabe-se que a competência se divide em razão da pessoa (*ratione personae*), em razão da matéria (*ratione materiae*) e em razão do lugar (*ratione loci*).

Primeiro deve-se verificar a competência em relação à matéria, cuidando-se de ver se o local correto para registro é o registro de imóveis, ou se se trata de documento que deva ser registrado em outro local, como a junta comercial, os cartórios de registro de títulos e documentos, de protesto de títulos, de registro civil das pessoas naturais ou de pessoas jurídicas.

Se se tratar de documento registrável no registro imobiliário, deve-se verificar a competência em razão do local, se o cartório a que foi apresentado é o que tem atribuições para o registro daquela circunscrição territorial em que fica situado o imóvel, ou se por força da legislação tem competência para praticar aquele ato, como ocorre nos casos em que a averbação da retificação deve ser feita à margem do registro anterior, mesmo que o imóvel tenha passado para outra circunscrição (art. 169, I, lei 6.015/73).

Dentro do Registro de Imóveis deve-se observar também a competência em razão da pessoa que ocorre nos casos de incompetência funcional do subscritor do assento. Quem assinar o registro deverá ter competência para tal – oficial

legalmente nomeado ou designado e prepos-
tos devidamente nomeados.

Compete ainda ao registrador observar o andamento e o lançamento do título no próprio cartório, seja mediante lançamento dos atos em livro ou dia próprio, a existência ou falta de prenotação, o desrespeito à prioridade, a especialização insuficiente do imóvel, a omissão da assinatura do registrador e a inscrição de títulos inidôneos ou sem previsão legal ou sem título anterior. Qualquer infração da regra legal acarretará sanção e nulidade cominada pela lei civil e registrária.

Portanto, a função qualificadora do registrador é da mais alta responsabilidade moral e jurídica, sob os aspectos civil e penal, disciplinar ou administrativo. Uma qualificação incompleta e deficiente poderá culminar com a nulidade do ato registral efetuado.

Freqüentemente, essa função qualificadora é vista com certa antipatia pelas partes, que, muitas vezes, por não entenderem seus efeitos, crêem sejam puras exigências sem sentido e burocráticas da parte do registrador.

Segundo Tabosa de Almeida,¹ a legislação brasileira colocou os Cartórios de Registro de Imóveis na condição incômoda de fiscais de última instância, verdadeiros superfiscais de todos os documentos, públicos, particulares ou mesmo judiciais, que lhes forem apresentados.

A conseqüência dessa macrofiscalização, sem punição específica para os responsáveis pelos erros que nessa altura vierem a ser observados, foi a criação de um ambiente de certa antipatia, quase generalizada no meio do povo, contra os Cartórios de Registro de Imóveis em geral. Os que não cumprem os seus deveres funcionais não são fiscalizados pelas autoridades judiciais tanto quanto deviam sê-lo, exceto na parte referente a custas e emolumentos. Por outro lado, os que procuram cumprir fielmente os seus deveres funcionais – o que felizmente parece constituir a maioria – são vistos por grande parte da população brasileira como detentores de poderes arbitrários, que poderiam dispensar, sempre que

*Função da
mais alta
responsa-
bilidade
moral e
jurídica sob
os aspectos
civil e penal*

o quisessem. Não sabe essa parte da população, que lamentavelmente não é pequena, que os cartórios que procuram cumprir rigorosamente seus deveres são a tanto compelidos, sob o guante das mais diversas penalidades, por mais de 20 leis, quase todas federais.

Ao fazê-lo, tais cartórios prestam um relevante e inestimável serviço às partes e à coletividade, contribuindo para o aperfeiçoamento dos títulos apresentados e para que sejam tempestivamente consertados os erros visíveis, em benefício da publicidade registral. As exigências são, portanto, salutares, proporcionando, ao mesmo tempo, grandes vantagens a todos os interessados na eficácia do registro.

Esses fatos precisam ser amplamente esclarecidos aos interessados em campanhas de grande intensidade, pelo órgão da classe, que de agora por diante devia preocupar-se ainda mais com a defesa dos interesses vitais dos seus associados” (grifo nosso).

No exercício de sua função qualificadora, compete ao oficial formular as exigências de maneira clara e objetiva, a fim de facilitar seu atendimento. Mas, em especial, as exigências devem ser completas e formuladas de uma só vez, procurando evitar que surjam novas exigências após a parte ter cumprido as iniciais. Essa função, exercida de forma correta e firme, permitirá mais exatidão dos registros e menos probabilidade de registros errados ou incompletos.

É, portanto, função do registrador garantir a segurança jurídica dos direitos reais imobiliários e de alguns direitos pessoais que têm acesso à matrícula. A segurança jurídica é o pilar do registro imobiliário. Esse objetivo é alcançado com uma perfeita qualificação ou análise dos títulos, com a verificação de que ele está apto ou não a constituir o direito que nele está declarado.

Segundo Eduardo Augusto, “ao verificar um título, o registrador deve se utilizar dos saberes jurídicos técnico e prudencial. Com base no saber jurídico técnico, o registrador analisa se o título cumpre todos os requisitos determinados pelo ordenamento jurídico. Mas nem sempre a análise de um título é tão simples, pois as possibilidades de combinações de regras e interesses são infinitas, gerando uma enorme quantidade de situações cuja análise não

¹ TABOSA DE ALMEIDA. *Das inexatidões registrares e sua retificação*. Palestra apresentada no V Congresso Internacional de Derecho Registral realizado em Roma, de 8 a 12 nov. 1982. *RDI*, n. 11, jan.-jun. 1983. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/rdi/rdi11-043.asp>>.

encontra fórmulas prontas na lei, dependendo de uma prudente e criteriosa decisão do registrador imobiliário. Para isso, deve ele se utilizar do saber jurídico prudencial, que é a arte de decidir com acerto.

Para decidir corretamente, deve o registrador utilizar o seu livre convencimento motivado, temperado com muita prudência. E, para isso, necessita do apoio de um outro princípio suprapositivo, o da independência do registrador. Se o registrador imobiliário não trabalhar com autonomia, ocorrerá total abalo no princípio da segurança jurídica; e, sem segurança jurídica, o registro público imobiliário deixa de existir.”²

Não podemos esquecer que o registrador é um profissional do Direito, conforme expresso na lei 8.935/94, e exerce uma função tipicamente jurídica. Assim, é mediante a qualificação registral que ele proporciona segurança jurídica a toda a sociedade quanto aos direitos reais incidentes sobre os imóveis localizados no território de sua competência.

Em razão de tão importante atividade, ele não pode estar hierarquicamente subordinado a nenhum órgão da administração pública, pois deve ter total autonomia para decidir e garantir a efetividade do registro imobiliário. Dessa forma, segundo Eduardo Augusto, “na sua função típica, o registrador imobiliário encontra-se subordinado tão-somente à lei.”²

Mas é exatamente para reivindicar sua independência que os registradores brasileiros devem conscientizar-se da importância de sua função e da responsabilidade que ela acarreta, razão pela qual devem levar a sério o aprimoramento profissional pessoal e da classe, dedicando-se ao estudo do Direito como um todo e ao Direito registral imobiliário em particular.

É certo, como nos ensina o eminente desembargador Ricardo Dip, que “a história da ciência do registro imobiliário

*O registro
não pode estar
hierarquicamente
subordinado
a nenhum
órgão da
administração
pública*

no Brasil não se pode lealmente escrever sem o arrolamento dos que – juízes, advogados, promotores de justiça, registradores e notários – deram forte contribuição para a cientificação e autonomia do direito registral imobiliário em nosso País.”³ Ele mesmo, certamente hoje o maior jurista sobre o assunto, sempre presente, a engrandecer os encontros dos registradores e a ciência registral imobiliária.

Entretanto, mesmo com a contribuição de tantos estudiosos, devem os registradores conscientizar-se cada vez mais da busca de aprimoramento e estudo, voltados para a solidificação do Direito imobiliário como direito autônomo no Brasil. Somente com uma atividade forte, concisa, atuante, estu-

diosa, pode o registrador cada vez mais alcançar o objetivo de distribuir segurança jurídica para a coletividade, fazendo com que o registro de imóveis atue como autêntica justiça preventiva.

Nesse diapasão, a qualificação registrária feita de forma séria, sob os ditames dos princípios do direito imobiliário, certamente dará origem a registros corretos, diminuindo em muito as inexactidões e imperfeições registrais que, se existentes, vão gerar ato posterior, os procedimentos de retificação de registro previstos na novel legislação.

Portanto, o início de registros perfeitos passa por uma qualificação precisa e competente com vistas à diminuição significativa da necessidade de retificação de registros *a posteriori*.

3. Retificações

O vocábulo retificação, de origem latina, significa, ao pé da letra, direito, justo, e em português, endireitamento, correção, alinhamento, emenda. Ensina-nos o eminente desembargador Ricardo Dip que “retificar é suprir uma privação, é dar uma perfeição ao que ou a quem ela falta”.⁴

A finalidade do registro imobiliário é dar publicidade

² AUGUSTO. Eduardo Agostinho Arruda. *A qualificação registral na retificação de registro e no georreferenciamento*. Palestra proferida no XXXIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no dia 28 de setembro, no hotel Majestic Palace, em Florianópolis, SC. *Boletim Eletrônico do IRIB*, n. 3.205, 28 nov. 2007. Disponível em: <http://www.trib.org.br/notas_noti/boletimel3205.asp>.

³ DIP. Ricardo Henry Marques. *Inexactidões, retificações e cancelamento de registro*. Palestra apresentada no Seminário Internacional de Registro Imobiliário do Brasil, em 29 fev. 2000. *RDI*, n. 48, jan.-jun. 2000. Disponível em: <http://www.trib.org.br/rdi/rdi48_059.asp>.

⁴ DIP. Ricardo Henry Marques. Breves considerações sobre alguns temas relativos à “retificação de área”. *Revista de Direito Imobiliário* n. 37, jan.-abr. 1996. Disponível em: <<http://www.trib.org.br/rdi/rdi37-058.asp>>.

às relações jurídicas que lhe são apresentadas a registro. Essas relações jurídicas estão expressas em um título cujos elementos de determinação e de especialização são de natureza *subjética* – referem-se aos titulares das situações jurídicas publicadas; *objetiva* – concernem ao imóvel objeto; e *causal* – dizem respeito ao fato jurídico inscrito. Se houver falha na indicação desses elementos, será necessária a retificação.

Para o desembargador Dip, retificar o registro imobiliário não é somente acrescentar o que nele se omitiu e deverá ser incluído – retificação *positiva* –, mas também suprimir o que nele se enunciou e não deverá estar ali – retificação *negativa* –, e alterar o que nele se mencionou com equívoco – retificação *mista*.

O Código Civil brasileiro dispõe:

“Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”

Desses dispositivos conclui-se que:

– como regra geral, no sistema jurídico brasileiro, o registro é constitutivo, pois a propriedade só se transfere com o efetivo registro do título;

– o registro é passível de ser invalidado, cancelado, retificado e anulado; e

– a presunção decorrente do registro é relativa.

Ora, se nosso registro é constitutivo, é evidente que nosso sistema depende da coincidência entre o registro e a realidade. Não deveria ser possível haver discordância entre

*Se o
constitutivo,
o sistema
depende
da
coincidência
entre o
registro e a
realidade*

o registro e a realidade, mas infelizmente não é isso o que ocorre. É comum encontramos registros cujos lançamentos não correspondem à realidade, razão pela qual precisam ser retificados.

No dizer de Narciso Orlandi, “a coincidência absoluta entre a realidade registral e a extrarregistral é apenas um ideal, principalmente entre nós, surge com frequência o erro do registro que nada mais é que a desconformidade da primeira com a segunda. Todos os sistemas dependem, pois, de um mecanismo que permita a adaptação do registro à realidade jurídica. O nosso não é diferente...”⁵

Amparada pelo Código Civil, a lei 6.015/73 previa a retificação de registro nos artigos 212 e 213, que foram alterados pela lei 10.931, de 2 de agosto de 2004. Antes da alteração, as retificações eram feitas mediante procedimento administrativo, que, no entanto, demandavam despacho judicial. O registrador atuava somente nos casos de erro evidente, que lhe permitia, de ofício, retificar o registro.

A alteração sofrida pela legislação, entretanto, inverteu o procedimento, tornando-o essencialmente extrajudicial, uma vez que trouxe a retificação para o Registro de Imóveis, e atribuiu essa competência ao registrador, que passou a atuar como diretor do procedimento. Em razão disso, a retificação de dados registrais – matrícula, registro e averbação – deixou de ser um enorme transtorno e foi subordinada a regras muito mais céleres e simples.

Apesar dessas facilidades, Eduardo Augusto afirma que “o procedimento atual ficou ainda mais seguro, uma vez que sua competência passou para o Oficial de Registro, profissional do direito que conhece a fundo a situação real de sua circunscrição e, pela proximidade com os envolvidos, tem melhores condições para analisar cada caso e decidir com maior convicção sobre a juridicidade ou não do pedido”.⁶

⁵ ORLANDI NETO. Narciso. *Retificação do registro de imóveis*. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 77.

⁶ AUGUSTO. Eduardo Agostinho Arruda. A lei nº 10.931/2004 – um novo tempo para o registro de imóveis. *Boletim Eletrônico do IRIB* n. 1.810, 17 jun. 2005. Disponível em: <http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel1810.asp>.

4. O objeto da retificação

Em relação ao objeto, a retificação diz respeito ao direito ou aos fatos constantes do registro.

Diz-se que a retificação tem por objeto o direito quando existe desconhecimento entre a realidade e o direito declarado no registro. O registro torna público um direito que não existe, que não tem a mesma extensão, ou omite um direito existente. Exemplo disso ocorre quando em doação foi reservado o usufruto, o que por falha não foi mencionado no registro. A retificação, nesse caso, será feita para incluir o direito de usufruto omitido.

Diz-se que a retificação tem por objeto os fatos, quando ela se destina a corrigir imprecisões relativas aos fatos constantes do registro – correção das características do imóvel (dados da especialidade objetiva) ou das pessoas (dados da especialidade subjetiva).

Embora o *caput* dos artigos 212 e 213 refiram-se tão-somente à retificação de registro ou de averbação, os itens e alíneas do artigo 213 permitem a retificação de área e de dados do imóvel, podendo-se concluir que a retificação também pode ser feita na matrícula, que é o fôlio real destinado à descrição do imóvel, da qual constam todos os seus elementos identificadores – itens exigidos pelo artigo 176 da LRP: área, descrição, localização, etc.

Ao permitir que seja feita a retificação da propriedade imobiliária, ou seja, do imóvel, conseqüentemente a lei permite que se faça a retificação também da matrícula. Portanto, ao se falar em retificação administrativa de registro, na verdade se fala em registro *lato sensu*, o que inclui todos os atos registrais. São passíveis de retificação tanto o registro e a averbação quanto a matrícula, as transcrições e inscrições, feitas pelo sistema da lei anterior.

Atente-se, entretanto, para esta questão. A retificação não alcança os elementos essenciais do negócio jurídico publicizado, quais sejam: as partes – elemento subjetivo; a coisa – elemento objetivo; e o próprio direito transmitido – elemento causal.

Vejamos decisão do egrégio Superior Tribunal de Justiça – no recurso especial 92.361-MG.

“É oportuna a lição de Afrânio de Carvalho (...) ‘A averba-

*Não se
pode, por
averbação,
recuar no
tempo e
mudar os
elementos
originais da
inscrição*

ção não muda nem a causa nem a natureza do título que deu origem à transcrição, não subverte o assento original, tão-somente o subentende. A estrutura de um registro não pode ser mudado por averbação de um ato retro operante, podendo apenas servir de substrato a um ato que, reconhecendo a sua existência inteiriça, em um instante do tempo, daí parte para dar-lhe nova figura em instante ulterior’.⁷

Quer isto dizer que não se pode, por averbação, recuar no tempo e proceder à mudança dos elementos originais da inscrição, a saber, os seus sujeitos, ativo e passivo, o seu objeto e o seu título causal. Assim como não é permitido trocar por averbação o sujeito, declarando que não foi o indicado, mas outro, que agora

se indica, ou o imóvel, declarando que não foi o descrito, mas o que agora se descreve, também não se pode trocar o título causal, declarando que não foi o nomeado, mas o que agora se nomeia.” (grifo nosso).

Estes três elementos: o próprio direito, o sujeito do direito e o objeto do direito, devem ser adequadamente especializados no registro, o que significa identificar, caracterizar, descrever aquele elemento.

Assim, na especialidade do fato jurídico, descreve-se o direito constituído pelo título registrado; na especialidade subjetiva, qualificam-se as pessoas que participaram do negócio jurídico (dados pessoais, tais como RG, CPF, profissão, estado civil, etc. – art. 176, III, n. 2, LRP); e, na especialidade objetiva, descreve-se o perímetro e demais características da propriedade imobiliária (art. 176, II, n.3, LRP).

Eduardo Augusto² enumera também um quarto elemento, composto pelos itens acessórios do registro: as anotações no protocolo e nos indicadores pessoal e real, certos detalhes na matrícula, a data do assento no registro, a numeração do assento, etc. Cita que, apesar de sua natureza acessória, uma falha num determinado item pode gerar sérias conseqüências e prejuízos de grande monta. Um bom exemplo dessa gravidade seria uma data errada, que geraria um provimento judicial de ineficácia da alienação, seguido de penhora e arrematação do imóvel em hasta pública.

⁷ CARVALHO. Afrânio. Retificação do registro. *Boletim de Direito Imobiliário* n. 13, 1984, p. 93-6.

Entretanto, é importante novamente salientar que o que pode ser objeto de retificação são exatamente esses dados complementares de especialização dos elementos principais, e não os próprios elementos principais.

Assim, pode-se retificar a confrontação de determinado imóvel alienado, mas não o imóvel em si, para dizer que, ao invés da venda ter sido do imóvel X na verdade foi Y. Bem como não é possível retificar-se o adquirente para dizer que não foi A, mas B, e muito menos que a transação não foi uma compra e venda, mas doação.

A doutrina entende que se houve um engano na indicação do bem alienado, não se pode falar em equívoco na especialização, mas em vício do consentimento, denominado erro (Código Civil, artigo 138).

Qualquer falha de especialização encontrada na matrícula, na descrição do imóvel, na qualificação das pessoas ou na descrição do direito, deve ser corrigida pelo procedimento de retificação de registro, desde que se comprove tratar-se de um erro na especialização.

Se houve falhas na escrituração de qualquer um dos itens acessórios do registro, ou seja, se o erro foi cometido pelo registrador ao fazer o lançamento do ato na matrícula, caberá aqui a retificação de ofício. Não há necessidade de nenhum procedimento formal, embora tudo deva estar documentado.

Retificar é corrigir erros ou sanar omissões. Não se altera o direito, acerta-se apenas a descrição, a especialidade. Mas, convém repetir, não basta saber retificar, temos de impedir que novos erros ocorram. Temos de evitar omissões e zelar pela qualidade do assento registral com informações claras, precisas e concisas que possam colaborar para o aperfeiçoamento do nosso sistema registral imobiliário.

5. Modalidades de retificações

A lei 6.015/73 permite algumas espécies de retificação, que se diferenciam pela forma, conteúdo, competência. É certo que, ao elaborar a lista das diversas possibilidades de retificação no novel artigo 213, faltou ao legislador uma melhor técnica, o que trouxe algumas dúvidas. É isso que passaremos a analisar:

Qualquer falha de especialização na matrícula, descrição do imóvel, na qualificação das pessoas ou descrição do direito, deve ser retificada

Quanto à via escolhida, a retificação administrativa pode ser judicial ou extrajudicial. Atualmente, a lei 6.015/73 deixou de determinar de plano a competência para a direção do procedimento retificatório, como fazia anteriormente, deixando, em princípio, ao teor da vontade do interessado escolher. Mas deve-se ter em conta que, conforme aponta Eduardo Augusto, “não existe diferença de ‘poderes’ entre juiz e registrador diante de um procedimento de retificação de registro (judicial e extrajudicial), pois ambos devem atuar nos exatos termos da lei, que é igual para todo mundo. (...) Não há hipótese legal de retificação da descrição tabular do imóvel que possa ser feita pelo juiz e não possa ser feita

pelo registrador. (...) Além disso, tem o registrador melhores condições do que o magistrado de chegar a uma solução mais correta, pois o assunto é eminentemente técnico e o registrador dispõe de um excelente arquivo para comprovar a realidade jurídica dos fatos.

O registrador somente pode se declarar incompetente em um procedimento retificatório, se houver conflito não solucionável pela via da transação, pois, nos casos em que há lide, a competência do Judiciário é absoluta.

A recusa em protocolar um requerimento de retificação de registro imobiliário, induzindo o interessado a buscar a via judicial, configura falta funcional grave e o delito de prevaricação”.²

5.1 Retificação judicial

A retificação judicial pode ser facultativa, se deflagrada a requerimento do interessado, e pode ser postulada a qualquer momento do processamento da retificação de ofício ou da iniciada a requerimento, assim como durante a tramitação da retificação consensual. Portanto, basta o requerimento do interessado.

Será obrigatória nos casos em que ocorrer impugnação fundamentada, que não envolva, entretanto, direito de propriedade, pois, nesse caso, poderá ocorrer a sobreposição de imóveis, devendo ser resolvida nas vias ordinárias.

O processamento da retificação administrativa judicial também deve ser célere, com o julgamento de plano após a

remessa, ou mediante instrução sumária. Com a alteração feita pela lei 10.931/73, há entendimento doutrinário e até algumas decisões no sentido de que o Ministério Público, em que pese o teor do artigo 296 da Lei de Registros Públicos, não mais deve participar dessa ação, salvo quando o seu deslinde envolver direitos *difusos, coletivos* ou individuais *indisponíveis*. A Egrégia Corregedoria do Estado de São Paulo, entretanto, entende ser legítima a intervenção do MP, conforme parecer neste processo:

CGJSP – Processo CG 22.103/2005

“Legitimidade do MP para intervir em procedimento administrativo de retificação de registro imobiliário quando processado pelo Juiz Corregedor Permanente.

(...) Processada e promovida a retificação diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis, mostra-se desnecessária a intervenção do Juiz Corregedor Permanente e do MP, nos termos do Provimento CG 02/2005.

Solução diversa, entretanto, deve ser adotada para a retificação processada no âmbito da Corregedoria Permanente. O art. 213, I, G, da LRP com a redação da lei 10.931/04, estabelece que a retificação do registro ou da averbação em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, que é a hipótese tratada neste recurso, depende de despacho judicial quando houver necessidade de outras provas que não sejam documentos oficiais.

(...) não é, portanto, a possibilidade de solução de litígio mediante transação e nem tampouco a tutela de interesses privados que legitima, ou não, a intervenção do MP no procedimento judicial de retificação de registro, mas sim a proteção do interesse público que também enseja a necessidade de intervenção judicial para a retificação em casos específicos, como neste em que a pretendida inserção de dados de qualificação pessoal depende da produção de provas não restritas a documentos oficiais.”

Mas com a alteração do artigo 213 feita pela lei 10.931/04, a retificação administrativa judicial deixou de ser a regra e passou a existir somente em alguns casos:

a) *por opção do interessado*, que entrará diretamente com o procedimento administrativo judicial (art. 212 parte final);

A retificação judicial pode ser facultativa ou obrigatória

b) *a requerimento da parte prejudicada*, mesmo que o procedimento esteja correndo pela via extrajudicial, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 212; e

c) *se houver impugnação de confrontante, e não houver transação amigável entre as partes* (§ 6º, art. 213). Nesse caso, a retificação está seguindo o rito extrajudicial, mas houve impugnação de confrontante, e não houve transação amigável, assim, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre direito de propriedade de algumas das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

No dizer de Narciso Orlandi, “se a cada direito corresponde uma ação, o direito do interessado de retificar o registro errado também é amparado pelo sistema jurídico. Não se espera uma ação típica para cada espécie de erro do registro, mas, com certeza, sempre existirá uma ação” (grifo nosso).⁸

Para esse jurista, as vias ordinárias correspondem à jurisdição contenciosa, ou seja, a retificação contenciosa do registro é a via ordinária prevista no artigo 213. Assim, a espécie adequada de ação vai depender dos motivos de fato do litígio. Se o litígio for sobre a localização correta da divisa, pode caber a ação demarcatória; se for por direito de propriedade, caberá a reivindicatória, etc.

d) Se a *retificação judicial recair sobre o título que deu origem ao registro*, tratar-se-á da retificação indireta, pois, se retificado o título que deu origem ao registro, por via reflexa, o registro será atingido. Se não acarretar prejuízo a terceiros, essa retificação seguirá o rito da retificação administrativa judicial, considerada jurisdição voluntária; mas, se houver controvérsia sobre direito de propriedade, o juiz remeterá as partes para as vias ordinárias.

Também serão judiciais todos os demais casos de nulidade em que os vícios de vontade maculam o conteúdo do título causal: erro, dolo, coação, simulação, fraude (art.216). Anulado o título na via judicial, sua nulidade reflete-se no registro.

⁸ Ob. cit., p. 98.

5.2 Retificação administrativa extrajudicial

É feita diretamente no registro imobiliário. A discriminação da forma a ser aplicada está ligada não só à potencialidade de dano, mas ao interesse dos envolvidos ou à contenciosidade da situação. Analisando o artigo 213, Eduardo Augusto conclui que existem as seguintes modalidades: a) de ofício; b) por simples requerimento; c) por procedimento sumário; e d) por procedimento ordinário.

5.2.1 Retificação extrajudicial de ofício

Está baseada no princípio da autotutela do ato administrativo. Essa espécie de retificação assemelha-se ao antigo “erro evidente”, e ocorre se o oficial agir de ofício, sem requerimento ou autorização judicial. Pode o registrador retificar um registro de ofício, nos seguintes casos:

I. *Omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título.*

Trata-se de omissão ou erro do próprio registrador ao fazer a transposição de qualquer elemento do título para o registro, caso típico do “erro evidente”, reservado à superação de erros ou omissões de fácil ou direta visualização, imperfeições detectáveis *prima facie*, com uma simples e imediata análise documental. Segundo o doutor Venicio Salles,⁹ “o ‘erro evidente’ sempre foi entendido como uma forma de ‘erro material’, que permite fácil identificação, mediante análise e consideração ‘documental’”. Por exemplo, se no título havia uma informação, como regime de casamento, omitido por ocasião do registro, ou se constava do título um número de CPF que foi lançado erradamente no registro.

II. *Indicação ou atualização de confrontação.*

Se faltar a confrontação ou for necessário atualizá-la. Por exemplo: o lote 02 confrontava-se de um lado com o lote 03, que sofreu desmembramento dando origem ao lote 03-A e 03-B. O confrontante do lote 02 passou a ser

A retificação extrajudicial de ofício está baseada no princípio da autotutela do ato administrativo

o lote 03-B. É possível ao oficial averbar, na matrícula do lote 02, essa alteração na sua confrontação.

III. *Alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial.*

No estado de São Paulo, essa possibilidade já estava expressamente prevista no Código de Normas. Existe um classificador no qual o oficial arquiva todas as leis municipais que alteram nome de ruas ou logradouros públicos, razão pela qual, de ofício, ele pode fazer as alterações nas matrículas dos imóveis neles situados.

IV. *Inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes.*

Essa inserção é possível mediante a existência de um indicador pessoal completo, no qual haja dados em determinada matrícula não mencionados em outra.

Exemplo 1. Na matrícula 2.000, o proprietário está qualificado como casado com Y, mas não foi mencionado o regime de casamento. Porém, na matrícula 5.000, esses dados existem e foram lançados no indicador pessoal. É possível fazer a inserção deles para complementar a matrícula 2.000 com base no próprio indicador pessoal da serventia.

Exemplo 2. Inserção de ofício do CPF ou de RG não existente no título, uma vez que, quando do título ou do registro, a pessoa era menor impúbere.

A retificação de ofício que vise retificar dados lançados erradamente na própria serventia por ocasião do registro, não gera dificuldade, uma vez que já era permitida pela redação anterior do artigo 213. O que tem gerado dificuldades é a decisão pela inserção ou modificação de dados da qualificação pessoal das partes.

Há casos que o registrador deve resolver de ofício, e outros que demandam apresentação de documentos e requerimento do interessado; outros, ainda, dependem de procedimento judicial específico para solucioná-los. Assim, modificação de nome, principalmente se houver dúvida de que realmente se trata da mesma pessoa, deve ser feita com documentos oficiais que demonstrem ao registrador o efetivamente alegado, ou então com a intervenção judicial, se demandar outras provas.

Assim, em atenção e respeito ao princípio da instância,

⁹ SALLES. Venicio Antonio de Paula. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 – em discussão – retificação de registro. Audiência Pública VII. Disponível em: <http://www.trib.org.br/notas_noti/indiceaudienciaVII.asp>.

a retificação de ofício, a exemplo do que ocorreria nos casos tipificados como *erro evidente*, não pode ser feita se a retificação mostrar-se *dependente da produção de outras provas*, uma vez que ela se limita à superação de imperfeições viabilizadas pela utilização de documentos preexistentes. Portanto, para não agredir o princípio da instância, a correção de ofício deve ter o exato sentido de correção de *erro material* incidindo sobre pontos periféricos da descrição tabular.

Segundo o doutor Venício Salles,⁹ “neste contexto, e com tal limitação, é de se admitir a retificação de ofício para efeito de ser complementada a informação tabular, a partir de uma certa base documental, como a migração de informações extraídas do *título causal*, de outros *documentos oficiais*, ou de dados ou *informações tabulares* existentes ou anteriormente retificadas”.

Compete, entretanto, ao oficial, analisar os elementos que possui e decidir com cautela a retificação de ofício. Cabe-lhe, principalmente, verificar se sua atuação poderá ou não gerar dano ou prejuízo a qualquer das partes mencionadas no registro e a terceiros. Sua atuação de ofício só se justifica para aperfeiçoar o sistema, nunca para comprometer a segurança jurídica e gerar futuros conflitos.

5.2.2 Por simples requerimento

Todas as hipóteses de retificação de ofício feitas pelo registrador também poderão ser feitas a requerimento do interessado e, se envolverem a iniciativa do titular do direito real, trarão ainda mais segurança.

Mas não é porque houve requerimento que o exame do pedido será mitigado, pois, de qualquer forma, compete ao registrador verificar se a inserção ou alteração pretendida não prejudicará terceiros. Se houver qualquer dúvida ou indicio de potencial prejuízo, a qualificação negativa do pedido é a única saída, continuando a prevalecer os dados que já constam do registro.

5.2.3 Procedimento sumário

Se necessária a análise de provas, que devem ser produzidas pelo interessado, recorre-se ao chamado procedimento

A atuação de ofício só se justifica para aperfeiçoar o sistema

sumário, que pode ser aplicado em todas as hipóteses anteriormente mencionadas.

Principais hipóteses em que o procedimento sumário será necessário:

a) Retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais.

b) Alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito com as medidas perimetrais constantes do registro.

c) Reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação.

Embora a disposição do artigo 213 não seja expressa nesse sentido, todas as retificações acima indicadas devem ser feitas mediante a apresentação de memorial descritivo, levantamento planimétrico e anotação de responsabilidade técnica, ART. Apenas em caso da retificação que vise à indicação de rumos, ângulos ou coordenadas geodésicas, há que se verificar se os dados constantes da matrícula permitem, com a necessária segurança jurídica, concluir que os dados a serem inseridos estão corretos e não alteram a descrição do imóvel, uma vez que apenas acrescentam elementos mais esclarecedores. Compete, portanto, ao técnico que fez o levantamento, testar sobre a veracidade de tal condição, sob as penas da lei. Se houver dúvida quanto a isso, tal retificação deverá seguir o procedimento ordinário (art. 213, II).

5.2.4 O procedimento ordinário, também chamado de retificação consensual

É o recurso empregado para retificação das hipóteses previstas na Lei dos Registros Públicos. Sua diferença para o procedimento sumário consiste na existência de contraditório, hipótese em que se torna obrigatória a anuência dos proprietários ou posseiros dos imóveis confrontantes, haja vista o provável perigo de causar prejuízos a terceiros. Esse procedimento encontra-se inteiramente descrito nos parágrafos do artigo 213.

5.2.5 Apuração de remanescente

Em atenção aos mesmos requisitos e à mesma forma da retificação consensual, mediante procedimento ordinário

rio, pode o interessado proceder a “apuração de remanescente”. Cuida-se de procedimento necessário para a exata determinação tabular de imóvel remanescente de matrícula ou transcrição desfalcada por alienações. Nesses casos, o ideal seria que a planta indicasse todos os imóveis destacados da área maior, o que nem sempre é possível, posto que alguns imóveis rurais, principalmente oriundos de transcrições, com descrição precária, passaram por diversos desfalques ou alienações parciais, ou praticamente inviabilizam a recomposição do todo.

Nesse caso, se houver elementos que permitam concluir que a planta com o remanescente apresentado é originária daquela área maior, e desde que os demais requisitos do artigo 213 estejam presentes, e não sendo necessária perícia no imóvel, é possível a retificação de acordo com o procedimento ordinário. Mas, se os elementos constantes não permitirem comprovar a veracidade dos fatos alegados pelo requerente, a qualificação deverá ser negativa, sendo necessária a retificação judicial, que exigirá provas e perícia técnica.

6. O interesse de agir

De acordo com a lei, se não for de ofício, a retificação será feita a requerimento do interessado. Esse dispositivo implica aplicação do princípio da rogação, que consiste na liberdade de ação do interessado no registro, que não é obrigado a solicitá-lo; tampouco o cartório, que, salvo raras exceções, tem o direito de promovê-lo por conta própria.

No pedido, entende-se por “parte interessada” qualquer pessoa que tenha interesse jurídico com o objeto ou o negócio que envolve o ato a ser retificado, ou seja, qualquer pessoa que figure em um dos pólos da cadeia filiatória existente entre a matrícula – ou transcrição – e o título causal, ou aquele que comprove legítimo interesse. Em regra, esse interessado é o titular do direito real garantido pelo registro a ser retificado ou algum adquirente.

No caso de retificação da descrição tabular de imóvel em condomínio, todos os proprietários deverão requerer em conjunto. Na falta de um ou mais condôminos, isso pode ser suprido pela notificação – dos cônjuges, inclusive.

Todas as assinaturas apostas no requerimento deverão

O ideal seria que a planta indicasse todos os imóveis destacados da área maior

ser reconhecidas por tabelião, e o requerimento deverá trazer a declaração de que eles se responsabilizam pelas informações apresentadas, sob as penas da lei.

Por expressa previsão no item 124.2 e seguintes do capítulo XX do Código de Normas paulista, o protocolo do requerimento de retificação de registro, formulado com fundamento no artigo 213, inciso II, da lei 6.015/73, não gera prioridade nem impede a qualificação, o registro ou averbação dos demais títulos não excludentes ou contraditórios, nos casos em que da precedência destes decorra prioridade de direitos para o apresentante. Caso o registrador expeça certidão da matrícula retificando, deverá constar da certidão o requerimento

de retificação, até que efetuada a averbação ou negada a pretensão pelo oficial registrador.

Se o imóvel for alienado para quem não formulou, não manifestou sua ciência ou não foi notificado do requerimento de retificação, o adquirente deverá ser notificado do procedimento em curso para que se manifeste em quinze dias.

Os titulares do domínio do imóvel objeto do registro retificando serão notificados para que se manifestem em quinze dias, se não tiverem requerido ou manifestado, voluntariamente, sua anuência com a retificação (item 124.8 do Código de Normas SP).

7. Retificação dos dados registrais

7.1 Retificação na matrícula

Alguns doutrinadores definem a matrícula como a cédula de identidade do imóvel, ao passo que, para outros, ela é o seu retrato. Certo é que pelo sistema do fôlio real adotado no Brasil com a lei 6.015/73, consubstanciado ao princípio da unitariedade da matrícula, cada imóvel tem a sua matrícula, e cada matrícula deve se referir a um único imóvel; ela deve ser aberta por ocasião do primeiro registro a ser efetivado após a edição da referida lei.

Os dados que devem constar da matrícula estão indicados no artigo item II do artigo 176 da LRP.

- “1. o número de ordem, que seguirá ao infinito;
2. a data;
3. a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4. o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5. o número do registro anterior;”.

O elemento principal da matrícula é a propriedade imobiliária, ou o imóvel nela indicado. Esse elemento é imutável. Portanto, o que pode ser objeto de retificação são os demais elementos que compõem a especialização do imóvel e não o próprio imóvel.

Assim, alguns desses elementos acessórios poderão tanto ser retificados de ofício – se proveniente de erro ou omissão de lançamento do próprio registrador –, bem como a requerimento, como, por exemplo, o número da matrícula, se for verificado que houve repetição de numeração; a data, se houve erro na sua indicação; e os proprietários, caso se tratasse de dois e um apenas tenha sido lançado na abertura.

Se se tratar de retificação da propriedade imobiliária, em caso de mera *inserção*, sem alteração das medidas existentes, os documentos que vão instruir a postulação não precisarão fazer incursões sobre os imóveis confrontantes. Desse modo, a planta pode se limitar à descrição do imóvel retificando e indicar apenas sua localização e confrontações, em respeito às exigências do artigo 225, da Lei de Registros Públicos.

Entretanto, se a finalidade da retificação for a *inserção ou alteração* de medida perimetral, resultando ou não em alteração de área, deverá obedecer a normatização do artigo 213, II, com apresentação de planta e memorial descritivo, assinado por todos os confrontantes do imóvel, bem como apresentação do ART, atestado de responsabilidade técnica.

Tanto os proprietários como os ocupantes diretos devem concordar com o pedido de retificação

Nos termos do parágrafo dez, confrontante são os proprietários e os “ocupantes”. Portanto, para que se cumpram os desígnios legais, tanto os proprietários como os ocupantes diretos devem concordar com o pedido de retificação, desde que eles não estejam na posse por mera detenção ou escudados em autorização, permissão ou em razão de contrato firmado como o titular do domínio, casos em que a anuência é dispensável.

Há que se ter sempre presente que a retificação afeta o *direito de propriedade*, de forma que apenas os atores envolvidos nesse direito devem ser chamados ou consultados.

Para decidir pelo deferimento ou não da retificação, não há limite máximo de diferença de área entre a descrição tabular e a encontrada pelo levantamento atual do imóvel. É obrigatório, no entanto, que essa divergência não represente acréscimo ou diminuição de área, mas tão-somente erro do registro. Evidentemente, quanto mais divergente essa medida, mais necessária será a comprovação de que se trata de erro do registro e não de inclusão indevida de área na retificação. Assim, as provas apresentadas devem ser muito robustas para permitir a retificação. Em que pese o critério de alguns doutrinadores, de 1/20 ou 5%, previsto para as vendas *ad corpus* no artigo 500 do Código Civil, esse limite não foi previsto na lei 6.015/73. Portanto, se o registrador agir com cautela e se houver provas de que se trata do mesmo imóvel, é possível a retificação.

STJ – REsp 120196/MG – Recurso Especial 1997/0011482-1

“Registro de imóveis. Retificação. Área maior. No procedimento de retificação, previsto nos artigos 213 e 214 da Lei de Registros Públicos, não importa a extensão da área a ser retificada, desde que os demais requisitos estejam preenchidos. Inexistente a impugnação válida, não há lide e, por conseguinte, desnecessária a remessa às vias ordinárias, sendo o procedimento administrativo o previsto para a análise de retificações de registro, de acordo com o que dispõe o artigo 213, § 4º da LRP.”

Insta salientar que a retificação de registro que resulte em retificação de área não é o modo adequado como forma de

aquisição de domínio, e nem é uma espécie simplificada de usucapião. Qualquer modificação da área do imóvel só pode ser objeto de averbação na forma do art. 213 da Lei nº 6.015/73 se resultar de medição *intramuros*, isto é, dentro das divisas descritas no título. Nenhuma área externa ao título pode ser acrescentada, porque o processo destina-se, exclusivamente, a adequar o registro à realidade.

"Se a retificação é *intramuros*, isto é, estando a diferença dentro das divisas dos autores, outra não poderia ser a sentença recorrida" (de deferimento de retificação) (RT 540/69).

A aluvião é forma de acessão, que, por sua vez, é forma ordinária de aquisição da propriedade (art. 1.250 do Código Civil). É o acréscimo que se forma nos terrenos marginais a águas correntes, aumentando-os. Pela própria definição da aluvião vê-se que ela não decorre de desencontro entre o registro e a realidade. Ela implica modificação da descrição e da área do imóvel, mas por acréscimo que o direito reconhece. A redescrição depende de prévia declaração judicial da aquisição do domínio do imóvel agregado à área titulada. Igual tratamento merece a avulsão, em que a acessão ocorre de uma só vez, abruptamente, enquanto que na aluvião ela é paulatina, imperceptível. E é bom esclarecer que o trabalho do homem não resulta em aluvião ou avulsão. Vejamos algumas decisões a respeito.

Da mesma forma, a aquisição de domínio sobre álveo abandonado não pode merecer apreciação e deslinde no âmbito restrito da mera retificação de registro imobiliário. O pleito (...) envolve operação 'extra muros' e não 'intra muros'." (JTJ 157/171).

"Também quem adquire a propriedade pela conjugação da posse aos outros requisitos da lei civil, deve buscar a declaração na via contenciosa da ação de usucapião. Não pode o simples pedido de retificação, por linhas transversas, transformar-se em forma aquisitiva da propriedade" (RDI 14/112).

"O processo não pode ser utilizado como tentativa de aquisição de domínio sobre área de simples posse" (RDI 15/105).

"Não se pode simplificar o procedimento de usucapião, transformar simplesmente em fixação de divisas, fazer uma divisão da propriedade, sem os cuidados maiores da própria ação de usucapião" (RJTJRGs 93/391).

*A aluvião
não
decorre de
desencontro
entre o
registro e a
realidade*

"É absolutamente incorreto e indefensável o entendimento adotado em outros julgados, entendimento que só pode ter amparo em um direito não legislado. São os que admitem que a 'retificação de área' pode substituir a ação de usucapião, porque esta 'em determinadas circunstâncias, torna-se processo moroso, complicado, caro'" (RJTJRGs 96/398, 108/445, 116/370).

"Ementa – Registro de Imóveis. Retificação. Impugnação fundamentada e consistente impede proceda-se à retificação pretendida. Descabimento de discutir-se a questão dominial, nesta sede, tendo-se cognição sumária. Procedimento de jurisdição voluntária que inadmite dilação probatória. Processo extinto. Precedentes. Parecer do MP. Apelo improvido.

(TJRS – Aci nº 70020430567 – Canoas – 19ª Câm. Cível – Rel. Des. Mário José Gomes Pereira – DJ 01.10.2007).

"(...) Não há que se confundir a hipótese de retificação de registro imobiliário, cabível quando houver disparidade entre a realidade fática apresentada em cotejo com o assento constante do Rol Imobiliário. Já a pretensão de adição de terras pressupõe declaração acerca do domínio, que pode ser veiculada através de ação de usucapião, demanda de procedimento edital misto em que necessária a configuração de diversos dispositivos, a ensejar ampla cognição judicial. Por conseguinte, vislumbra-se no caso *sub judice* ausência de interesse de agir, revelado pelo manejo de via inadequada a tutelar o bem da vida postulado pelos Recorrentes.

Por corolário, é de se enfrentar antes, e na via própria, em respeito ao devido processo legal, a questão dominial, para, então, conhecer-se sobre a sobra de terra. Portanto, o pleito em questão não pode vicejar.

A Jurisprudência deste Tribunal é pacífica, no que tange ao tema em exame.

Assim este órgão fracionário, em caso congênere:

'Ação de retificação de registro imobiliário. Impugnação fundamentada. Ação própria. A impugnação fundamentada e calcada na propriedade, por parte de lindeiros de área pretendida retificar o seu registro, impede seja procedida à retificação. As partes deverão aviar as ações que entendem cabíveis. Apelo provido, ação extinta' (AC 70013431333, rel. des. Guinther Spode, J. 14/03/2006).

Com a Corte, ainda, e para ilustrar:

'Registro Público. Retificação de registro imobiliário. Impugnação. Extinção do feito. Ação de retificação de registro imobiliário não é o meio adequado para promover discussão relativa à propriedade ou posse da área de imóvel. Inadequação de via. Extinção do processo sem julgamento do mérito. Inteligência do art. 213 da Lei n. 6015/73, alterada pela Lei n. 10.931/2004. Apelação desprovida.' (AC 70011386745, Décima Sétima Câmara Cível, rel. Des.: Jorge Luís Dall'Agnol, j. 02/08/2005) (grifamos)

Destarte, imodificável a douda sentença. Nega-se provimento ao apelo, por tais razões."

"STJ – Recurso Especial nº 590.981 – MG (2003 / 0166588-3)

– 3ª Turma

Ementa – Processual civil. Recurso especial. Retificação de registro imobiliário. Acréscimo de área. Possibilidade. Ausência de impugnação dos interessados. Extensão da área não definida.

– Com a retificação de registro de imóvel adquirido por venda *ad corpus*, é possível o acréscimo de área, desde que não haja impugnação dos demais interessados. Precedentes.

– Conduto, é inadequada a utilização da retificação de registro quando o título aquisitivo indica a exata extensão do imóvel, informando área compatível com a constante no registro imobiliário, pois, nesta hipótese, a retificação implicaria em aquisição de propriedade, não sendo este seu objetivo. Recurso especial não conhecido."

Há ainda, outra situação a destacar que se refere à retificação da matrícula, objeto de menção no item 4 deste trabalho: alguém comprou – pensou comprar – um determinado lote e, por engano, o contrato fez referência a um lote de outra quadra. Nesse caso, não se considera que ocorreu um equívoco na especialização do bem, mas um vício do consentimento denominado erro pelo artigo 138 do Código Civil.

Mesmo que a real vontade das partes fosse a concretização da alienação do outro lote, ela foi superada pela falha no título, falha essa que contamina o próprio consentimento, uma vez que a alienação e a oneração de bem imóvel possui forma solene prevista em lei para a manifestação da vontade, o que

A alienação de bem imóvel possui forma solene prevista em lei para a manifestação da vontade

tem pouco ou nenhum valor uma vez decidido extracártula.

Eduardo Augusto² enumera três soluções para esse caso.

1. Se o título ainda não foi registrado, há como retificá-lo – escritura de rerratificação –, para que seu ingresso no registro imobiliário gere os direitos coincidentes com a real intenção das partes.

2. Caso o título já tenha sido registrado, podem as partes optar pela produção de dois novos títulos: o distrato e uma nova alienação – esses novos títulos terão intuito meramente retificatório, mas não estarão livres das consequências tributárias incidentes sobre cada novo negócio jurídico.

3. A busca de um provimento judicial reconhecendo o defeito do negócio jurídico, que anulará o título e, conseqüentemente, os efeitos do registro. Sobre às partes a opção de gerar um novo título – judicial ou não – da correta alienação que pretendiam efetuar.

O nobre colega cita ainda que, "apesar de existirem decisões favoráveis a respeito, a simples retificação de um título já registrado não pode gerar a retificação do registro, pois o vício do consentimento, para gerar a anulação do título, deve ser reconhecido judicialmente e não pela simples vontade das partes. Sem a homologação judicial, todas essas 'correções' criam novos fatos geradores de impostos, taxas e emolumentos, não podendo o registrador superar tais questões por absoluta incompetência funcional nessa seara.

O que se retifica é o erro de especialidade, da descrição, da qualificação, e não o erro quanto ao objeto (quis o lote 23 da quadra A, mas adquiriu o 23 da quadra B), quanto à pessoa (quis vender para Fioranelli, mas outorgou uma escritura em favor de Jacomino) ou do direito (queria doar o imóvel, mas formalizou uma compra e venda)".

7.2 Retificação de registro

O artigo 176 da lei 6.015/73 dispõe que são requisitos do registro no livro 2:

"1. a data;

2. o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3. o título da transmissão ou do ônus;

4. a forma do título, sua procedência e caracterização;

5. o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.”

Da mesma forma como mencionado, somente poderão ser retificados os dados ou elementos da especialização das partes, não as próprias partes, bem como o direito transmitido.

Assim, não é possível retificar-se o adquirente para dizer que não foi A, mas B, e muito menos que a transação não foi uma compra e venda, mas doação.

A retificação, portanto, não pode atingir os elementos essenciais do negócio jurídico publicizado: as partes – elemento subjetivo; a coisa – elemento objetivo –, bem como o próprio direito transmitido – elemento causal.

Será possível retificar o registro tanto para retificar o direito – caso em que se registrou doação e se esqueceu de lançar o usufruto – como para inserir ou alterar dados das partes – da qualificação: regime de casamento ou retificação do RG ou do CPF.

O registro também poderá ser retificado para alterar elementos acessórios, como o livro e as folhas da escritura que o originou, o tabelião que a lavrou, a forma de pagamento, etc.

Da mesma forma, são retificáveis de ofício os registros feitos no livro 3, caso tenha havido omissão ou erro na transposição do título, bem como alguma outra alteração prevista no artigo 213.

7.2.1 Retificação de transcrições e inscrições e suas averbações

As serventias em funcionamento anteriormente à lei 6.015/73 têm livros de transcrições (livro 3), de inscrições de hipoteca (livro 2), inscrições de registros diversos (livro

*A
retificação,
portanto, não
pode atingir
os elementos
essenciais
do negócio
jurídico*

4), inscrições de loteamentos pelo decreto-lei 58/37 e suas averbações (livro 8), além dos livros de cédulas rurais e industriais (livros 9 e 10).

O artigo 168 da lei 6.015/73 dispõe que, na designação genérica de registro, estão incluídos os atos de transcrição e de inscrição descritos na lei civil. Portanto, a retificação de registro prevista no artigo 213 também é passível de ser feita nesses livros, e da mesma forma prevista para retificação de registro e averbação.

7.3 Retificação de averbação

Em princípio, as averbações são atos acessórios que não alteram o registro. Entretanto, a legislação tem introduzido diversos atos para serem praticados no Registro de Imóveis cuja natureza e consequência exigiriam registro, mas a lei determina sua averbação.

São averbados contratos de promessas de compra e venda de loteamentos inscritos pelo decreto-lei 58/37, que dão direito à adjudicação compulsória, cisão, fusão e incorporação de empresas e, recentemente, penhora, bem como as cláusulas restritivas, alteração de nome pelo casamento ou separação, etc.

É possível retificar esses atos, desde que, com a mesma cautela e critério das retificações de matrícula e de registro, alcancem os itens permitidos por lei. Portanto, os prováveis casos de erro ou omissão na averbação devem ser retificados.

Discute-se também a possibilidade de retificação administrativa extrajudicial em casos não expressamente previstos em lei. Se apresentados ao registrador, deverão ser objeto de análise cautelosa para decidir pela possibilidade ou não de retificá-los.

Parte da doutrina e dos registradores entendem que o espírito da lei, a finalidade do registro e a busca da verdade real devem prevalecer quando da qualificação positiva de um pedido de retificação que não esteja expressamente previsto em lei, desde que o registrador, com seu prudente critério, vislumbre a necessidade e possibilidade de fazê-lo.

A regra da retificação de averbação obedece aos mesmos ritos da retificação de registro, desde que o registrador entenda necessário, mediante procedimento ordinário e com bilateralidade.

7.4 Retificação de certidão

É também possível retificar uma certidão expedida com algum erro ou omissão para instruir determinado processo. É possível que o registrador, de ofício ou a requerimento do interessado, expeça uma nova e envie-a ao juiz do processo, retificando expressamente a anterior.

7.5 Competência para o ato

As retificações são formalizadas no registro imobiliário mediante ato de averbação, que deve ser feito na matrícula do imóvel. Caso o imóvel não esteja matriculado, a averbação poderá ser feita à margem da transcrição ou inscrição feita no sistema anterior.

Se o imóvel embora matriculado ou registrado em uma circunscrição, já passou – por desmembramento – a outra circunscrição, a averbação deverá ser feita ainda pelo oficial anterior, por expressa previsão do artigo 169, I, da lei 6.015/73.

8. Conclusão

Amparada pelo Código Civil, a lei 6.015/73 previa a retificação de registro nos artigos 212 e 213, que foram alterados pela lei 10.931, de 2 de agosto de 2004. Antes da alteração, as retificações eram feitas mediante procedimento administrativo, mas que demandavam despacho judicial. O registrador atuava somente nos casos de erro evidente, quando podia, de ofício, retificar o registro.

A alteração sofrida pela legislação, entretanto, inverteu esse procedimento, tornando-o essencialmente extrajudicial, uma vez que trouxe a retificação para o Registro de Imóveis, e atribuiu essa competência ao registrador, que passou a atuar como diretor do procedimento. Em razão disso, a retificação de dados registrais – matrícula, registro e averbação – deixou de ser um transtorno e foi subordinada a regras muito mais céleres e simples.

No entanto, a retificação extrajudicial deve preservar os princípios da autenticidade e segurança jurídica. Deve garantir os efeitos individuais e sociais da propriedade privada, tendo em vista que o objetivo primário do registro imobiliário é a tutela, a garantia e a viabilização do direito fundamental de propriedade.

*A Lei
10.931/04,
transferiu
mais poderes,
mais
responsabi-
lidades e
mais deveres*

Uma boa qualificação pode evitar a retificação do registro, embora a causa de um assento errado possa estar na incorreção do próprio título, em desconformidade com a verdade real.

A alteração trazida pela lei 10.931/04 espelha o aumento da confiança social no trabalho do registrador imobiliário, uma vez que transferiu a ele mais poderes, mais responsabilidades e mais deveres.

Apesar de a lei ter facilitado a retificação, “o procedimento atual ficou ainda mais seguro, uma vez que sua competência passou para o Oficial de Registro, profissional do direito que conhece a fundo a situação real de sua circunscrição e, pela proximidade com os

envolvidos, tem melhores condições para analisar cada caso e decidir com maior convicção sobre a juridicidade ou não do pedido.”⁶

No dizer de Eduardo Augusto, a retificação extrajudicial “é a grande oportunidade de o registrador comprovar à comunidade seu real valor, pois terá condições de solucionar problemas que atravancavam os negócios envolvendo imóveis, cumprindo a função social do registro, que é a garantia da segurança jurídica dos direitos reais imobiliários”.⁶

Tem razão o nobre colega. É a grande oportunidade de os registradores demonstrarem que estão preparados para essa e outras responsabilidades maiores, que, dependendo do sucesso desse procedimento, poderão advir. Recentemente, no final de 2007, em Congresso da Serjus/Arpen em Belo Horizonte, os representantes do governo federal – Ministério da Cidade – e do Conselho Nacional da Justiça disseram que governo e Judiciário esperam muito de notários e registradores. Após transferirem as retificações para o registro de imóveis, e os inventários, separações e divórcios, para os notários, ainda estão planejando transferir outras responsabilidades para essa categoria. E nos perguntaram repetidas vezes: vocês estão preparados para receber mais responsabilidades? Que resposta daremos a eles? Estamos preparados ou estamos nos preparando para mais responsabilidades?

* Maria do Carmo de Rezende Campos Couto é registradora em Assis, SP, e diretora de assuntos legislativos do Irib.

O georreferenciamento fortalece a regularização fundiária

João Pedro Lamana Paiva*

O georreferenciamento em terras da União, do Estado e dos municípios constitui um valioso instrumento contra a grilagem de terras, como mostrou, em palestra, o vice-presidente do Irib-RS, João Pedro Lamana Paiva, no 24º Encontro Regional de Registro de Imóveis, realizado pelo Irib no hotel Alpina, em Teresópolis. Foram debatedores os registradores Ari Álvares Pires Neto (Buritiz/MG) e Valestan Milhomem da Costa (1º Ofício de Cabo Frio, RJ).

A sinopse da palestra de Lamana Paiva está a seguir.



Sumário

- 1. Georreferenciamento**
 - 1.1. Legislação**
 - 1.2. Panorama geral**
 - 1.3. Conceito**
 - 1.4. Considerações**
 - 1.5. Registro versus cadastro**
 - 1.6. Casos de exigência do georreferenciamento decreto 5.570/05**
 - 1.7. Prazos**
 - 1.8. Rotina registral imobiliária**
 - 1.9. Da interconexão necessária (primeiro passo)**
 - 1.10. Da interconexão necessária (segundo passo)**
 - 1.11. Da interconexão necessária (terceiro passo)**
 - 1.12. Da interconexão necessária (quarto passo)**
 - 1.13. Da interconexão necessária (quinto passo)**
- 2. Regularização fundiária de interesse social Lei 11.481/2007**
 - 2.1. Novidades**
 - 2.2. Alterações**
 - 2.3. Princípios**
 - 2.4. Requisitos**
 - 2.5. Primeiro passo: auto de demarcação**
 - 2.6. Segundo passo: registro de imóveis**
 - 2.7. Primeira opção: não existe matrícula ou transcrição**
 - 2.8. Segunda opção: existe matrícula ou transcrição**
 - 2.9. Notificação e impugnação**
 - 2.10. Julgamento da impugnação**
 - 2.11. Efeitos da prenotação**
 - 2.12. Aplicação subsidiária**
 - 2.13. Obrigações tributárias**

1. Georreferenciamento

1.1 Legislação

Lei 10.267, de 28/08/2001

Decreto 4.449, de 30/10/2002

Instrução normativa Incra 8, de 13/11/2002

Instrução normativa Incra 9, de 13/11/2002

Instrução normativa Incra 10, de 18/11/2002

Portaria Incra 954, de 13/11/2002

Portaria Incra 955, de 13/11/2002

Portaria Incra 1.032, de 2/12/2002

Resoluções Incra 34, 35, 36, 37, 38 e 39, de 23/10/2002

Instrução normativa Incra 12, de 17/11/2003

Instrução normativa Incra 13, de 17/11/2003

Portaria Incra 1.101, de 17/11/2003

Portaria Incra 1.102, de 19/11/2003

Lei 10.931, de 2/8/2004

Decreto 5.570, de 31/10/2005

1.2 Panorama geral

A legislação brasileira não previa critérios objetivos para identificar e descrever um imóvel. Essa problemática é enfrentada em muitos países, conforme se apura pela recente preocupação em aprimorar esses critérios. A ausência de um referencial único com elementos objetivos criou situações com descrições vagas, confusas, insuficientes e discrepantes de uma cidade para outra e de um ofício predial para outro.

1.3 Conceito

Georreferenciamento é o levantamento físico da área por GPS ou outro meio, com o fim de verificar se há ou não sobreposição de área referente ao imóvel que está sendo georreferenciado.

1.4 Considerações

A Lei 10.267/01 pretende a incorporação de bases gráficas georreferenciadas de imóveis rurais no registro de imóveis, visando acabar com a grilagem de terras.

O georreferenciamento provocará uma verdadeira *interconexão* entre o registro imobiliário e o cadastro rural, instituições que não podem ser confundidas.

Esse processo levará décadas para ser implementado, a exemplo do sistema de matrícula, uma vez que não foi prevista a obrigatoriedade da atualização das características dos imóveis,

a qual somente ocorrerá no momento e nos casos determinados em lei (desmembramento, loteamento, alienação etc.).

O georreferenciamento não criará ou extinguirá direitos reais ao ser apresentado para registro. Por exemplo, se alguém tem a propriedade de um imóvel com cem hectares, a posse (sem título) sobre mais trinta, e uma concessão de uso de terras públicas de outros vinte, não poderá pretender que no registro de imóveis conste os cento e cinquenta hectares.

A finalidade primordial do georreferenciamento é alcançar um perfeito cadastro do imóvel rural, através da medição *in loco*, por profissional devidamente qualificado, levando em consideração as coordenadas estabelecidas pelo sistema geodésico brasileiro, definidas pelo Incra, auferindo sua *precisa localização e caracterização, tal como área superficial, medidas lineares e as respectivas confrontações*.

1.5 Registro versus cadastro

O *registro* visa dar autenticidade, segurança, publicidade e eficácia real à aquisição do imóvel (prova o direito).

O *cadastro* tem a finalidade de arrecadar impostos (fiscal).

O *cadastro rural* se presta para obter a determinação física do imóvel com a constante da matrícula (princípio da especialidade / georreferenciamento), em substituição às descrições precárias, bem como a arrecadação de tributos.

1.6 Casos de exigência do georreferenciamento – decreto 5.570/05

Decreto 4.449/02 *versus* decreto 5.570/05 (antes *versus* agora)

Fonte de polêmicas (*caput* do art. 10 X §2º do art. 10). Discutia-se se os casos de oneração, entre outros, exigiam o georreferenciamento.

Agora ficaram especificados claramente os casos de exigência do georreferenciamento, quais sejam:

- desmembramento, parcelamento, remembramento;
- qualquer situação de transferência; e
- criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo (art. 10, decreto 4.449/02).

“Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento,

remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)."

Isso significa que o *modo* de aquisição de um direito real deverá contar com a presença do documento adequando o imóvel rural às novas regras previstas, independentemente da origem do título, se judicial, notarial, particular ou administrativo.

Cabe ressaltar que os títulos (públicos, particulares e judiciais) lavrados, outorgados ou homologados *anteriormente à publicação do decreto 5.570/05*, poderão ser objeto de registro, acompanhados de memorial descritivo contendo o georreferenciamento (art. 16, decreto 4.449/02).

Observação

Discute-se a exigência do georreferenciamento para os casos de retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental.

No RS, o ofício-vircular 123/2007-CGJ normatizou o tema da seguinte forma:

"Referentemente aos autos judiciais, deve ser exigido o georreferenciamento, apenas daqueles processos cujo objeto central da ação seja o próprio imóvel, v.g., Usucapião, Retificação, Divisão e Extinção de Condomínio, Demarcação, Desapropriação etc.

Não havendo necessidade de exigência em ações cujo imóvel é afetado indiretamente, tais como Partilha por Inventário ou Arrolamento, Separação ou Divórcio, Penhora, Arrematação, Adjudação e Similares."

1.7 Prazos

Eram muito exíguos. Os incisos do artigo 10, do decreto 4.449/02, foram dilatados para se adaptarem à realidade nacional, e o marco inicial ficou para 20 de novembro de 2003. Hoje, os imóveis rurais com mais de mil hectares devem ser georreferenciados. A partir de 20 de novembro de 2008, a exigência será aplicável aos imóveis rurais com área superior a 500 hectares e, a partir de 20 de novembro

*A Lei
10.267 visa
a acabar
com a
grilagem
em terras
da área
rural*

de 2011, para todos os imóveis rurais (incisos e §3º do art. 10).

Os incisos I e II já estão em vigor.

"III. cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares (redação dada pelo decreto 5.570, de 2005);

IV. oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares (redação dada pelo decreto 5.570, de 2005).

(...)

§ 3º. Ter-se-á por início de contagem dos prazos fixados nos incisos do *caput* deste artigo a data de 20 de novembro de 2003 (incluído pelo decreto 5.570, de 2005)."

1.8 Rotina registral imobiliária

Feito o georreferenciamento do imóvel, o proprietário deverá submetê-lo ao Incra, instruído com certidão da matrícula do imóvel e a anotação de responsabilidade técnica, ART, do responsável técnico, para certificação de que a poligonal objeto do memorial descritivo (a descrição completa do imóvel – perímetro) não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado.

1.9 Da interconexão necessária (primeiro passo)

Proprietários: dirigem-se ao Incra com a documentação georreferenciada e solicitam a certificação de que o imóvel objeto do levantamento não se sobrepõe a outro do sistema geodésico brasileiro.

Incra: recebe a solicitação, verifica se não há sobreposição e emite certificado para ser entregue ao registro de imóveis.

1.10 Da interconexão necessária (segundo passo)

Proprietários: dirigem-se ao registro de imóveis com a documentação georreferenciada e a certificação passada pelo Incra, para solicitar a inserção desses dados nas matrículas.

Registro de imóveis: apresentada a documentação exigida por lei para a realização do georreferenciamento, o registro de imóveis realizará os atos competentes e arquivará os documentos necessários.

1.11 Da interconexão necessária (terceiro passo)

Registro de imóveis: comunicará ao Incra as mutações objetivas e subjetivas que compreendam bens imóveis.

Incra: ao receber a comunicação do registro de imóveis, o Incra atribuirá a cada imóvel um novo número, que informará de volta ao RI.

1.12 Da interconexão necessária (quarto passo)

Incra: Comunicará aos registros de imóveis os novos números cadastrais, para a realização de averbação de ofício.

Registro de imóveis: procedem às averbações, encerrando o novo procedimento previsto na Lei 10.267/01.

1.13 Da interconexão necessária (quinto passo)

Comunicações *on-line*: a evolução do procedimento de informações poderá se dar da mesma forma como é feito, atualmente, com a Receita federal, mediante a emissão da declaração sobre operações imobiliárias, DOI, com o envio e o recebimento de dados por correio eletrônico.

2. Regularização fundiária de interesse social – Lei 11.481/2007

2.1 Novidades

A Lei 11.481, de 31 de maio de 2007, prevê medidas voltadas para a regularização fundiária de interesse social em imóveis da União e altera leis, decretos e o próprio Código Civil.

2.2 Alterações

Decreto-lei 9.760/46: demarcação de terrenos para regularização fundiária de interesse social (art. 6º, lei 11.481/07).

Decreto-lei 271/67: acrescenta como fins da regularização fundiária de interesse social em terrenos públicos ou particulares, a urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra... (art. 7º, lei 11.481/07).

Decreto-lei 2.398/87: cria a Doitu, declaração sobre operações imobiliárias em terrenos da União (art. 9º, lei 11.481/07).

Observação: qual será a declaração sobre operação imobiliária a ser remetida se o procedimento for aplicado por estados, DF e municípios (DOI? DOITU? Ou então, criar uma

outra DOIM – municipal – ou ainda a DOIE – estadual).

Código Civil: acrescenta ao artigo 1.225, como direito real, os incisos XI e XII.

“XI. a concessão de uso especial para fins de moradia; (incluído pela Lei 11.481, de 2000);

XII. a concessão de direito real de uso. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2000).”

Acrescenta ao artigo 1.473, como bens passíveis de hipotecas, os incisos VIII, IX e X.

“VIII. o direito de uso especial para fins de moradia (incluído pela Lei 11.481, de 2007);

IX. o direito real de uso; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

X. a propriedade superficiária. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)”

Lei 9.514/97: altera o parágrafo primeiro do artigo 22 da lei 9.514/97, para inserir a expressão “podendo ter como objeto além da propriedade plena”.

“§ 1º. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena: (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007)

I. bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

II. o direito de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

III. o direito real de uso, desde que suscetível de alienação; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

IV. a propriedade superficiária. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)”

Acrescenta, também, o parágrafo segundo.

“§ 2º. Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)”

Lei 6.015/73: acrescenta o artigo 290-A à Lei 6.015/73, para inserir casos de gratuidade no RI.

“Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos: (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)”

Finalmente, o artigo 22 da Lei 11.481/07 estabeleceu que os estados, o Distrito Federal e os municípios poderão aplicar, no que couber, as disposições dos artigos 18-B a 18-F do Decreto-Lei 9.760, de 5 de setembro de 1946, nas regularizações fundiárias de interesse social promovidas em imóveis *de sua propriedade*.

“Art. 22. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas regularizações fundiárias de interesse social promovidas nos imóveis de sua propriedade poderão aplicar, no que couber, as disposições dos arts. 18-B a 18-F do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.”

2.3 Princípios

Princípio da especialidade objetiva (§ 2º, art. 18-A, lei 11.481/07)

“§ 2º. O auto de demarcação assinado pelo Secretário do Patrimônio da União deve ser instruído com:

I. planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e o nome do pretense proprietário, quando houver;

II. planta de sobreposição da área demarcada com a sua situação constante do registro de imóveis e, quando houver, transcrição ou matrícula respectiva;

III. certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;

IV. certidão da Secretaria do Patrimônio da União de que a área pertence ao patrimônio da União, indicando o Registro Imobiliário Patrimonial – RIP e o responsável pelo imóvel, quando for o caso;

V. planta de demarcação da Linha Preamar Média – LPM, quando se tratar de terrenos de marinha ou acrescidos; e

VI. planta de demarcação da Linha Média das Enchentes Ordinárias – LMEO, quando se tratar de terrenos marginais de rios federais.”

Se houver registro anterior e este for contraditório ao levantamento realizado, o auto de demarcação também fará às vezes de procedimento de retificação. (Luciano Lopes Passarelli)

Princípio da disponibilidade?

Deve ser apresentada a anuência do proprietário ou, pelo menos, prova de sua intimação no momento do auto de demarcação. (Helvécio Duia Castello)

2.4 Requisitos

- Área situada em zona especial de interesse social, Zeis;
- que nela residam famílias com renda mensal inferior a cinco salários-mínimos;
- não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e
- imóveis urbanos/rurais.

2.5 Primeiro passo: auto de demarcação

Competência: Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Objetivos:

- apontar a área objeto de regularização pela União;
- Atenção! O ato de demarcação não basta para conferir o domínio da área para a União, o que somente ocorre após o registro no RI.

- certidão da SPU de que a área lhe pertence.

Documentação:

- planta e memorial descritivo da área a ser regularizada;
- planta de sobreposição da área demarcada;
- certidão da matrícula ou da transcrição da área a ser regularizada;
- certidão da Secretaria do Patrimônio da União, SPU, indicando o registro imobiliário patrimonial, RIP, e o responsável pelo imóvel;
- planta de demarcação da linha preamar média (LPM) para terrenos de marinha (o agente regulador é a União); e
- planta da linha média de enchentes ordinárias (LMEO) para terrenos marginais a rios federais (o agente regulador é a União).

Observação: as plantas e memoriais devem ser assinadas por profissional com prova do Crea.

2.6 Segundo passo: registro de imóveis

Prenotado e autuado o *pedido de registro* da demarcação no registro de imóveis:

- o oficial, no prazo de 30 dias, procederá às buscas para verificar a existência de matrículas ou transcrições relativas à área a ser regularizada; e
- examinará os documentos apresentados e escreverá a

nota devolutiva, em uma única vez, no caso de haver exigências a serem satisfeitas.

2.7 Primeira opção: não existe matrícula ou transcrição

Se inexistir matrícula ou transcrição e a documentação estiver em ordem, o RI *abrirá matrícula* do imóvel em nome da União e registrará o auto de demarcação.

2.8 Segunda opção: existe matrícula ou transcrição

Se houver registro anterior, o RI notificará pessoalmente o titular do domínio.

Caso não seja encontrado, será certificado pelo registrador, que fará a notificação por *edital*, bem como a notificação dos confinantes, ocupantes e demais interessados, cujas publicações correrão a expensas da União.

Serão procedidas duas publicações no prazo de 30 dias.

Decorrido o prazo de 15 dias após a última publicação sem que haja impugnação (presume-se anuência), o RI *abre matrícula* em nome da União e registra o auto de demarcação.

O RI *cancela, ex officio*, o registro anterior ou qualquer direito real, em virtude da nova abertura de matrícula e procede às necessárias *averbações* junto aos registros anteriores, se for o caso.

Havendo *impugnação*, o RI dará ciência à União, que tentará acordo com o impugnante.

Não havendo acordo, remete-se a questão ao juízo competente (Justiça federal).

2.9 Notificação e impugnação

O prazo da impugnação é de 15 dias a partir da notificação.

Se a notificação for pessoal, exclui-se o dia do início e inclui-se o dia do vencimento. Devem ser esgotadas todas as possibilidades antes de se proceder à notificação por *edital*.

Se a notificação for por *edital*, o prazo será contado a partir da última publicação (Patrícia Ferraz), devendo ser veiculada em jornal de grande circulação local.

2.10 Julgamento da impugnação

Julgada improcedente a impugnação, os autos voltam ao RI para *abertura de matrícula* em nome da União e registro do

Discute-se a exigência de georreferenciamento para os casos de retificação de área, reserva legal e particular

auto de demarcação, cancelando-se os registros anteriores e realizando eventuais *averbações*.

Julgada procedente a impugnação, os autos serão restituídos ao RI para as necessárias anotações e posterior devolução ao poder público.

2.11 Efeitos da prenotação

A *prenotação* do pedido de registro da demarcação fica *prorrogada* até o cumprimento da decisão judicial ou até seu cancelamento a pedido da União, não se aplicando a essas regularizações o cancelamento por decurso de *prazo*.

2.12 Aplicação subsidiária

Esse novel diploma legal possibilitou, ainda, a aplicação desse procedimento às regularizações fundiárias de interesse social em imóveis de propriedade dos *estados*, do *Distrito Federal* e dos *municípios* (art. 22, Lei 11.481/07).

2.13 Obrigações tributárias

Também é importante salientar que as *operações imobiliárias* envolvendo terrenos da União, dos estados, Distrito Federal e municípios, implicam a apresentação de declaração sobre operações imobiliárias em terrenos da União, Doitu, em meio magnético, pelos cartórios de notas, registro de imóveis e títulos e documentos, relativas às suas respectivas circunscrições de responsabilidade.

Referências bibliográficas

Boletim Eletrônico IRIB 3.141, 26 de setembro de 2007.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. *Regularização fundiária de imóveis da União: Lei 11.481/07*.

PAIVA, João Pedro Lamana. A regularização fundiária da Lei nº 11.481/2007 para zonas especiais de interesse social e o registro de imóveis. Site: <www.lamanapaiva.com.br>. Acesso em: 31 mar. 2008.

PASSARELLI, Luciano Lopes. O procedimento retificatório instituído pela Lei federal 11.481/07. *Boletim Eletrônico IRIB* 3.097, de 31 de agosto de 2008.

* João Pedro Lamana Paiva é registrador e tabelião de protesto em Sapucaia do Sul, RS, e vice-presidente do Irib-RS.

O meio ambiente e o registro de imóveis

Marcelo Augusto Santana de Melo*

Áreas de proteção ambiental, servidão ambiental, áreas contaminadas e florestas urbanas são temas da palestra do registrador Marcelo Augusto Santana de Melo (Araçatuba, SP). O pronunciamento, ocorrido no 24º Encontro Regional de Registro de Imóveis, realizado pelo IRIB em Teresópolis, está a seguir transcrito.



O estudo do meio ambiente é recente, nasceu com a civilização moderna. O homem passou a usar os recursos naturais de forma mais agressiva nos últimos 60 anos, período bastante curto na história da civilização.

A necessidade de preservar o meio ambiente começou a ser discutida em Estocolmo, em 1972, na Conferência das

Nações Unidas. Foi publicado um relatório que alertava para a destruição do planeta.

O Brasil tem excelentes leis ambientais. Já em 1981, a preservação do meio ambiente ganhou força com a Lei 6.938/81, que dispõe sobre a política nacional do meio ambiente e que foi considerada avançada para a época.

O conceito legal de meio ambiente compreende o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas.

O meio ambiente é classificado em três espécies: natural, cultural e artificial. A espécie cultural diz respeito aos aspectos arqueológicos e históricos; e a artificial, à atuação do homem na construção de prédios, pontes, etc. O que nos interessa mais de perto é o meio ambiente natural.

Desde 2003 venho escrevendo sobre a função socioambiental do Registro de Imóveis, que pode trazer melhorias na relação do homem com o meio ambiente.

Publicidade ambiental

É necessário que o Registro de Imóveis adapte-se à função socioambiental, a fim de que o sistema registral possa fomentar a publicidade da informação ambiental.

O Registro de Imóveis é uma instituição de direito privado que garante direito à propriedade e deve desempenhar funções acessórias, como a publicidade ambiental.

O Brasil subscreveu acordos internacionais e se comprometeu a tornar disponíveis informações ambientais, tanto em Estocolmo como na Conferência das Nações Unidas, no Rio de Janeiro, em 1992. A lei 10.650/2003 dispõe sobre o acesso público aos dados e informações ambientais dos órgãos e entidades integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente, Sisnama.

A estrutura do RI deve ser aproveitada como reforço à publicidade ambiental

Nosso principal problema diz respeito às competências administrativas que tratam do meio ambiente dos três entes federativos. Há leis federais, estaduais e municipais de proteção ao meio ambiente, o que torna o estudo do meio ambiente muito complexo. A União, os estados, o Distrito federal e os municípios têm competência para proteger o meio ambiente e para combater a poluição em quaisquer de suas formas (art. 23, CF).

Somente à União, no entanto, cabe legislar sobre registros públicos (art. 22, XXV, CF). Esse é um dos principais problemas para adaptar a função registral à função social do meio ambiente.

O Código Civil de 1916, inspirado no Direito romano e no Código de Napoleão, não trazia nenhuma expressão à função social da propriedade. O artigo quinto, XXIII, da Constituição federal, relativo aos direitos e garantias fundamentais, representou uma revolução nesse sentido porque trouxe, em cláusula pétrea, as garantias fundamentais e a necessidade de adaptação da propriedade à função social, bem como a ordem econômica e a política agrícola e fundiária.

O artigo 1.228, parágrafo primeiro, do Código Civil de 2002, também reforçou a publicidade, trazendo essa nova necessidade de adaptação da função social. A doutrina civilista e constitucionalista também discute se o conceito de propriedade foi alterado.

O conceito de propriedade do Direito romano foi alterado? O professor espanhol Vicente Rangel entende que o conceito não foi alterado, mas exigiu uma nova característica do direito de propriedade. Ou seja, o direito é o mesmo, porém, principalmente no Direito brasileiro, introduziu a necessidade de função socioambiental ao direito de propriedade.

O professor e pesquisador Carlos Frederico Marés, do Paraná, em brilhante trabalho publicado pela Serjus, em convênio com o Irib, entende que num futuro próximo não haverá direito de propriedade para quem não fizer a terra cumprir sua função social.

É importante utilizar alguns princípios do Registro de Imóveis para a publicidade ambiental. Conforme disse, o ideal seria utilizarmos a própria estrutura do Registro de Imóveis para fomentar a idéia de direito ambiental.

Os princípios da especialidade, da unitariedade da matrícula, da publicidade e da concentração, segundo o qual nenhum fato relevante ao direito de propriedade pode ficar fora do Registro de Imóveis, foram assunto do doutor João Pedro Lamana Paiva em 1980 e, em 2003, ressuscitamos o princípio da concentração. Daquele período até hoje percebemos um grande avanço da idéia de publicidade ambiental no Registro de Imóveis.

Espaços territoriais especialmente protegidos (art. 225, III, CF)

Os espaços territoriais já possuem publicidade legal. Por que o legislador escolheu o Registro de Imóveis para publi-

zar a reserva legal? Há muito, o legislador entendeu que o RI é um órgão auxiliar do direito civil, encarregado de assentar títulos privados e públicos e controlar o direito de propriedade. O RI exerce papel fundamental no reforço da publicidade legal voltada para o controle do direito de propriedade.

O Código Florestal elegeu o Registro de Imóveis para reforçar essa publicidade. A nós, registradores, cabe desempenhar esse papel com a melhor eficiência possível. Não se trata de barrar o tráfego imobiliário à publicidade ambiental, mas de reforçá-la de acordo com a função para a qual a Administração pública nos elegeu.

Em 2005, no estado de São Paulo, firmamos um convênio com a Secretaria do Meio Ambiente e com a Fundação SOS Mata Atlântica. É intuito dos registradores averbar e dar publicidade à reserva legal, pelo que vamos nos sentir muito honrados. No entanto, essa averbação não pode obstruir o tráfego imobiliário, o que prejudicaria nossa principal função, qual seja, a de controlar o tráfego imobiliário e oferecer garantias à sociedade.

Em São Paulo, a Administração pública concordou plenamente com essa visão e indagou-nos da tarefa pretendida. Ora, vamos trabalhar em prol da conscientização da sociedade, dar publicidade, promover palestras, confeccionar cartilhas sobre a importância da reserva legal e tentar desburocratizar a averbação da reserva legal no Registro de Imóveis.

Entendo, portanto, que o RI é o órgão adequado para reforçar essa publicidade. Somente a publicidade ambiental no Registro de Imóveis é capaz de prevenir de forma eficaz os futuros adquirentes.

Uma coisa é você ter a reserva legal averbada, definida pela autoridade ambiental; outra é você comprar uma propriedade sabendo que terá de reservar uma área ou de respeitar aquele espaço delimitado para regeneração. São esclarecimentos muito bem-vindos ao direito ambiental e ao direito econômico.

Espera-se que a estrutura do Registro de Imóveis sirva de reforço à publicidade ambiental, uma vez tratar-se de instituição de caráter público (art. 236, CF) respeitada pela sociedade em geral. Os cartórios de Registro de Imóveis são organizados territorialmente, o que facilita a publicidade ambiental. Relacionam-se com todos os órgãos da Administração pública cujos serviços são delegados a profissionais do Direito, aprovados em concurso público de provas e títulos (art. 3º, Lei 8.935/94). Além disso, com o georreferenciamento, o eficiente sistema registral brasileiro

está conectado ao sistema geodésico brasileiro (Lei 10.267/01 e Decreto 4.449/02), mediante georreferenciamento, uma forma de inscrição apurada por satélite.

Espaços territoriais especialmente protegidos (art. 225, III, CF), segundo a classificação do professor Edis Milaré, são espaços geográficos públicos ou privados, dotados de atributos ambientais relevantes, previstos em legislação e garantidos pela Constituição federal: áreas de proteção especial e de preservação permanente, reserva legal e unidades de conservação.

É o caso das áreas de proteção e recuperação de mananciais, APRM. Manancial é qualquer corpo de água, superficial ou subterrâneo, destinado ao abastecimento humano, industrial, animal ou agrícola. São áreas passíveis de averbação, mesmo das restrições, e de especialização. Em São Paulo, a Lei estadual 9.866/97 (art. 28, § 1º) prevê a responsabilidade funcional do registrador em caso de não-publicidade das restrições.

Averbação de áreas contaminadas: princípio da concentração

“Área contaminada é aquela onde comprovadamente há poluição causada por quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados, e que causa impacto negativo à saúde humana e ao meio ambiente.”

Esse conceito é de uma legislação do Rio Grande do Norte, até o momento a melhor sobre área contaminada.

Por que não dar publicidade no registro de imóveis às áreas contaminadas?

Em São Paulo, o condomínio Barão de Mauá, no município de Mauá, foi construído sobre um terreno contaminado de dejetos da Cofap: compostos orgânicos voláteis – clorobenzeno, tolueno e benzeno –, substâncias altamente tóxicas ao meio ambiente e à saúde humana. Atualmente, 7,5 mil pessoas moram no local. O caso só veio à tona porque uma caixa de água explodiu e matou dois moradores do condomínio. Esse tipo de problema poderia ser evitado se as áreas contaminadas tivessem publicidade registral no registro de imóveis.

Decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado São Paulo disciplinou, em 2006, a possibilidade de averbação enunciativa ou de mera notícia de *termo* ou *declaração* de área contaminada oficialmente emitidos pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental do Estado de São Paulo, Cetesb (processo CG 167/2005).

Em 2005, coincidentemente, a Espanha editou o real decreto 9/2005, que também deu publicidade às áreas contaminadas. A publicidade de áreas contaminadas no Registro de Imóveis é feita mediante notas marginais que funcionam como averbações. As empresas cujas atividades podem causar risco de contaminação devem declarar, na compra e na venda, que seu objeto social tem essas características. E se a autoridade ambiental pedir uma certidão ao RI por suspeitar que a área possivelmente esteja contaminada, o registro publiciza que a autoridade ambiental está investigando eventual contaminação dessa área.

Em São Paulo, os requisitos para averbação das áreas contaminadas são o termo de área contaminada emitido pela Cetesb; a precisa identificação do imóvel mediante descrição enunciativa e indicação da matrícula ou transcrição; a informação da contaminação total ou parcial; a prévia notificação do proprietário ou detentor de direito real; e a menção das substâncias contaminantes.

Cota de reserva florestal, CRF

Limitação administrativa voluntária é a renúncia vitalícia ou temporária ao direito de exploração, o que não pode ser confundido pelo registrador com servidão administrativa, uma vez que não serve a ninguém. Na verdade, trata-se de uma limitação administrativa muito parecida à reserva legal, uma reserva legal voluntária.

Em São Paulo, apesar de desnecessária, os registradores passaram a exigir escritura pública para a limitação administrativa voluntária. A autoridade ambiental aprova e o registro de imóveis averba-a.

Esse cedente florestal pode ser transformado em cota de reserva florestal, de acordo com o artigo 44 do Código Florestal. No futuro, provavelmente, essas cotas serão comercializadas na bolsa de valores ou em outro mercado.

“Art. 44-A. O proprietário rural poderá instituir servidão florestal, mediante a qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, a direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente.” (Incluído pela Medida Provisória 2.166-67, de 2001.)

“(…)”

§ 2º. A servidão florestal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis

competente, após anuência do órgão ambiental estadual competente, sendo vedada, durante o prazo de sua vigência, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade.” (Incluído pela Medida Provisória 2.166-67, de 2001.)

O PL 5.876/2005, do deputado Luciano Castro, propõe no artigo quarto, parágrafo segundo: “O vínculo de área à CRF deve ser averbado na matrícula do respectivo imóvel rural”.

Áreas de preservação permanente

Em Araçatuba, SP, o plano diretor prevê expressamente a publicidade da área de preservação permanente urbana no registro de imóveis. Por que é necessária essa publicidade? Primeiro, porque não se pode parcelar área de preservação permanente. O artigo terceiro, inciso III, da Lei 6.766/79, não permite o parcelamento “em áreas de preservação ecológica”. Portanto, o proprietário do imóvel somente saberá se naquela área incide uma área de preservação permanente mediante a publicidade registral.

Unidades de conservação, SNUC Lei 9.985/2000)

Separei duas unidades de conservação de relevante valor ambiental:

- Áreas de proteção ambiental, APA: possibilidade de averbação das restrições do zoneamento ambiental.
- Reserva particular do patrimônio natural, RPPN, servidão administrativa. Trata-se de uma afetação particular de não-exploração e destinação da área para fins científicos, ecológicos, etc.

Garantia do cumprimento das sanções ambientais

O Ministério Público de São Paulo noticia a instauração de inquéritos civis e ações civis públicas com relação a aspectos ambientais e urbanísticos. O objetivo é dar publicidade ao adquirente sobre a existência de um inquérito civil sobre a área, o que tem interesse ambiental e econômico, para evitar que as pessoas comprem uma área sob demanda judicial (art. 18, LRP; processo CG 8.505/2000, Piracicaba, SP).

Uma outra questão refere-se à certidão negativa de

débitos decorrentes de infrações ambientais. O artigo 37, do Código Florestal tem uma redação confusa.

“Art. 37. Não serão transcritos ou averbados no Registro Geral de Imóveis os atos de transmissão ‘inter-vivos’ ou ‘causa mortis’, bem como a constituição de ônus reais, sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta Lei ou nas leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado.”

Há o problema da competência legislativa, uma vez que os três entes federativos podem impor multas florestais. Como o Registro de Imóveis pode fiscalizar isso? Vai pedir certidões para o estado e para o município além de a entidades delegadas, como a Cetesb, em São Paulo, que também pode emitir multas florestais?

Entendemos que esse artigo não deva ser aplicado pelos registradores porque é falho, tem propriedades técnicas e deve ser aperfeiçoado mediante regulamentação.

Autos de infração ambiental, AIA – desmatamento na Amazônia

Após recurso administrativo, o auto de infração ambiental pode ser averbado, gratuitamente, no Registro de Imóveis. A respeito do cancelamento do pagamento da multa e emolumentos junto ao Registro de Imóveis, a informação do Ministério do Meio Ambiente é de que menos de 2% das multas ambientais são pagas, o que demonstra a necessidade de lei ou decisão normativa.

Floresta urbana

Como proceder se o imóvel rural com reserva legal averbada passar a integrar zona urbana? (parágrafo único, art. 2º, Código Florestal).

– Área verde de loteamento (art. 22, Lei 6.766/79; art. 2º, g, Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001).

– Mudança da destinação. Desafetação (art. 180, inciso VII, Constituição SP). Em São Paulo enfrentamos o problema de mudança de destinação dessas áreas verdes de loteamento, o que não é permitido pela Constituição. Como deve proceder o registrador?

Existe decisão da CGJSP, segundo a qual não é permitido ao registrador alegar a inconstitucionalidade e a desafetação de área verde de loteamento. Considerando, no entanto, o dever das autoridades de comunicar ao

Ministério Público infrações a interesses coletivos, entendemos que toda e qualquer desafetação deva ser comunicada ao Ministério Público.

Protocolo de Kyoto e o registro de imóveis

Os países signatários do protocolo considerados industrializados são obrigados a reduzir em 5,2%, entre 2008 e 2012, as emissões de gás carbônico em relação aos índices de 1990. Para não comprometer as economias desses países, o protocolo estabelece que parte dessa redução seja feita mediante mecanismos de flexibilização, como o mecanismo de desenvolvimento limpo, MDL.

Os países ou empresas que não conseguirem reduzir a emissão de gases do efeito estufa adquirem o certificado de emissão reduzida, CER, ou créditos de carbono, dos países que conseguiram diminuir suas emissões abaixo das cotas determinadas, ou de países em desenvolvimento, como o Brasil.

Os créditos de carbono são obtidos de projetos que evitem ou contribuam para a diminuição da emissão de gases de efeito estufa para a atmosfera em projetos de MDL.

O Brasil entrou no mercado de créditos de carbono em 2004, quando o governo anunciou os dois primeiros projetos aprovados no âmbito do MDL sobre aproveitamento de metano em aterros sanitários.

Florestas públicas – concessão

A Lei 11.284/2006 criou a gestão de florestas públicas para a produção sustentável e instituiu o cadastro nacional de florestas públicas (art. 14). Em 20 de março de 2007, o Decreto 6.063 regulamentou a lei cujo parágrafo segundo do artigo terceiro estabelece:

“§ 2º. No estágio de delimitação, os polígonos de florestas públicas federais serão averbados nas matrículas dos imóveis públicos.”

	Nº de terras indígenas	%	Em revisão
Em estudo	123	0	0
Delimitada	33	1,66	1.751.576
Declarada	30	7,67	8.101.306
Homologada	27	3,40	3.599.921
Regularizada	398	87,27	92.219.200
Total	611	100	1.056.720,03km²

Esse dispositivo perdeu a oportunidade de outorgar o registro das concessões de florestas públicas no registro de imóveis, uma vez que exploração de floresta é considerada direito real, o que facilitaria a publicidade e a fiscalização dessas áreas.

Terras indígenas

O artigo 20, XI, da Constituição federal, estabelece que são bens da União as terras tradicionalmente ocupadas pelos índios em caráter permanente, destinadas às suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários ao bem-estar deles e necessárias à sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições (art. 231, § 1º).

No entanto, José Afonso da Silva leciona que a expressão “terras tradicionalmente ocupadas” não revela uma relação temporal, mas o modo tradicional de como os indígenas se relacionam com a terra.

Acompanhe no quadro os 12,41% do território brasileiro (8.514.876,599 km²) ocupados por terras indígenas.

Situação das terras indígenas

O procedimento administrativo da Fundação Nacional do Índio, Funai, para o reconhecimento das terras indígenas, inclui demarcação física, homologação do Presidente da República, atualização do levantamento fundiário e cadastro pelo Incra, registro no cartório de registro de imóveis, anotação na Secretaria de Patrimônio da União, SPU, e, finalmente, regularização fundiária.

O Registro de Imóveis vem sendo reiteradamente confirmado para conferir segurança jurídica ao direito privado de propriedade, bem como para reforçar a publicidade legal e desempenhar a função de *guardião da função social da propriedade*. Essa nova característica incorporada ao instituto pela Constituição federal e pelo Código Civil de 2002 confere importância singular ao papel do registrador imobiliário na sociedade.

Em 1923, o filósofo italiano Vittorio Mathieu já alertava: “o problema de salvar o ambiente faz coro com o problema de nossa própria salvação”.

*Marcelo Augusto Santana de Melo é registrador imobiliário em Araçatuba, SP. Este trabalho foi publicado na *Revista de Direito Imobiliário* n. 57, jul./dez. 2004. <marceloasm@uol.com.br>

Entidades do sistema cartorário compram 60% de empresa catarinense de tecnologia

Um grupo formado por três instituições brasileiras que atuam no sistema cartorário brasileiro adquiriu 60% do capital acionário da catarinense Bry Certificação Digital, empresa desenvolvedora de soluções para segurança da informação. A aquisição faz parte da estratégia dos cartórios de consolidar sua atuação na nova economia digital.

As instituições que adquiriram parte da empresa catarinense foram o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), Associação dos Registradores de Pessoas Naturais (ARPEN) e Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos (CDT). Cada instituição detém atualmente 20% da empresa.

A transação consolidada durante o ano de 2008 é reflexo da modernização do sistema nacional cartorário e pelo período de transição que os documentos legais vêm passando. "Há uma quebra de paradigma em curso em que os cartórios estão passando do papel para o digital - o que se configura num caminho sem volta", explica Marcelo Luiz Brocardo, novo presidente da Bry Certificação Digital. Com a aquisição, o corpo diretivo da empresa sofreu mudanças. O fundador e então presidente Carlos Roberto De Rolt retoma em dedicação integral suas atividades de professor pesquisador da UDESC - Universidade do Estado de Santa Catarina e reforça o Conselho de Administração da Bry. Brocardo, que era diretor técnico, foi conduzido à presidência. Carlos Eduardo Duarte Fleury, diretor executivo do IRIB, tornou-se vice-

presidente da empresa catarinense. A presidência do Conselho está a cargo de Helvécio Castello, presidente do IRIB.

O processo de aquisição da empresa iniciou-se em abril de 2008 com a venda de 38% do capital acionário para o IRIB. Este percentual pertencia ao Fundo REIF - Returning Entrepreneur Investment Fund -, administrado pela DGF Investimentos e que tem como cotistas o Banco Inter-Americano de Desenvolvimento (BID), Banco Sudameris, Sebrae Nacional e o Sebrae-SP. Em setembro, a operação foi completada com a aquisição de mais 22% da empresa, tendo como novos sócios a ARPEN e o CDT. O valor total da transação, com 60% da empresa sendo vendido, não foi revelado.

Antes mesmo da operação, a Bry já tinha sido responsável por importantes projetos que os cartórios estão lançando para o mercado. A empresa desenvolveu centrais de serviços eletrônicos compartilhados para os registradores e notários. São a Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CRSEC), a Autoridade de Carimbo do Tempo Brasileira de Registro (ACT-BR) e a Autoridade de Carimbo do Tempo Notarial (ACT-Notarial). Os serviços oferecidos por meio destes portais possibilita que os cartórios entrem, definitivamente, na era digital, no uso de documentos eletrônicos com validade jurídica. A adoção destas tecnologias foi motivada também pela lei 11.419 de autoria do Governo Federal, que recomenda aos órgãos da Justiça e

serventias extra-judiciais, como os cartórios, a regulamentarem e efetivarem o uso de formas eletrônicas de assinaturas.

A rede de relacionamento e cooperação que a Bry Certificação Digital integra no Pólo Tecnológico de Florianópolis foi outro aspecto que despertou o interesse do grupo de entidades ligadas aos cartórios. A empresa mantém convênios de cooperação tecnológica com o Laboratório de Segurança em Computação (LabSEC), da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) e com o Laboratório de Tecnologias de Gestão (LabGes), da Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC). Além disso, desenvolve parcerias com organismos públicos e diversas empresas locais, como a Softplan/Poligraph e Nexxera.

A Bry mantém-se como empresa de base tecnológica com foco na implantação de sistemas de segurança da informação. Entre os clientes da empresa estão laboratórios de análises clínicas, tribunais estaduais de Justiça comum e do Trabalho, empresas públicas e privadas, prefeituras municipais, entre outros. Nos próximos meses, a empresa irá lançar uma rede de parcerias com empresas de desenvolvimento de software e tecnologias. "Pretendemos oferecer às desenvolvedoras a possibilidade de adotarem a certificação e assinatura digital em seus sistemas, disseminando, assim, os conceitos e os benefícios que esta tecnologia oferece", destaca o presidente da Bry.



CERTIFICAÇÃO DIGITAL

Conheça as soluções da Bry:

(48) 3234-6696

www.bry.com.br

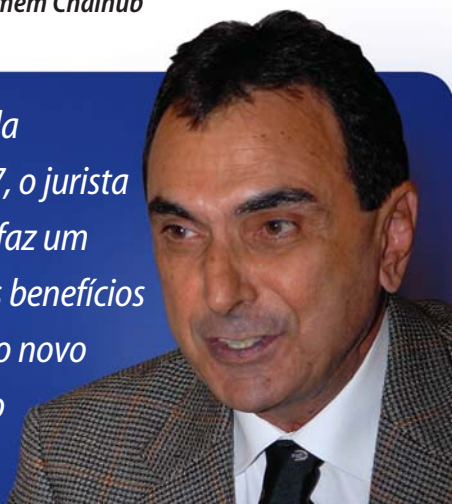
Histórico da Bry

Fundada em 2001 e sediada em Florianópolis, a Bry Certificação Digital é uma empresa de base tecnológica especializada no desenvolvimento de soluções que visam garantir a segurança e promover a confiança no uso do documento eletrônico. Iniciou sua atuação ao desenvolver de forma inédita e exclusiva no Brasil uma protocoladora digital de documentos eletrônicos - a Bry PDDE. O equipamento, configurado na forma de servidor, é ainda um dos principais produtos da empresa, que investiu ainda no desenvolvimento de sistemas de assinatura digital, autoridades certificadoras, registradoras e de carimbo do tempo.

Dez anos de alienação fiduciária

Melhim Namem Chalhub

Inspirador da Lei 9.514/97, o jurista fluminense faz um balanço dos benefícios trazidos pelo novo instrumento



Presente ao 24º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, o jurista Melhim Namem Chalhub falou com a reportagem do *BE* sobre os dez anos da Lei de Alienação Fiduciária. Ele lembrou os fatores que levaram à criação de um instrumento legal para dar mais garantia às transações imobiliárias, bem como a participação fundamental de diretores do Irib nas discussões que antecederam a redação final da lei.

Segundo Chalhub, a principal motivação para o aparecimento de uma nova garantia de alienação fiduciária foi a própria hipoteca, garantia tradicional que se mostrou absolutamente ineficaz com o correr do tempo.

"Houve um fato que enfraqueceu muito a hipoteca. A súmula 308 do STJ considerou a hipoteca ineficaz em relação ao promitente comprador de boa-fé naquelas hipóteses em que o incorporador imobiliário vendia as unidades, mas não transferia ao banco que financiou o empreendimento os recursos arrecadados com a venda. O banco ingressava com uma ação

de execução e requeria a penhora de todos os apartamentos alienados. Com o entendimento sumular do STJ em relação ao promitente comprador, os bancos perderam as hipotecas. Esse foi o fato marcante, no final dos anos 1990, que enfraqueceu profundamente a hipoteca como garantia. Por outro lado, a hipoteca é uma garantia cuja execução requer a ida ao Judiciário, o processamento de uma ação de execução, para só depois se levar o imóvel a leilão. Esse trâmite leva em média de três a cinco anos, o que desestimula o sistema financeiro a investir num negócio cuja garantia leva todo esse tempo para o retorno do dinheiro investido. Por isso, enquanto na década de 1970 o SFH lançou 600 mil unidades imobiliárias por ano, em 2000 esse financiamento ficou reduzido a 30 mil unidades/ano, antes da aplicação da alienação fiduciária — embora seja de 1997, ela só começou a ser aplicada no início dos anos 2000."

Outro fator de desestímulo fatal para o financiamento do crédito imobiliário foi a intervenção do poder Executivo nos contratos. "Em 1983, a inflação foi de 246%, mas o governo determinou que os bancos cobrassem apenas 112% dos contratos aos devedores. Esse problema só veio a ser superado com a estabilidade da moeda".

A hipoteca foi uma garantia usada durante séculos com muita eficácia, conforme relatou o advogado. A partir do século XVIII, outros créditos passaram a ter preferência sobre a hipoteca, que começou a perder importância. "Além da demora do Judiciário, que impede o credor de recuperar seu dinheiro em tempo útil, tomaram lugar da hipoteca os créditos fiscais, da União, estado, município, previdenciário, trabalhista. Nesse processo de perda de preferência, a hipoteca passou a ficar por último. Numa falência, por exemplo, nada sobra para o credor. Esses fatores ensejaram a busca pela criação da garantia fiduciária".

O grande efeito da garantia fiduciária é que ela transfere o bem para o credor desde o nascimento da operação de empréstimo e afasta o risco de falência. Em caso de falência, aquele bem não vai ser arrecadado à massa falida do devedor, mas vai servir primeiramente para pagar o crédito garantido. Se sobrar, o credor entrega à massa falida. Esse princípio é inerente à natureza jurídica da alienação fiduciária e está expresso na Lei de Alienação Fiduciária e na Lei de Falência, que dispõe expressamente que os créditos garantidos por propriedades fiduciárias continuarão seu curso normalmente com o credor, e se houver sobra da execução do crédito, o credor entrega ao administrador da falência.

“Essa idéia surgiu na Alemanha porque, naquele momento, os juristas já tinham percebido que as garantias tradicionais – a hipoteca e o penhor – não atendiam as necessidades do crédito com a celeridade que este começava a operar na sociedade industrial. Ou seja, em 1850, o penhor e a hipoteca já se mostravam ineficazes para responder às necessidades de garantia do crédito.”

No Brasil, a alienação fiduciária nasceu em 1965. A Lei 4.728/65, de mercado de capitais, criou a alienação fiduciária de bens móveis, uma vez que se acelerava o processo de industrialização no Brasil. Essa lei foi criada para atender à indústria automobilística. A garantia até então existente para bens móveis era o penhor ou a reserva de domínio, que também tinham um processo demorado de recuperação do crédito. Os juízes, à época, perceberam que havia necessidade de uma garantia mais eficaz, que possibilitasse a recomposição das situações com rapidez para que o crédito circulasse com a velocidade necessária ao dinamismo da sociedade contemporânea. “É importante dizer que essa lei somente começou a operar em 1969, porque a lei de mercado de capitais não estabeleceu um procedimento eficaz de realização da garantia. Era preciso recorrer aos meios tradicionais do processo civil”.

Em 1969, o Decreto-Lei 911/69 criou o procedimento de busca e apreensão que estabeleceu procedimentos judiciais específicos para a retomada, leilão e venda do bem para a satisfação do crédito. Nascia a alienação fiduciária no direito positivo brasileiro.

“Nessa época, começou-se a falar na possibilidade de aplicação da alienação fiduciária para os imóveis. Como trabalho com o crédito desde a década de 1970 – e conheço de perto as vicissitudes da hipoteca –, resolvi fazer um estudo sobre novos mecanismos de garantia que pudessem substituí-la ou complementá-la, visando acelerar o crédito de acordo com as características da sociedade contemporânea, que inclui, sobretudo, a defesa do consumidor”.

O nascimento da alienação fiduciária aplicada aos financiamentos imobiliários e a contribuição do Irib

Na década de 1990, Melhim Namem Chalhub aprofundou-se nos estudos sobre a aplicação mais ampla do conceito da propriedade fiduciária que, no Brasil, até então, era

restrita aos bens móveis. Para ele, a idéia deveria ser aplicada de modo mais amplo, aos financiamentos imobiliários, bem como aos mercados de capitais em geral.

“O credor não pode tomar aquele bem móvel ou imóvel e vender como quiser” explica. “O bem está no patrimônio do credor apenas com a finalidade de garantia. Na alienação fiduciária dá-se o desdobramento da posse: o credor fica com a posse indireta e com a propriedade, e o devedor fica com a posse direta e com o direito de adquirir depois de completar o pagamento. O credor tem de manter a propriedade em questão para atender a essa finalidade.”

Outro exemplo desse mecanismo são os fundos de investimento. Se alguém aplicar 10 mil reais num fundo de investimento de ações, o dinheiro entra para o patrimônio do banco. Com esses 10 mil e mais o dinheiro de outros clientes, o banco vai criar uma carteira, um patrimônio de afetação separado, para atender às necessidades e interesses dos investidores em relação ao investimento em ações por tempo indeterminado. É por isso que o banco precisa ter a propriedade de todos os bens que entram naquela carteira.

A partir da metade do século passado, os fundos de investimento passaram a ser o grande motor da economia mundial, seja por meio do investimento em ações ou em quaisquer outros negócios. O efeito da alienação fiduciária é a afetação. Ela insere o bem no patrimônio, que fica afetado. A lei de falências assegura ao credor continuar recebendo do devedor, independentemente da falência.

“Na década de 1990, comecei a estudar o negócio fiduciário e a entender que ele é essencial na sociedade contemporânea em razão de sua grande agilidade e por se caracterizar, fundamentalmente, numa administração profissional de bens e finanças.

A partir de 1996, começaram a se processar os estudos de reformulação do Sistema Financeiro da Habitação. Na época, Chalhub era consultor jurídico da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, e participou da elaboração do projeto de lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, SFI. Estava produzindo um anteprojeto de operação de fidúcia não para o imóvel ou móvel, mas as regras gerais e abrangentes da operação de fidúcia. “A Abecip me pediu para incluir a fidúcia no projeto. Particularmente, confesso que achei que seria uma revolução muito drástica, uma mudança radical. No entanto, a idéia era

que o tomador de empréstimo só se tornaria proprietário depois de concluir o pagamento”.

Chalhub adaptou o projeto, que foi incluído no capítulo II da Lei 9.514. “Em meados de 1997 estava em tramitação na Câmara um projeto da Abecip quando foi realizado o 16º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, em Nova Friburgo, no Rio (Boletim do Irib 242, jul./1997). Fui convidado para apresentar meu projeto, embora o projeto da Abecip estivesse em andamento. Sérgio Jacomino e Gilberto Valente da Silva estavam nesse encontro. Eu distribuí o projeto entre os participantes e o Irib fez umas quatro ou cinco sugestões de alteração de algumas disposições do projeto. Todas elas foram aceitas pelo relator do projeto, deputado José Chaves, de Pernambuco.”

“Nas semanas seguintes ao encontro de Friburgo continuei conversando sobre o projeto, que estava em andamento, com algumas pessoas do Irib, como o Gilberto Valente da Silva, Sérgio Jacomino e Ubirayr Ferreira Vaz, que deram uma contribuição valiosíssima. O Irib colaborou para o aperfeiçoamento técnico de alguns dispositivos do projeto. O registrador imobiliário é o repositório de todos os atos relacionados à alienação fiduciária, incluindo o ato de procedimento de cobrança e consolidação da propriedade, por isso seu conhecimento científico e prático é tão importante”.

A alienação fiduciária é um procedimento extrajudicial. A preocupação de Melhim Chalhub foi não inovar demais. “Se existem precedentes no direito positivo, o ideal é aproveitar o que existe e já funciona. O precedente que utilizei foi a lei de loteamentos, que prevê o cancelamento do compromisso de compra e venda quando há inadimplemento do promitente comprador. Não inovei em nada, apenas adaptei a Lei 6.766/79 para a alienação fiduciária”.

A Lei 6.766 prevê o cancelamento do compromisso de compra e venda. A alienação fiduciária não pode ser cancelada, mas pode extinguir o direito do devedor-fiduciante. Como a propriedade resolúvel já é do credor fiduciário, ele notifica o devedor por intermédio do agente da notificação, o registrador imobiliário. Se ele não tiver pessoal suficiente para notificar milhares de devedores, a lei prevê duas opções: delegar a notificação ao oficial de registro de títulos e documentos ou fazer a notificação por correio.

O procedimento exige a intimação pessoal do devedor, para que, em quinze dias, efetive o pagamento da prestação

vencida, como explica o advogado. Se houver a purga de mora, em três dias, o credor recebe a quantia cobrada e o procedimento é encerrado. Se o bem estiver em nome do casal, marido e mulher têm de ser notificados pessoalmente. Se o devedor pagar, o contrato prossegue. Se ele não pagar, configura-se o inadimplemento do devedor, o que enseja a consolidação da propriedade do credor fiduciário.

A consolidação da propriedade opera-se mediante pagamento de ITBI – e de laudêmio, se for o caso – e averbação no registro de imóveis a requerimento do credor fiduciário, que passa a ter a propriedade plena do bem.

“Aqui há um aspecto socialmente relevante, a proteção do consumidor. O tratamento especial que a lei previu foi a criação de ônus para o credor fiduciário, que, para vender o imóvel, mesmo depois de se tornar proprietário pleno, é obrigado a ofertar o imóvel em dois leilões. A idéia é que ele converta o bem em dinheiro para satisfazer seu crédito e entregar a sobra ao devedor de forma a afastar eventual enriquecimento sem causa, se o valor do imóvel ultrapassar o valor da dívida. Se não se conseguir vender o imóvel nos dois leilões, o credor se torna proprietário pleno.”

Qual será o valor da oferta em leilão? No contrato de financiamento com alienação fiduciária há uma cláusula obrigatória sobre a fixação, pelas partes, do valor pelo qual o imóvel será levado a leilão na primeira praça. Numa compra e venda de apartamento, por exemplo, esse valor é o de mercado – em geral o próprio valor de venda com o índice de correção mencionado no contrato. O valor do primeiro leilão é o valor da venda corrigido pelo mesmo índice do contrato. No caso de compra e venda de terreno em loteamento há um complicador, em razão da posterior construção da casa pelo comprador. Como se resolve isso? Mediante a estipulação de cláusulas contratuais para prever que o valor das benfeitorias será agregado ao valor da compra e venda do lote para formar o preço pelo qual o bem será oferecido em leilão. “Ou seja, no caso de um lote ser vendido por R\$ 100 mil, cujas benfeitorias somam R\$ 150 mil, o valor desse imóvel para a oferta em leilão será de R\$ 250 mil. Se o crédito de R\$ 100 mil não for alcançado em nenhum dos dois leilões, o credor fica com o imóvel e é obrigado a fornecer ao devedor o termo de quitação”.

Chalhub entende que esse procedimento é justo para financiamentos de natureza social até determinado valor. “No ano passado, escrevi um artigo sustentando que essa

exoneração tem de ser dada a operações que tenham um valor determinado. Um deputado de Mato Grosso leu meu artigo e fez um projeto, que está em andamento”.

Depois da lei 10.931, a alienação fiduciária foi estendida para toda e qualquer obrigação. É uma garantia que pode ser usada para qualquer obrigação, industrial, empresarial e financeira.

Alienação fiduciária versus hipoteca

Atualmente, os bancos só operam com alienação fiduciária e há notícias de que o índice de inadimplência caiu. Isso comprova a eficácia da alienação fiduciária porque, com ela, o devedor sabe que, se não pagar, a retomada do imóvel é rápida, ao contrário do que ocorria com a hipoteca cujo trâmite poderia chegar a dez anos.

Apesar de ser de 1997, segundo Chalhub a lei demorou a se consolidar. “Neste 24º Encontro Regional de Registro de Imóveis promovido pelo Irib ouvimos uma palestra sobre direito ambiental (p. ...), algo relativamente novo. É preciso que essas restrições ambientais constem das matrículas para que se tenha segurança jurídica. O Brasil está demorando a ter essa mentalidade. No caso da alienação fiduciária, a lei surgiu num momento em que o mercado imobiliário ainda estava desestimulado, por isso demorou a pegar. Havia também outros fatores, como a organização do sistema monetário, uma vez que os bancos não estavam sendo demandados a aplicar como passaram a ser há uns três ou quatro anos. Obviamente, os bancos perceberam que a alienação fiduciária haveria de ser uma garantia de máxima eficácia”.

No entanto, para que a alienação fiduciária tenha eficácia, a administração do crédito tem de ser rigorosa, e o prazo tem de ser cumprido. Depois de dois dias de atraso, o credor tem de ter uma equipe de cobradores que telefonem para o devedor para evitar a intimação e mostrar que o seu crédito está sendo acompanhado. “Isso é importante não só para a consolidação do instrumento da alienação fiduciária como também para a circulação do processo de securitização do crédito. Esses contratos de alienação fiduciária vão compor um título de securitização que será colocado no mercado, por isso o lastro tem que ser consistente. A eficácia e a regularidade do fluxo de pagamentos têm de ser rigorosas para que haja lastro para se pagar o investidor, caso contrário, daqui a dois anos acaba a securitização”.

“A crise americana pode refletir muito nesse processo de securitização, porque na ponta da securitização está a prestação da pessoa que atrasou um, dois ou três meses. Esse conjunto de créditos que formam o lastro de um título securitizado está afetado ao resgate dos títulos. Esse foi o problema americano, cujas hipotecas de alto risco estão causando um problema enorme na economia mundial”.

A eficácia da alienação fiduciária e o crescimento do crédito

Já existe jurisprudência de imóveis retomados em razão da inadimplência dos contratos com alienação fiduciária. E outros fatores – como o controle da inflação, a estabilidade financeira e monetária – também contribuíram para o sucesso da lei. “A alienação fiduciária não conseguiria produzir seus efeitos se continuássemos com aquela inflação que elevava os juros e tornava os compradores inadimplentes. Haveria um volume muito grande de retomadas, o que geraria um novo e grave problema social”.

“Os críticos da lei entendem que ela afasta do poder Judiciário a apreciação dos casos por ser um procedimento extrajudicial. Um outro argumento é no sentido de que a consolidação da propriedade feita pelo oficial do registro é uma usurpação do poder discricionário do juiz. A lei estaria dando ao registrador o poder jurisdicional de transferir a propriedade para o fiduciário. Esse raciocínio é um equívoco, porque não é o registrador que transfere a propriedade, ele apenas registra um ato legalmente previsto e qualificado. O que ele faz é examinar a qualificação do instrumento, seus requisitos legais. O registrador certifica e fornece ao credor a certidão de que ele efetivou a notificação e que decorreu o prazo para que ele purgasse a mora. O devedor efetiva o pagamento do ITBI e requer ao registrador a averbação da consolidação da propriedade. Ou seja, o registrador apenas cumpre uma decisão legal que estabelece o registro ou averbação da consolidação da propriedade em face da devida documentação. Isso acontece porque a propriedade fiduciária tem uma condição resolutiva. A fidúcia segue os princípios da condição resolutiva ou suspensiva. Uma vez verificada a condição, o titular adquire o direito, automaticamente, ou esse direito se extingue independentemente da intervenção judicial. Esse é o princípio do direito sob condição, isto é, um direito resolúvel consolidado há séculos. Portanto, não há nenhuma violação ao princípio do contraditório na consolidação da propriedade.”

No que tange à relação entre credor e devedor – notificação para purgação de mora – estaria esse procedimento violando o princípio constitucional mediante o qual não pode ser afastada do Judiciário a lesão ou ameaça de lesão a qualquer direito? Não, porque a notificação do devedor para purgar a mora, por si só, não configura nenhuma lesão do direito, mas apenas uma comunicação no sentido de que o devedor falhou em sua obrigação contratual e que, de acordo com a lei, ele terá quinze dias para efetivar o pagamento. Isso não é lesão e nem ameaça de lesão ao seu direito.

Ameaça de lesão seria, por exemplo, uma cobrança indevida e superior ao crédito concedido. “Se o credor cobrar a mais, se contratar em desconformidade com a lei, ou se usar um índice de correção vedado por lei, isso sim configuraria uma lesão ou uma ameaça de lesão ao direito do devedor. Nesse caso, ele tem todo o direito de requerer em juízo qualquer ação que entender cabível, como a medida cautelar de sustação de leilão para, em seguida, ingressar com uma ação de execução de cláusula”.

A jurisprudência tem compreendido que a alienação fiduciária é um instrumento que visa assegurar a circulação do crédito. O que é necessário é preservar a efetividade desse instrumento uma vez reconhecida a efetividade da lei 9.514. Em relação ao contraditório, na maioria das vezes, os acórdãos reconhecem a constitucionalidade do procedimento extrajudicial, sobretudo inspirado no precedente da constitucionalidade do Decreto-Lei 70/66.

“Quanto à revisão do contrato, a jurisprudência tem entendido que não cabe a discussão de cláusulas contratuais no contexto da ação de reintegração de posse, uma vez que já ocorreu a consolidação da propriedade no patrimônio do credor. Em razão de um inadimplemento, o contrato foi extinto. Uma vez consolidada a propriedade, o contrato de alienação fiduciária não existe mais porque não há razão de ser. Tecnicamente, esse seria o caso de uma falta de interesse de agir do devedor, porque não há o objeto sobre o qual ele gostaria de discutir.”

“É verdade que a alienação fiduciária ainda é incipiente, mas as primeiras decisões que surgem denotam uma boa compreensão e receptividade do instrumento fiduciário. Quanto à alegação de inconstitucionalidade, não há discrepância nenhuma. Há decisões que anulam o ato por inobservância de algum requisito do procedimento. O principal requisito é a notificação pessoal do devedor. Um outro requisito é o modo pelo qual foi feito o edital. São requisitos que o credor tem de cumprir com

muito rigor, sob pena de colocar em risco a efetividade do procedimento. Um aspecto importante é o modo de transmissão dos direitos dos devedores. Ele pode transmitir seus direitos e obrigações a terceiros. A forma de transmissão desses direitos do devedor-fiduciante é a cessão de direitos mediante a qual o devedor transmite a propriedade e o cessionário torna-se o devedor-fiduciante e se sub-roga nas obrigações do pagamento. Com a uniformização da linguagem e do procedimento dos negócios, acho conveniente que seja padronizada a consignação desse contrato. A lei prevê que, com a aquiescência do credor, o devedor poderá transmitir seus direitos”.

O renascimento do crédito no atual cenário do mercado imobiliário, para o advogado, deve-se fundamentalmente às políticas do governo de expansão do crédito, à estabilidade monetária e à recuperação da capacidade aquisitiva da população. “Esses são fatores essenciais e estruturais. No entanto, a alienação fiduciária integra esse conjunto de fatores como um elemento instrumental importante. Se houvesse somente a hipoteca, talvez a expansão do crédito não fosse tão grande porque os bancos não se interessariam e buscariam outro tipo de operação financeira”.

Sobre o futuro, Chalhub acredita que o crédito continuará crescendo, uma vez que outros setores do crédito e da economia tomam conhecimento da eficácia da alienação fiduciária e a utilizam cada vez mais. “A própria securitização só é possível com a utilização de um instrumento como esse, que assegura a regularidade do fluxo do dinheiro. Os fatores mais importantes da securitização imobiliária são a regularidade do fluxo de pagamento do investidor e a segurança da recuperação do bem, no caso de retomado. Não tenho dúvida de que a alienação fiduciária será utilizada cada vez com mais frequência e continuará a se expandir em todos os setores das operações de crédito. Acho muito difícil a retomada da hipoteca, porque a alienação fiduciária é um mecanismo moderno que, apesar de ter sido inspirado numa operação de fidejussão do Direito romano, agregou peculiaridades próprias da sociedade contemporânea. Mas a idéia de transmissão do bem para efeito de garantia é a mesma”.

Consulte

Alienação fiduciária de bens imóveis. Aspectos da formação, execução e extinção do contrato, de Melhim Namem Chalhub. *RDI* 63, jul./dez. 2007.

*Fale com o **IRIB** para inserir definitivamente os seus serviços registrais na era digital*



Cada cartório poderá ser uma instalação técnica credenciada pela Autoridade de Registro IRIB, isto é, um ponto de atendimento para coletar documentos e entregar o certificado digital ao solicitante

Agora os cartórios brasileiros poderão prestar mais um serviço e atender um novo usuário: o interessado nos certificados digitais, pessoa física ou jurídica, que almeja usar documentos eletrônicos com segurança jurídica.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil constituiu sua Autoridade Certificadora ICP-Brasil, denominada AC BR SRF – Autoridade Certificadora Brasileira de Registros vinculada à Secretaria da Receita Federal do Brasil, e está habilitado a emitir certificados digitais por meio da Autoridade de Registro, AR IRIB.

Cada cartório brasileiro poderá tornar-se uma instalação técnica credenciada pela AR IRIB para ser um ponto de atendimento da população interessada em adquirir certificado digital.

A função do cartório será conferir e autenticar a documentação apresentada pelo usuário, bem como enviar a requisição do certificado digital para a Autoridade Certificadora, AC BR, e entregar o certificado digital ao cidadão.

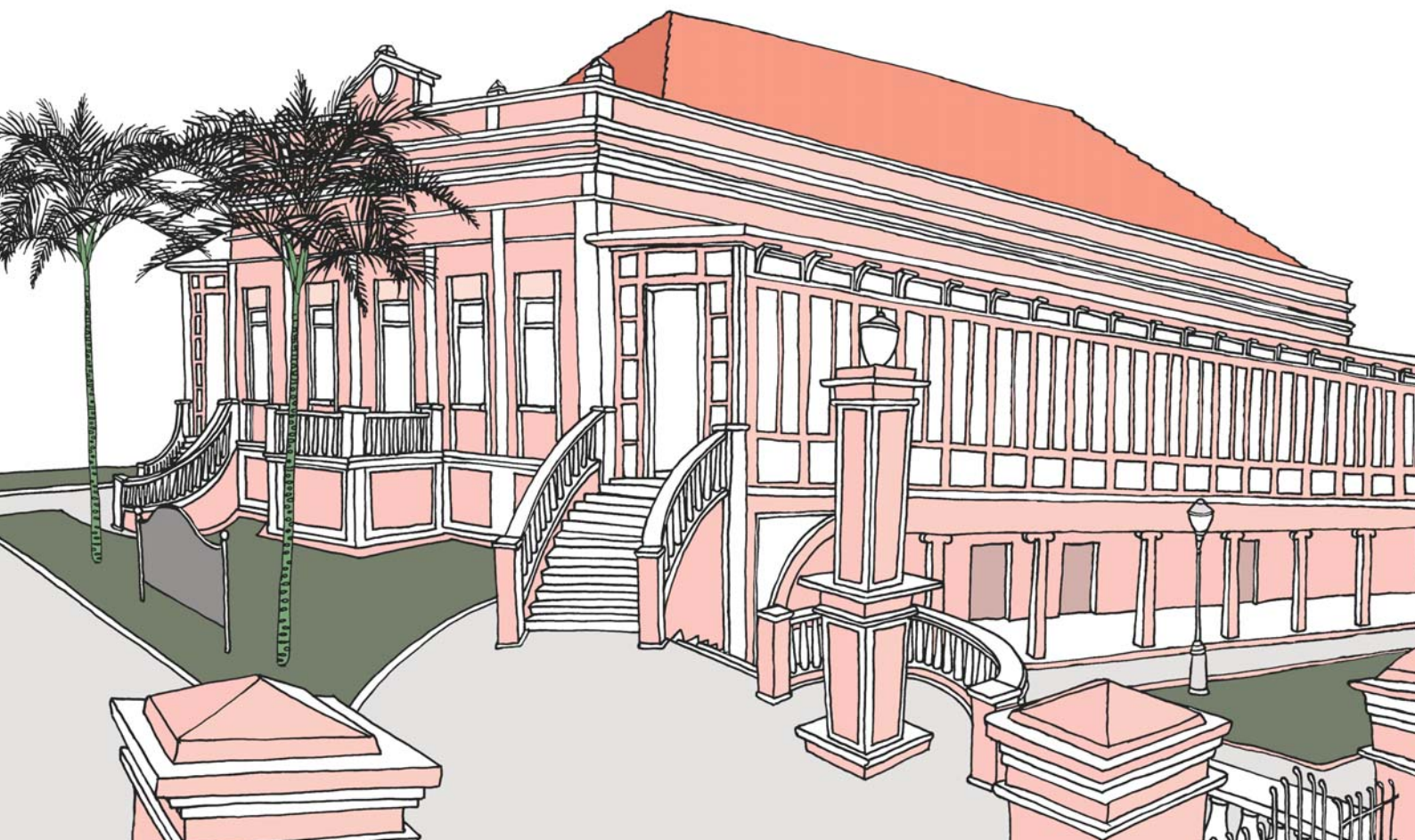
Acesse www.acbr.org.br e fale com o IRIB para inserir definitivamente os seus serviços registrais na era digital.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
Av. Paulista, 1439 – 9º andar – conjunto 94
01311-200 São Paulo SP
Telefones: 55 11 3289 3599; 55 11 3289 3321

Email: irib@irib.org.br
Site: <http://www.irib.org.br/>

Galeria do irib



Vila Inglesa, Rua Mauá, 836, São Paulo, SP.

Projetada pelo chileno Eduardo de Aguiar D'Andrada para abrigar os engenheiros ingleses que vieram construir a Estação da Luz (1895 a 1901). Em 1924, as 28 casas que compõem a vila, em estilo que combina a arquitetura regional européia com elementos do colonial brasileiro, foram ocupadas por moradores da região que tiveram suas casas destruídas durante a Revolta Tenentista. Na década de 1970, a área foi incluída em zona de proteção urbana. Tornou-se condomínio comercial e, em 1989, foi tombada pelo Conselho de Defesa e Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo. Pode ser visitada e conta com arquivo histórico da vila.