

GEOLONDRINA

20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis – 5 a 7 de maio de 2005



Boletim do IRIB em revista - edição 321
abril | junho | 2005



ISSN 1677-437X

Capa:
Lago Igapó,
Londrina, PR.
Sergio Ranalli/Sambaphoto

Boletim do
irib
em revista

Diretoria Executiva

Secretário Geral: João Baptista Galhardo (Araraquara-SP)
1º Secretário: Aline Alessandra Manfrin Molinari (Viradouro-SP)
2º Secretário: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (Serra-ES)
1º Tesoureiro: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (São Paulo-SP)
2º Tesoureiro: Manoel Carlos de Oliveira (Itapeerica da Serra-SP)
Diretor Social e de Eventos: Ricardo Basto da Costa Coelho (Apucarana-PR)
Diretor de Publicidade e Divulgação: Flauzilino Araújo dos Santos (São Paulo)
Diretor de Publicações Dirigidas: Sérgio Busso (Bragança Paulista-SP)
Diretor de Assistência aos Associados: Jordan Fabrício Martins (Florianópolis-SC)
Diretora de Urbanismo e Regularização Fundiária: Patrícia André de Camargo Ferraz (Diadema-SP)
Diretor de Meio Ambiente: Marcelo Augusto Santana de Melo (Araçatuba-SP)
Diretor de Assuntos Legislativos: George Takeda (São Paulo-SP)
Diretor de Assuntos Agrários: Eduardo Agostinho Arruda Augusto (Conchas-SP)
Diretor de Relações Internacionais: João Pedro Lamana Paiva (Sapucaia do Sul-RS)
Diretor Financeiro: Ari Alvares Pires (Buritirama-MG)
Diretor Adjunto de Assuntos Agrários: Fabio Martins Marsigli (Piedade-SP)
Diretor de Informática: Joelcio Escobar (São Paulo-SP)
Diretor Executivo: Alexandre Assolini Mota (São Paulo-SP)
Diretor Acadêmico: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (Teresópolis / RJ)

Conselho Editorial

Álvaro Melo Filho (CE), Diego Selhane Pérez (SP), Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ), Elvino Silva Filho (SP), Flauzilino Araújo dos Santos (SP), Francisco José Rezende dos Santos (MG), Frederico Henrique Viegas de Lima (DF), George Takeda (SP), João Baptista Galhardo (SP), João Baptista Mello e Souza Neto (SP), João Pedro Lamana Paiva (RS), Marcelo Salaroli de Oliveira (SP), Marília Patu Rebelo Pinho (SP), Ricardo Henry Marques Dip (SP) e Sérgio Jacomino – secretário (SP)

Diretor Responsável e Coordenador Editorial
Sérgio Jacomino (desde 1997)

Presidente
Sérgio Jacomino (SP) presidente@irib.org.br

Vice-Presidente
Helvécio Duia Castello (ES)

Conselho Científico

Alexandre Assolini Mota, Alexandre de Moraes, André Lima, Andréa Flávia Tenório Carneiro, Armando Castelar Pinheiro, Betânia de Moraes Alfonsín, Bruno Mattos e Silva, Carlos Ari Sunfeld, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Celso Fernandes Campiongo, Daniel Roberto Fink, Edésio Fernandes, Elcio Trujillo, Evangelina de Almeida Pinho, Hélio Borghi, J. Nascimento Franco, José Carlos de Freitas, José Guilherme Braga Teixeira, Jürgen W. Phillips, Kioitsi Chicuta, Luiz Mário Galbetti, Marcelo Terra, Maurício José Serpa Barros de Moura, Melhim Namem Chalhub, Pablo de Camargo Cerdeira, Pedro Antonio Dourado de Rezende

Conselho Jurídico Permanente

Gilberto Valente da Silva (*in memoriam*), Hélio Lobo Junior, Des. José de Mello Junqueira, Des. Narciso Orlandi Neto, Ulysses da Silva

Conselho Internacional

Alemanha: Helmut Rüssmann e Maximilian Herberger
Chile: Elias Mohor Albornoz
Espanha: Fernando Pedro Méndez González e Rafael Arnaiz Eguren
Itália: Raimondo Zagami
México: Raúl Castellano Martínez-Baez
Portugal: Paulo Ferreira da Cunha

Coordenação de Jurisprudência
Ademar Fioranelli e Sérgio Jacomino

Sede: Av. Paulista, 2073 - Horsa I - 12º- andar - conj. 1201/1202 - CEP 01311-300 - 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
Sérgio Jacomino
Diretor de Publicidade e Divulgação
Flauzilino Araújo dos Santos
oficial@primeirosp.com.br
Editores
Sérgio Jacomino
sergiojacomino@uol.com.br
Fátima Rodrigo
fatimarodrigo@click21.com.br

Jornalista Responsável
Fátima Rodrigo (Mtb 12576)
Design Gráfico
Carlos Augusto Sholl
Direção de Arte
Jorge Zaiba
Fotos
Carlos Petelinkar
Impressão e Acabamento
Gráfica e fotolito Ideal

Especial Abertura

1 Londrina discute o georreferenciamento de imóveis rurais: auditório permanece lotado na terceira edição regional do encontro

Proposta do Colégio Notarial do Brasil

4 Colégio Notarial do Brasil propõe dispensa de georreferenciamento na lavratura de escrituras de compra e venda de imóveis rurais

Incrá suspende prazos em Mato Grosso

6 Incra suspende prazos para certificação de imóveis georreferenciados em Mato Grosso

Polêmica

7 CNA entende que não há condições materiais nem técnicas para a implantação do georreferenciamento nos prazos propostos
9 Cúpula do Incra rebate críticas, mas não redefine prazos
10 Nesta entrevista, Incra confirma "possibilidade de ampliar o prazo para esse extrato que está vencendo"

Palestras

12 Norte do Paraná – Ocupação e regularização fundiária
Yoshiya Nakagawara Ferreira
16 A nova onda do registro imobiliário
Sérgio Jacomino
24 Direito registral imobiliário: georreferenciamento – lei 10.267, de 28 de agosto de 2001

João Pedro Lamana Paiva
29 Reserva legal e o registro de imóveis: exigência de averbação no estado do Paraná – provimento 060/2005

Francisco José Rezende dos Santos

43 O papel do registro de imóveis para o desenvolvimento sustentável no meio rural
André Lima
48 Meio ambiente e o registro de imóveis
Marcelo Augusto Santana de Melo

58 Retificação extrajudicial de registro: aspectos práticos
João Carlos Kloster

70 Retificação extrajudicial: aspectos polêmicos
José Augusto Alves Pinto

76 Aspectos legais do georreferenciamento
Gervásio Alves de Oliveira Júnior

78 Impactos da legislação do georreferenciamento para a economia nacional
Anaximandro Doudement Almeida

80 A posição do Incra em face da Carta de Araraquara
Marcos Alexandre Kowarick e Edaldo Gomes

84 Aplicabilidade da lei do georreferenciamento
Eduardo Agostinho Arruda Augusto

Conteúdo IRIB no GeoBrasil 2005

98/100 IRIB participa de GeoBrasil 2005: destaque para o georreferenciamento de imóveis rurais
Lei 10.267/01 em debate

101 IRIB debate georreferenciamento com sociedade rural do Paraná
102 Aplicabilidade da Lei de Georreferenciamento
Eduardo Agostinho Arruda Augusto

IRIB no comitê do fundo de terras

106 IRIB participa oficialmente do Comitê permanente do fundo de terras e reordenamento agrário

Regularização fundiária

108 Encontro da primeira Vara de Registros públicos de São Paulo com o IRIB e Secretaria da Habitação visa agilizar regularização fundiária, usucapião e retificação de registro

IRIB no Projeto Brasil

109 A questão dos cartórios: como usar a certificação para modernizar e diminuir a burocracia
Sérgio Jacomino

IRIB na TV

113 IRIB conquista reconhecimento da sociedade e dos meios de comunicação

Terrenos de marinha

115 IRIB reúne especialistas para discutir os terrenos de marinha

SOS Mata Atlântica

117 Diretores do IRIB prestigiam maioridade da fundação SOS Mata Atlântica

Regularização fundiária

118 IRIB participa de reunião de trabalho para agilizar regularização fundiária em Recife

Regularização fundiária na TV Câmara

119 IRIB participa de debate ao vivo na TV Câmara sobre regularização fundiária urbana

IRIB na Fadisp

119 Presidente do IRIB ministra aula em curso de extensão universitária em Direito imobiliário da Fadisp

IRIB na Universidade de Franca

120 Vice-presidente do IRIB-SP profere palestra na Universidade de Franca

Regularização fundiária de imóveis rurais

122 Técnicos do BID visitam o IRIB

Abecip

123 IRIB reúne-se com Abecip para discutir valor da hipoteca e critérios de registro

Ambiente

124 IRIB e DEPRN-SP promovem encontro técnico

Projeto Gleba Legal/CGJRS

124 Imóveis rurais – CGJRS inova com o projeto Gleba Legal

125 Projeto Gleba Legal
João Pedro Lamana Paiva

127 Solenidade de lançamento no TJRS

132 Provimento 07/2005 – CGJ institui o projeto Gleba Legal

ENCOR-MG

135 Presidente do IRIB profere palestra magna no I Encontro da Corregedoria-geral de Justiça – ENCOR-MG

136 A eficácia da penhora de execução e o registro de imóveis

Entrevista com o presidente do Irib Sérgio Jacomino

139 Georreferenciamento e retificação extrajudicial de imóveis urbanos e rurais
Ari Alvares Pires Neto

Info-IRIB

148 Empresas de informática e registros imobiliários relatam suas experiências com a informatização

151 Escriba Informática: 15 anos dedicados ao desenvolvimento de sistemas para tabelionatos e registros

154 8º Registro de imóveis de São Paulo fornece a maioria dos registros em 4 dias, cancelamento de hipoteca em 1 hora e certidões de matrícula em alguns minutos

156 Siplan obtém êxito com o desenvolvimento de soluções personalizadas de softwares para cartórios

158 Informatização do 1º RI de Franca permite transparência e segurança nas atividades do cartório e expedição de certidões em tempo real

Cursos IRIB

Direitos reais e sistemas registrais Módulo I

160 Curso inédito sobre direitos reais e sistemas registrais: professores de Coimbra e alunos de dez estados estreitam laços entre Brasil e Portugal

164 Catedráticos da Universidade de Coimbra cumprem agenda de visitas no Brasil

166 Curso de Direitos reais e sistemas registrais – módulo I

167 Curso sobre sistemas de titulação da propriedade em Madri

172 Protesto – recuperação extrajudicial de créditos
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Encontro ibero-americano de Direito registral

181 Bolívia reúne registradores do continente no III Encontro ibero-americano de Direito registral

182 Conclusões do III Encontro ibero-americano de Direito registral em Santa Cruz de la Sierra, Bolívia

Lançamento IRIB

186 IRIB lança mais uma obra fundamental à sua biblioteca de Direito registral imobiliário

188 Convênio técnico entre IRIB e Abecip leva à edição de obra conjunta

IRIB em Coimbra

189 IRIB representa o Brasil no encerramento do curso de pós-graduação em Direito notarial e registral na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra

190 Os serviços notariais e registrais no Brasil
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Thesaurus Supremo Tribunal Federal

212 Contrato de locação. Bem de família – fiador – impenhorabilidade. Inconstitucionalidade.

Superior Tribunal de Justiça

214 Área de preservação permanente – ITR – exclusão. Ato Declaratório Ambiental – desnecessidade. Ibama.

Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo

221 Retificação de área consensual. Remanescente – apuração. Ação reivindicatória. Prova – deficiência. Perícia.



GEO LONDRINA

20º Encontro regional dos oficiais de registo de imóveis

5 a 7 de maio de 2005

Londrina discute o georreferenciamento de imóveis rurais: auditório permanece lotado na terceira edição regional do encontro

Autoridades do Paraná e um público formado por registradores, notários, engenheiros, cartógrafos, juízes, promotores e advogados, vindos de diversos pontos do país, prestigiaram o Geolondrina, evento que contou com a coordenação de Ricardo Basto da Costa Coelho, diretor social e de eventos do Irib e registrador em Apucarana, no Paraná.



Yoshiya Nakagawara Ferreira, professora doutora da Universidade Estadual de Londrina.

De 5 a 7 de maio último, o Irib realizou o 20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis na cidade de Londrina, no Paraná. O evento, denominado Geolondrina, porque inteiramente dedicado à discussão da lei 10.267/2001 de georreferenciamento de imóveis rurais, é o terceiro realizado sobre o tema pelo Irib este ano. Como aconteceu em Araraquara (BIR 317) e em Porto Alegre (BIR 319), o auditório permaneceu lotado em todas as palestras e debates, demonstrando o interesse e a preocupação dos registradores com a nova lei.

A mesa da solenidade de abertura foi formada por Sérgio Jacomino, presidente do Irib; Luiz Figueira de Mello, diretor presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina; José Augusto Alves Pinto, presidente do Colégio Registral do Paraná; Marco Antonio Massaneiro, juiz de Direito da Vara de Registros Públicos da Comarca de Londrina; José Carlos da Rocha, presidente da OAB; Luiz Fernando Kalinowski, presidente do Sindicato Rural de Londrina; Edson Neme Ruiz, presidente da Sociedade Rural do Paraná; Nelson Ricardo Rossi Brandão, presidente do Clube de Engenharia e Arquitetura de Londrina; Marcos Albuquerque, registrador e diretor da Anoreg-PR; e pelo magistrado Alberto Júnior Veloso, representante do presidente do Tribunal de Justiça do Paraná.

Graças ao trabalho de assessoria de imprensa do Irib, coordenado pela jornalista Patrícia Simão, o evento contou com maciça cobertura da imprensa local, que enviou equipes de reportagens do Jornal de Londrina, da TV Tarobá – retransmissora da Bandeirantes, canal 20 –, do Programa Opinião, TV Mix e rádio CBN Londrina.



“Estes encontros debatem pontos da lei do georreferenciamento que ainda não estão bem esclarecidos.”

O presidente da Anoreg-BR Rogério Portugal Bacellar levou seu apoio ao Geolondrina.

“Acho que um evento como esse deve ser reprisado no Brasil inteiro, como o Irib está fazendo. Além de elucidar as dúvidas dos registradores de imóveis e de muitos tabeliães, estes encontros debatem pontos da nova lei do georreferenciamento que ainda não estão bem esclarecidos e também procuram elucidar algumas atitudes que as nossas instituições têm tomado contra algumas normas do próprio poder Judiciário que não estão em conformidade com a lei.”



O desafio dos notários de serem parceiros

Presidente do Colégio Notarial do Brasil, Flávio Bueno Fischer entende que os encontros do Irib são essenciais para dirimir dúvidas sobre a nova lei.

“Em razão das inúmeras dúvidas que o georreferenciamento está produzindo, é fundamental esse trabalho do Irib de realizar eventos em várias regiões do país, para trazer à luz o melhor entendimento dessa legislação, que apresenta aspectos ainda um pouco confusos. Na condição de presidente do Colégio Notarial, a minha idéia é estar presente, prestigiar e contribuir com os

debates, e agradecer muito o convite do Irib, exatamente para transmitir aos registradores o desafio dos notários de serem parceiros e não tratados, às vezes, como adversários nessa área.”



O georreferenciamento é uma necessidade

José Augusto Alves Pinto, presidente do Colégio Registral do Paraná, pede a aplicação da lei do georreferenciamento de maneira mais ordenada.

“Inicialmente, meus agradecimentos a toda a diretoria do Irib, em especial ao Sérgio Jacomino, por ter escolhido o Paraná para sediar um evento de tamanha importância e tão necessário para todos nós.

A premissa do esgotamento dos prazos da lei de georreferenciamento deixa-nos numa situação bastante delicada. Acredito que, graças aos esforços do Ricardo Coelho, diretor de eventos do Irib, da diretoria da entidade, dos patrocinadores, enfim, de todos aqueles que de certa forma colaboraram para o sucesso deste encontro, isso vai fazer com que a comunidade, como um todo, seja beneficiada.

Esperamos que o Incra se sensibilize com o nosso pedido e que prorrogue os prazos de exigências do georreferenciamento. Todos nós sabemos que o georreferenciamento é uma necessidade, ou seja, o cadastro, da forma como está proposto, é uma necessidade para o Brasil se desenvolver. Mas é preciso que o momento da exigência desse cadastro e os custos inerentes, tudo seja adequado ao poder econômico do nosso povo. De nada adiantaria, como não está adiantando, imaginar uma coisa que esteja além da nossa capacidade financeira.

Acredito que o Paraná também colaborou e ajudou para que o Brasil todo se beneficie das vantagens dessa lei, de tudo aquilo de bom que ela tem e espero que possamos aplicar essa lei de maneira mais ordenada, sem tantos empecilhos e atropelos.”

Colégio Notarial do Brasil propõe dispensa de georreferenciamento na lavratura de escrituras de compra e venda de imóveis rurais

Em nota oficial, o Colégio Notarial do Brasil roga às autoridades da República para que busquem solucionar o quanto antes a situação de insegurança jurídica e dominial decorrente da falta do indispensável registro imobiliário.



Presidente do Colégio Notarial do Brasil entrevistado pelo presidente do Irib

No transcurso dos trabalhos do 20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis do Brasil – Geolondrina 2005 –, o presidente do Colégio Notarial do Brasil Flávio Bueno Fischer apresentou proposta da entidade no sentido de dispensa do georreferenciamento por ocasião da lavratura de escrituras públicas de compra e venda de imóveis rurais.

Os debates que se seguiram envolveram os participantes do Geolondrina e as posições foram se definindo no transcurso dos trabalhos.

O argumento básico do Colégio Notarial se assenta na premissa de que a lei 10.267/2001 não previu a obrigatoriedade do georreferenciamento dos imóveis rurais para a lavratura de escrituras públicas que tenham por objeto tais imóveis.

O decreto 4.449/2002, que regulamentou a lei, traz uma disposição pouco clara que poderia levar à conclusão, *a contrario sensu*, de que a lavratura da escritura pública estaria condicionada ao cumprimento daquela exigência. Diz o artigo 16 que “os títulos públicos (...) relativos a imóveis rurais, lavrados (...) anteriormente à promulgação da Lei n. 10.267, de 2001, que importem em transferência de domínio, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, e que exijam a identificação da área, poderão ser objeto de registro, acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto.”

Ora, se o decreto abre a possibilidade excepcional de registro de escrituras lavradas antes do advento do cronograma, segue-se que a lavratura de escritura pública, na vigência do decreto, deveria incorporar a descrição georreferenciada para “identificar” o imóvel objeto da transação ou mutação jurídica. Criou o decreto uma espécie de licença excepcional para o registro de título com especialização tradicional somente nos casos em que a escritura tenha sido formalizada antes do advento da lei. Tratou-se de criar uma abertura na rigidez criada pelo sistema do CNIR.

A própria instrução normativa 12 do Incri, de 17 de novembro de 2003 (in: www.irib.org.br/salas/boletimel928a.asp#IN_12) prevê o envolvimento dos notários. Vejam os órgãos envolvidos no sistema: (a) Incri; (b) serviços de registro de imóveis; e (c) serviços notariais.

O item 5 fala da lavratura da escritura e prevê a apresentação do memorial e da certificação do Incri.

“5. Da Lavratura da Escritura. Com a finalidade de lavrar a



escritura na forma prevista no § 6º do artigo 22, da Lei nº 4.947/66, com a nova redação dada pela Lei nº 10.267/01, os interessados deverão comparecer ao serviço notarial munidos do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR em vigor, do memorial descritivo da área objeto da transação, da Certificação expedida pelo Incra, do comprovante de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR relativamente aos últimos 5 (cinco) exercícios e, quando for o caso, do Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis – Ibama.”

O desacerto da regra fixada no item 5 supra é evidente. A referência que se faz ao parágrafo sexto do artigo 22 da lei 4.946 de 1966, com a nova redação dada pela lei 10.267/2001, não é correta, uma vez que o elenco de exigências de caráter formal ali previsto não alcança as hipóteses de apresentação de memorial descritivo e certificação do Incra. A inclusão de tais hipóteses foi excesso regulamentar que não tem o condão de alterar as claras regras formais que imperam a lavratura da escritura pública.

Enfim, a lei 10.931/2004, alterando a Lei de Registros Públicos (art. 213, parágrafo 13) prevê que, “não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição”. Essa regra reforça a posição do Colégio Notarial.

Publicamos a nota oficial do Colégio Notarial do Brasil para conhecimento de todos os registradores brasileiros.

Nota oficial – Georreferenciamento

Georreferenciamento de imóveis rurais

Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal

O Conselho Federal do Colégio Notarial do Brasil, entidade nacional representativa dos tabeliães, vem, por sua Diretoria, em face da Lei Federal 10.267/01 e seu regulamento, o Decreto 4.449/02, que instituem a utilização das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, prestar as seguintes informações:

1. A lei e o decreto em questão estão causando incontáveis problemas de ordem legal quanto à formalização dos negócios jurídicos e a lavratura de escrituras públicas. O direito de propriedade, previsto na Constituição Federal, está, de fato, comprometido pelas dificuldades impostas pela legislação.

2. Em muitos Estados, o Incra não obteve condições que permitam a aplicação da nova lei. Com isso, os negócios imobiliários rurais estão sustados por tempo indeterminado, causando evidentes prejuízos à cidadania e ao Estado Brasileiro.

3. Embora tenham a indispensável e louvável finalidade de certificar, através do Incra, que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, impedindo, assim, falsidades em relação às áreas rurais, a aplicação da legislação não pode obstar a continuidade dos negócios imobiliários rurais.

4. Os tabeliães brasileiros trabalham orientando as partes sobre os efeitos jurídicos de seus atos, lavrando as escrituras solicitadas e conferindo-lhes forma legal, autenticidade e fé pública.

5. As referidas normas legais determinam a obrigatoriedade da apresentação do georreferenciamento do imóvel rural apenas no momento da apresentação da escritura pública ao Serviço Registral competente, conforme o parágrafo 2º, do art. 10, do Decreto 4.449/02.

6. Assim sendo, o Colégio Notarial do Brasil, buscando resguardar o direito de propriedade constitucionalmente previsto e proteger o cidadão brasileiro nos seus negócios imobiliários, evitando a informalidade, a marginalidade e o prejuízo à regularização fundiária, esclarece à sociedade e a todos os tabeliães brasileiros que é possível a lavratura de escrituras públicas de imóveis rurais, sem a necessidade da apresentação do georreferenciamento do imóvel e sem a certificação do Incra, devendo, contudo, constar do texto do instrumento a seguinte orientação:

“As partes contratantes foram orientadas pelo tabelião e declaram conhecer o teor do Decreto 4.449/2002, especialmente do art 10º, § 2º, que impõe o dever de apresentar a documentação prevista por ocasião do registro desta escritura.”

7. O Colégio Notarial do Brasil roga às autoridades da República para que busquem solucionar o quanto antes esta situação de insegurança jurídica e dominial decorrente da falta do indispensável registro imobiliário.

São Paulo, 8 de abril de 2005.

*José Flávio Bueno Fischer
Presidente*

Incra suspende prazos para certificação de imóveis georreferenciados em Mato Grosso

Instabilidade na implantação do sistema de georreferenciamento dos imóveis rurais: certificações expedidas pelo Incra-MT poderão ser tornadas sem efeito e acarretar o cancelamento de registros.

O superintendente regional do Incra em Mato Grosso, Leonel Wohlfahrt, por ato administrativo, suspendeu, pelo prazo de 60 dias, a certificação do georreferenciamento de imóveis rurais do estado uma vez que a grande maioria das terras públicas – áreas arrecadadas, projetos de assentamento ou terras situadas na faixa de fronteira –, não se encontra lançada naquela base de dados.

O que causou perplexidade foi o fato de que os prazos foram suspensos por 60 dias “ou até que sejam concluídos [sic] a inclusão na base de dados do INCRA de todos os imóveis de propriedade da União Federal, dos projetos de assentamento e das terras localizadas na faixa de fronteira”, o que pode levar tempo indefinido.

Além disso, a portaria 21, aqui transcrita, traz uma perturbadora insegurança jurídica ao prever que as certificações expedidas pelo Incra serão tornadas sem efeito, atingindo, reflexamente, o comércio jurídico. Mais grave ainda é o fato de que as certificações que foram expedidas pelo Incra daquele estado, e que já fundamentaram registros no cartório respectivo, poderão ser tornadas sem efeito acarretando o cancelamento de registros, o que pode representar instabilidade e retrocesso no processo de implantação do sistema de georreferenciamento dos imóveis rurais.

Portaria nº 21, de 28 de março de 2005

O superintendente regional do Incra em Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 16 da Estrutura Regimental, aprovada pelo Decreto 5.011, de 11 de março de 2004, e no art. 29, incisos V e VI, no Regimento Interno do Incra, aprovado pela Portaria/MDA/nº 164, de 14 de julho de 2000, publicada no DOU do dia 17 do mesmo mês e ano.

Considerando a existência de 3,4 milhões de hectares de terras públicas, distribuídos em 152 (cento e cinquenta e dois) imóveis abrangendo 58 (cinquenta e oito) municípios do Estado de Mato Grosso e que se encontram em sua maioria irregularmente ocupadas, bem como as terras situadas em faixa de fronteira nesse Estado.

Considerando os esforços envidados por essa Autarquia Federal manifestado nos inúmeros litígios judiciais em que procura reaver a plena disponibilidade dos imóveis de seu patrimônio, para, após isso, dar-lhe destinação econômica compatíveis com os interesses sociais.

Considerando as informações prestadas pelo Coordenador do Comitê Regional de Certificação (OS/nº 206/03) de que a grande maioria das terras públicas, sejam elas áreas arrecadadas, projetos de assentamento ou terras situadas na faixa de fronteira, não se encontram lançadas na base de dados do Incra, possibilitando a certificação sobre terras públicas. Assim sendo, no intuito de preservar o Patrimônio Público Federal, resolve:

Art. 1º. Suspender pelo prazo de 60 (sessenta) dias, ou até que sejam concluídos a inclusão na base de dados do Incra de todos os imóveis de propriedade da União Federal, dos projetos de assentamento e das terras localizadas na faixa de fronteira, a Certificação prevista na Lei nº 10.267/01, regulamentada pelo Decreto 4.449/02, e pela Instrução Normativa nº 13, de 17 de novembro de 2003, de todos os imóveis rurais localizados neste Estado.

Art. 2º. Tornar sem efeito todas as certificações expedidas nos referidos municípios que ainda não foram devidamente registradas pelos Cartórios de Registro de Imóveis até a data da publicação da referida Portaria, bem como rever todas as certificações emitidas e que já foram levadas a registro para aferir a incidência sobre terras da União, para seu posterior cancelamento, se necessário.

Art. 3º. Criar um Grupo de Trabalho, para que, dentro (sic) estabelecido, proceda a alimentação da base de dados do Incra e reanalise todos os processos administrativos, dos procedimentos técnicos e jurídicos adotados até a expedição da Certificação prevista na Lei nº 10.267/01.

Art. 4º. Determinar ao Grupo de Trabalho a ser formado, o prazo de 60 (sessenta) dias úteis, para conclusão e entrega final do Relatório circunstanciado sobre o assunto que lhes foi delegado.

Art. 5º. Revogar a Portaria/Incra/SR-13/MT/nº 002/05 publicada no DOU do dia 16 de fevereiro de 2005, face a maior abrangência da presente portaria. Esta portaria entra em vigor na presente data de sua publicação.

Leonel Wohlfahrt



CNA entende que não há condições materiais nem técnicas para a implantação do georreferenciamento nos prazos propostos

Dirigentes da CNA

questionam Incra sobre a imposição do custo do georreferenciamento aos produtores rurais e sobre a inviabilidade da implantação nos termos da lei.

No segundo dia do Geolondrina, 6 de maio, os debates sobre a lei do georreferenciamento se acirraram. Os representantes da CNA, Confederação Nacional da Agricultura e Pecuária – William Koury, Gervásio Alves de Oliveira Júnior e Anaximandro Doudement Almeida – proferiram palestra sobre o impacto da legislação para a economia nacional e questionaram pontos importantes da lei junto aos representantes do Incra, Marcos Alexandre Kowarick e Edaldo Gomes.

A posição dos membros da CNA

“Quem tem de pagar essa conta não é o produtor e sim o poder público.”

William Koury, presidente da comissão nacional de assuntos fundiários da CNA, deu o seguinte depoimento.

“É muito importante este evento ter sido organizado para uma discussão dessa ordem. É importante que exerçamos o direito de cidadania no sentido de fazer com que as leis, as instruções normativas e os decretos sejam viáveis, sejam exeqüíveis.

Muitas vezes os atos governamentais são simplesmente inexeqüíveis, como esse de georreferenciamento, em nossa ótica. E isso sem pensar no enfoque jurídico. Em nossa opinião, quem tem de pagar essa conta não é o produtor e sim o poder público. Isso é o que vamos defender e discutir nesse encontro.”



“IRIB traz para a mesma mesa de discussões todas as partes envolvidas.”

Gervásio Alves de Oliveira Júnior, assessor jurídico da comissão nacional de assuntos fundiários da CNA,

também levantou a questão do custo da fiscalização e implantação do georreferenciamento pelo poder público.

“A realização deste evento em Londrina é de extrema importância, uma feliz idéia do Irib de promovê-lo na região e trazer para a mesma mesa de discussões todas as partes envolvidas e interessadas na organização e debate do georreferenciamento. Traz o Incra, executor e organizador desse processo; traz a associação dos notários (Colégio notarial) e o Irib, que reúne os registradores de imóveis, que vão registrar e documentar o georreferenciamento; e traz a classe produtora que é a parte diretamente envolvida na questão do georreferenciamento.

Temos visto que Londrina centraliza e tem importância econômica fundamental para sediar esta discussão.

Mais uma vez ocorre uma transferência de responsabilidade do poder público para o produtor rural, para o setor primário. O poder público arrecada impostos e, ainda assim, ao invés de fazer a sua parte com o dinheiro dos tributos, que é a obrigação de fiscalizar, transfere esse dever para a iniciativa privada.

Esta é a posição dos produtores: se o poder público quer fazer essa fiscalização, que achamos oportuna, é necessário que seja aprimorado o cadastro, como o próprio Incra afirmou. A classe produtora não se opõe a isso; ela entende que isso é necessário, mas enfatizamos que o poder público, de acordo com a Constituição federal, deve pagar o custo da fiscalização e estabelecer os meios de se realizar o georreferenciamento, não só do ponto de vista econômico, mas também do ponto de vista material. Não há sequer condições materiais de se fazer isso, nem técnica existe porque faltam marcos geodésicos, falta tudo. E o governo ainda quer que o particular faça! Primeiro, o governo deve ter estrutura física, e depois econômica, para proceder à fiscalização.”



Flexibilizar a legislação

Anaximandro Doudelement Almeida, assessor técnico do departamento econômico da CNA, complementou as idéias dos seus colegas.

“Viemos ao Geolondrina com o objetivo de flexibilizar a legislação e, no que se refere à questão econômica, tentar que o georreferenciamento seja custeado pelo poder público, ou seja, propor a isenção dos custos financeiros para o georreferenciamento.

Resumidamente, entendemos que, como se trata de um custo que não vai ser incorporado no processo produtivo – não vai gerar novos produtos na agricultura ou na pecuária –, ele deve ser integralmente custeado pelo governo federal para todas as categorias de produtores. Não como está hoje, que é quase como imposto, e sim transformando-se em incentivo ao próprio georreferenciamento.”



Cúpula do Inkra rebate críticas, mas não redefine prazos

Depois da manifestação de dirigentes e assessores da Confederação Nacional da Agricultura e Pecuária, CNA, representantes do Inkra proferiram palestra emitindo a posição do órgão governamental sobre o georreferenciamento, em face da Carta de Araraquara (BIR 317), proposta pelo Irib no ano passado.

A cúpula do Inkra mostrou-se aberta para discutir soluções sobre o tema, embora não se tenha posicionado oficialmente quanto à extensão dos prazos.

Marcos Alexandre Kowarick, diretor de programas e coordenador de ordenamento territorial do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Inkra, sugeriu parcerias com cooperativas, sindicatos e governos de estados para melhor aplicabilidade da lei do georreferenciamento.

“Ficou clara a necessidade do cadastro, o encontro afirmou isso em alto e bom som. E nós caminhamos para a melhoria e aperfeiçoamento tanto do marco legal como do conhecimento da tecnologia que isso envolve para afinal baratear os custos. O público que participou deste encontro – topógrafos, engenheiros, empresas, setor público, setor privado, cartórios – chegou a vários consensos, vários caminhos comuns.”

Kowarick acenou com a possibilidade de o governo dar um prazo maior para a operacionalização da lei de georreferenciamento.

“Existe, do ponto de vista técnico, a possibilidade de ampliar o prazo para esse extrato que está vencendo. Mas essa é uma decisão política, que envolve a direção do Inkra, o Ministério do Desenvolvimento Agrário, o ministro Miguel Rosseto, e a Casa Civil. Portanto, extrapola a nossa órbita aqui, no momento.”



Nesta entrevista, Incri confirma “possibilidade de ampliar o prazo para esse extrato que está vencendo”



Irib – Fale sobre os principais questionamentos do Geolondrina.

Marcos Kowarick, diretor de programas e coordenador de ordenamento territorial do Incri – Em

vários pontos houve contri-

buições para a melhoria e adequação da lei. Alguns, pela forma como estão sendo colocados, se adotados, anulam a lei. Então, nessa discussão há um amplo espectro de posições: posições que querem colaborar para a construção e melhoria, aprimoramento da lei e sua implantação, defendendo o mérito, a importância e o avanço da legislação para o Brasil, do ponto de vista econômico e social. E uma outra posição, mais refratária, ou seja, um lado achando que os problemas são tantos que a melhor forma seria não cumprir a lei ou jogar o cumprimento para trinta, quarenta, cinquenta anos, o que anularia a lei. Uma lei que pode ser cumprida daqui a cinquenta anos não é lei! Acho que entre esses dois campos a discussão foi muito profissional, muito técnica. Ficou clara a necessidade do cadastro, o encontro afirmou isso em alto e bom som. E nós caminhamos para a melhoria e aperfeiçoamento, tanto do marco legal como também do conhecimento da tecnologia que envolve isso – que barateie os custos.

Irib – Houve consensos e divergências tópicas.

Marcos Kowarick – E o público que aqui participou – desde topógrafos, engenheiros, empresas, setor público, setor privado, cartórios – chegou a vários consensos, vários caminhos comuns. O interessante é que as diferenças refe-



rem-se a questões menores, de quem quer melhorar o sistema. Isso aponta para que, em período curto e antes de esgotar o prazo da lei, tenhamos propostas de adequação, de melhoria da performance da lei. Estamos tratando com entidades com as quais não havia esse relacionamento – entidades públicas e privadas – assim como não havia relacionamento com o público. Queremos melhorar o serviço ao público e construir um sistema de cadastro nacional georreferenciado. Não abrimos mão dessa determinação, que é do governo federal. Vamos acatando, respeitando, desenvolvendo e aprimorando todos os marcos, aplicando a lei e melhorando as suas normas – naquilo que for possível fazer por decreto –, para que seja realmente atingido o que o legislador buscou e defendeu. Acho que tudo isso é muito positivo e a questão dos prazos é um problema técnico e político, porque esse processo tem que se manter tensionado, no sentido de construir e não de relaxar – essa é a nossa opinião.

Irib – E com relação aos prazos, o que tem a nos dizer?

Marcos Kowarick – Aquilo que realmente for prejudicar em termos do espaço e do tempo visível, deverá ser alterado. E essa é uma conclusão política do Incra e do MDA, e submetida essa apreciação à Casa Civil. É esse o processo que vem ocorrendo nestes dois meses. E por isso, a contribuição que o Irib deu, com a criação deste fórum, foi muito grande, foi enriquecedor, saíram sugestões muito ponderadas, muito construtivas e acho que é dessa forma que podemos fazer essa parceria grande para construir um cadastro no país, viabilizar esse desenvolvimento do cadastro.

Irib – Que sugestões o senhor considera possíveis de serem viabilizadas?

Marcos Kowarick – Tirando ainda uma apreciação sobre o tempo, todas as outras nós aprovamos do ponto de vista do mérito, o mérito está correto. É questão de se fazer um ajuste: um termo, uma palavra, como é o processo que se dá no cartório, etc. No conjunto, concordamos. Até em relação à questão polêmica da parcela o Irib, teve a sensibilidade de manter uma conversa mais jurídica, da implicação dela em toda legislação agrária, é uma coisa complexa. Na verdade, a parcela é uma diferenciação das áreas dentro de um imóvel

rural. Isso o cadastro quer, precisa ter e é importante, queremos chegar o mais próximo possível da realidade do imóvel não só para questão pública, mas para a própria política de crédito, para as políticas da região, etc. Para as próprias associações de sindicatos, associações de produtores e cooperativas, isso é fundamental.

Irib – O Sr. não pode adiantar nada quanto ao prazo do georreferenciamento?

Marcos Kowarick – A questão do prazo não tem como colocar aqui, o prazo vai ser definido.

Irib – Vai continuar sendo até outubro ou vai ser estendido?

Marcos Kowarick – Existe, do ponto de vista técnico, a possibilidade de ampliar o prazo para esse extrato que está vencendo. Agora, essa é uma decisão política, que envolve a direção do Incra, o Ministério do Desenvolvimento Agrário, o ministro Miguel Rosseto, e a Casa Civil. Portanto, extrapola a nossa órbita aqui, no momento. Por isso não dissemos nada sobre o prazo, uma vez que não temos autoridade para isso.

Irib – Fale sobre a sua proposta de uma oficina? O que vem a ser?

Marcos Kowarick – É uma oficina na qual vamos tratar dos aspectos tecnológicos do processamento todo da regularização, do geoprocessamento, dos preços praticados no Brasil. É uma oficina que envolve todos os setores da iniciativa privada, para que a gente chegue a bom patamar de debate técnico. Vamos tratar das questões normativas que já podemos alterar no Incra. A oficina é de automação dos processos de regularização fundiária. Convidamos o Irib para ser nosso grande parceiro nisso, uma vez que será uma revolução para os cartórios. Convidamos também a CNA, a Contag e o setor privado, as empresas que trabalham com isso hoje. Há vários profissionais liberais que trabalham com isso, que têm tecnologia desenvolvida e a gente não sabe. Então, é um momento de muita troca, por isso chamo de oficina, porque queremos saber tudo o que existe e é possível melhorar, desde a saída até a devolução do título para o cartório. Quer dizer, o que pode ser feito para encurtar esse espaço, melhorar a integração em um sistema *on line*.

Norte do Paraná

Ocupação e regularização fundiária

*Yoshiya Nakagawara Ferreira**



Norte do Paraná a partir de 1924: processo de regularização fundiária, levantamento topográfico e demarcação de estradas vicinais e principais. Lições históricas. A questão ambiental e de sobrevivência da população na economia regional.

Meu papel aqui é mostrar o que um processo de ocupação pode trazer de aprendizado. Refiro-me ao Norte do Paraná, que nas décadas de 1930 e 1940 ficou conhecido como um novo Eldorado e trouxe, para o Brasil, imigrantes à procura de emprego e de condições para a posse da terra.

No Paraná ainda existem algumas comunidades em organização. O processo de ocupação e de formação das chamadas grandes comunidades paranaenses não foi muito





rápido. Foram quatro séculos de estagnação até o auge da ocupação e produção de terras.

Na primeira comunidade tradicional, a ocupação do litoral era praticamente a mesma de toda a costa brasileira.

O grande momento histórico acontece com o estabelecimento de uma comunidade no Norte do Paraná, originada por processos migratórios nacionais bem como por imigrantes de países europeus e asiáticos. A partir do estado de São Paulo, e na esteira da produção cafeeira, esse contingente populacional passou a ocupar o Norte do Paraná.

Na década de 1950, outra grande comunidade se formou a partir do Sudoeste, proveniente do Rio Grande do Sul e Santa Catarina. Eram grandes colônias formadas por pequenas propriedades que tinham problemas de herança e adentravam o setor oeste em direção ao Mato Grosso, Rondônia, etc.

Em termos de organização histórica, como se explica esse tipo de ocupação?

No século XVII, a produção era escoada com a utilização de muares. O Norte do Paraná, região que até hoje possui mata virgem, estava praticamente alheio a essas ocupações.

As cidades e regiões começavam a se estruturar baseadas numa produção local de carnes e em muares, importantes elementos de transporte da região. Nessa época, 38% das áreas do estado do Paraná eram cobertas por pinheiros, que hoje, estão reduzidas a apenas 7%.

Ainda nessa época, na fase de concessão de terras, o estado do Paraná precisava de empreendedores e o sistema legal brasileiro buscava, no exterior, recursos que colaborassem com o crescimento do interior do Brasil. A regularização fundiária estava em processo de organização.

O estado do Paraná possui cerca de 200 mil km² e a região onde se situou a primeira comunidade era considerada região de sesmarias. Antes da extinção das sesmarias no Brasil, várias comunidades da região central criavam porcos e galinhas dentro do chamado sistema de faxinais ou compáscuos, o qual permitia que uma determinada área fosse utilizada por pessoa alheia.

Dizem que o termo compáscuo é um neologismo, mas no Direito português e desde a Antigüidade esse sistema de ocupação comunal já era utilizado.

Tanto no Paraná central quanto no Norte do Paraná,

desde os séculos XIX e XX, os faxinais já constituíam casos de compáscuos, onde a mata era virgem. O Paraná não tinha expressão econômica nem política da dimensão, por exemplo, do estado de São Paulo.

Norte do Paraná a partir de 1924: processo de regularização fundiária, levantamento topográfico e demarcação de estradas vicinais e principais

Com o tempo, o hábito de criar animais à solta começou a trazer problemas de demarcação de terras, regularização fundiária bem como de concessão de terras.

Em 1822 foi extinta a sesmaria. A partir de 1851, as grandes linhas do regime de propriedade no Brasil começaram a vigorar. Ou seja, se existissem terras devolutas, elas deveriam ser ocupadas; não poderiam mais ser consideradas concessões e deveriam ter um plano melhor de ocupação.

No início do século XX, tínhamos uma comunidade econômica mundial com vários tentáculos, como a Austrália, Sudão, África e América Latina. Os ingleses tinham interesses econômicos em buscar novos mercados de recursos bem como de investimentos.

Nesse momento, o Brasil recebeu capitais ingleses de investidores interessados por negócios de terras, que se tornaram os principais detentores das concessões de serviços públicos feitos pelo governo brasileiro.

Até 1930, muitas concessões foram feitas nas regiões Sudoeste e Norte do Paraná, uma vez que, nessas áreas, eram localizadas as comunidades tradicionais, que se situavam na região da sesmaria – no sistema de faxinais, na área dos tropeiros. Não existia ocupação no Norte do Paraná, mas áreas de grilagem de terras.

Nas áreas de grilos, na década de 1920, um grupo inglês se interessou também pelas chamadas terras roxas, terras vulcânicas, antigas e muito boas para produção agrícola. Esse grupo adquiriu um total de 550 mil alqueires paulistas, uma área considerável no Norte do Paraná.

Uma companhia inglesa de terras, que colonizou e estruturou a vida econômica regional no Norte do Paraná, contou, em seus livros, que adquiria as terras do Estado, mas como havia inúmeras concessões e áreas de grilos, compravam-nas novamente.

Verificamos a veracidade dessa informação e descobrimos que, realmente, os ingleses compravam várias concessões anteriores mal sucedidas e reorganizavam seu espaço, o que deixou clara a preocupação com a regularização fundiária inicial.

Toda a área do Norte do Paraná onde está localizada essa companhia de terras teve, a partir de 1924, um processo de regularização fundiária, levantamento topográfico e demarcação de estradas vicinais e principais.

Consultando os arquivos da companhia inglesa de terras, verificamos milhares de cadernetas que provavam as demarcações feitas por topógrafos e auxiliares no campo, em plena mata virgem. Os rios eram importantes norteadores dos topógrafos, uma vez que naquela época era preciso seguir determinados marcos para a realização de trabalhos topográficos, como as árvores, rios, ou o topo de alguma montanha. Se hoje o trabalho de georreferenciamento não é dos mais fáceis, imaginem-se as dificuldades em se promover uma regularização fundiária com base apenas em trabalhos junto às picadas.

Depois de todas as medições e levantamentos, os ingleses resolveram fazer a distribuição dos lotes com um esquema fundiário em pequenas propriedades. No planejamento rural, urbano e regional da companhia de terras foram inseridas grandes cidades, como Londrina, Maringá e Cianorte. Distantes uma da outra cerca de 100 km, essas cidades tinham o comando na estruturação regional do planejamento. Instalou-se uma série de patrimônios de apoio aos lotes a serem demarcados, sempre da parte mais alta para a mais baixa, de onde corriam as microbacias e seus afluentes.

Houve planejamento urbano, rural e regional. Próximos a essas grandes cidades, foram implantados pequenos sítios, de até cinco alqueires, para seu abastecimento.

Os pequenos proprietários procuravam os patrimônios para comercializar seus produtos, que, em seguida eram escoados para as cidades até São Paulo, por intermédio do grande esquema de circulação por rodovias.

A base da organização dessa região fez com que quem chegasse ao Paraná tivesse certeza de que o local era o mais conveniente para moradia, trabalho e garantia de circulação.

Houve um momento histórico propício para essa corrida em direção ao Norte do Paraná. No estado de São Paulo, já

não se permitia mais a plantação de café, mas o Paraná ainda estava livre dessas convenções nacionais. Além disso, quem rumava para o Paraná eram os antigos trabalhadores de café paulistas, muitos mineiros e nordestinos, todos com o intuito de constituir família e futuro.

Nesse plano estratégico, o elemento catalisador do progresso somava-se ao elemento vital humano.

Mais de 80% das pessoas que adquiriam lotes eram lavradores, trabalhadores rurais; pouco mais de 10%, juizes, professores, médicos, que vieram fugidos de outras partes do mundo por questões políticas, como o nazismo; refugiados japoneses, e os que almejavam um novo Eldorado.

Houve, portanto, a composição de uma comunidade norte-paranaense ávida de áreas onde se estabelecer cuja intenção, de fato, era trabalhar com a terra. Mas, para isso, existiram condições básicas que facilitaram o crescimento.

A primeira dizia respeito à topografia e às condições hídricas da região, como a localização dos rios, o clima e o solo, que facilitaram o processo, uma vez que a cafeicultura não vingava em áreas frias. Além disso, havia uma boa drenagem regional, que facilitou esse tipo de ocupação, e um clima propício à produção.

Lições históricas

Essas raízes históricas trazem algumas lições em termos de tendências. Elas demonstram como foi possível, sem o georreferenciamento, fazer a medição e a demarcação de uma imensa área brasileira, ou seja, 13 mil km², que produziu um sistema socioeconômico sem grandes problemas.

Constavam das anotações da companhia inglesa de terras exatamente a localização das concessões e os recursos hídricos que, como sempre, serviam de base para a realização da demarcação. Poderia até ser que nos livros constassem 39 mil alqueires de um determinado lote, se bem, na realidade ele correspondesse a 47 mil alqueires. O que importa é que esse registro possibilitou a reconstituição da companhia, a regularização fundiária e, principalmente, a demarcação e os limites seguros dos lotes adquiridos por trabalhador.

Todos os imigrantes estrangeiros e brasileiros que tiveram interesse nas terras do Norte do Paraná também tiveram condições para adquiri-las, bem como os trabalhadores rurais do estado de São Paulo ou do Nordeste. O fato é que



quem desejasse trabalhar tinha, naquele momento histórico, condições para construir uma vida para filhos e netos.

Passei a chamar de emprego circular uma série de consequências, como a rápida ocupação do Norte do Paraná, onde a pequena propriedade atraía um grande contingente demográfico, um mercado consumidor, o que contribuía para que a produção crescesse. A atividade cafeeira propiciava trabalho durante o ano todo, do plantio do café à colocação da sua produção no mercado, o que propiciava condições de manutenção dessas famílias e representava poder político e social para o Norte do Paraná.

Mas a formação de uma classe média rural foi algo importante que aconteceu no Norte do Paraná e não aconteceu praticamente em nenhum outro lugar do Brasil.

Quando se fala em classe média, logo se pensa numa classe média urbana. Nesse caso, tivemos a formação de uma classe média rural vigorosa que enviou seus filhos para estudarem nas cidades pólos, sem que eles precisassem buscar as universidades paulistas.

Na cidade de Londrina, por exemplo, existiam casas que acolhiam estudantes, filhos de pequenos proprietários. O que se percebe é que o estudo dos filhos era um fator considerado muito importante pelos imigrantes. A própria companhia de terras achava essencial a construção de escolas, uma vez que ela doava terras urbanas para a localização dos primeiros estabelecimentos de serviços.

Entre as décadas de 1970 e 1980, observava-se que o Norte do Paraná era a área econômica mais importante do Brasil. Quando fui bancária, ficava impressionada com a quantidade de remessa de dinheiro que ia de lá para o estado de São Paulo.

Na época, existia um livro chamado Contabilidade bancária, no qual era possível verificar os cheques compensados. Excluindo as capitais, a primeira cidade brasileira que aparecia era Santos, e a segunda, Ribeirão Preto. Porém, na época da grande comercialização, a cidade de Londrina rivalizava com Campinas e Ribeirão Preto, e junto com Maringá superava a região de Campinas.

A disputa entre as cidades de Santos, Campinas, Londrina, Ribeirão Preto e Maringá significava o fruto da produção econômica e da organização administrativa e social que estava por trás. Com a colonização foi possível criar uma eco-

nomia regional forte, representada pela presença de quase 60% dos bancos instalados no Norte do Paraná, que facilitaram a monetarização.

A população urbana cresceu rapidamente e a rural decresceu. No Paraná, temos praticamente 80% da população vivendo em área urbana.

A questão ambiental e de sobrevivência da população na economia regional

É preciso destacar que a iniciativa privada sempre representou uma força para o crescimento do Brasil.

Os assentamentos eram de um pioneirismo e de um empreendedorismo significativos, mas é necessário que exista uma identidade com a terra, com a economia e com a população. Se não houver identidade do grupo com a terra, se não houver uma coesão populacional com interesses comuns, não constituímos uma região econômica. Em termos de produção e organização, atualmente, o que deve ser levado em conta economicamente é a região.

Repensar o processo e apontar tendências positivas e negativas de qualquer estado ou região é o primeiro passo que devemos dar. Não adianta vivermos do passado. Também deve haver um apoio logístico no planejamento regional. Esse apoio deve ser criado pela sociedade e pelo grupo social. O governo somos nós, nós é que devemos fazer.

Hoje estamos falando da importância da regularização fundiária e do georreferenciamento. Junto com essas questões devemos pensar na preservação ambiental. Se esta terra é nossa, como a queremos? No Paraná, os recursos hídricos, a proteção do ambiente e a necessidade de reflorestar determinadas áreas consideradas terras nuas são questões que devem ser regularizadas rapidamente.

O Código Florestal do Paraná traz a possibilidade de participação dos pequenos e médios proprietários. Temos de nos preocupar com a questão ambiental e com a sobrevivência da população na economia regional. É claro que no mundo globalizado de hoje muitas questões não dependem tão-somente de nós. Mas muito podemos influir por meio da sociedade organizada e civil. É isso que estamos tentando fazer aqui hoje.

*Yoshiya Nakagawara Ferreira, é professora doutora do departamento de geociências da Universidade Estadual de Londrina, UEL.





A nova onda do registro imobiliário

Sérgio Jacomino*



Descrição precária dos imóveis não era apenas deficiência tecnológica.

Determinação do objeto tinha apoio na visibilidade da posse. Antecedentes do registro imobiliário no Brasil. Mudanças morfológicas experimentadas com a matrícula. A delimitação das fronteiras entre registro e cadastro.

Duas linguagens para a descrição do mesmo objeto. Acesso compartilhado de dados aumenta segurança das informações. Georreferenciamento e a explosão de medidas judiciais tendentes a viabilizar o negócio.

Depois da edição da lei 10.931/04 estamos vivenciando um novo momento, chamo de uma nova onda do registro imobiliário.

No século XIX, tivemos a criação do regime hipotecário e experimentamos uma segunda onda com o desenvolvimento notável do Código Civil. Agora, com o advento do georreferenciamento e o impacto das novas tecnologias na organização da informação registral estamos vivendo uma terceira onda do registro imobiliário.

Vamos recuperar a história do registro imobiliário do Brasil para compreender exatamente onde estamos, para onde apontamos e as tendências perceptíveis no desenvolvimento do sistema: a precária descrição dos bens no registro de imóveis e a razão dessa precariedade; o relacionamento entre cadastro e registro que denominei de irmãos siameses da gestão fundiária; as mudanças de paradigmas e o impacto da lei 10.267; e a radicalização das mudanças com a lei 10.931/04.

Vamos ver como os imóveis eram descritos no registro de imóveis desde o século XIX, descrições que ainda hoje podem ser encontradas em vários registros imobiliários.

“Limita-se o imóvel no passo onde mataram o Varela. Confina onde esteve a roça do padre Salsa, onde acabaram Antônio Sião e Antônio Fernandes, a carta do século XVII.”

Outra descrição diz que “o imóvel parte da feitiçaria dos índios até onde se mete o rio Aiamá, e daí até arriba da casa velha que foi de Cristóvão, e outra que foi de um índio chamado Berama, onde estão uns cajus muito grandes”.

E como era realizado o processo de levantamento?

“O medidor enchia o cachimbo, acendia-o, montava o cavalo, deixando que o animal marchasse a passo. Quando o cachimbo se apagava, acabado o fumo, marcava uma légua.” Muitas descrições que figuraram no registro imobiliário tinham apoio nesse tipo de experiência. Essa obra era, também, referência ao autor Costa Porto, que escreveu sobre o sistema sesmarial no Brasil, livro editado pela UNB, que cita o sertanejo do sertão com crônicas dos séculos XVII e XVIII.

Descrição precária dos imóveis não era apenas deficiência tecnológica

Mas, por que havia essa precária descrição dos imóveis no registro de imóveis?

Havia na Europa, principalmente na Alemanha e França, um cadastro napoleônico que já utilizava recursos técnicos rigorosos para a época, os quais permitiam um levantamento muito mais consistente.

Em primeiro lugar, havia a concessão de terras que abarcava áreas extensas. O modelo extrativista se baseava no latifúndio. O aproveitamento do solo era extensivo, o que gerava seu esgotamento e conseqüente mobilidade.

É preciso compreender que a precária descrição dos imóveis não era única e tão-somente uma deficiência tecnológica dos encarregados pelo levantamento. A propriedade caminhava no território. Expandia-se para um ou outro lado, seguindo um modelo de exploração baseado no aproveitamento extensivo. Em face do esgotamento do solo, a área era abandonada por outras mais proveitosas para esse tipo de agricultura, que respondia a imperativos de ordem econômica. Era esse o modelo de exploração colonial.

Lígia Osório Silva diz que “decorria dessa característica uma fome permanente de terras que, por sua vez, acarretava uma grande mobilidade. Arruinava-se a terra, queimavam-se as florestas e passava-se adiante repetindo o ciclo novamente”.

Esse fenômeno econômico terá reflexos jurídicos quando se tratar de descrever as áreas que, no século XIX, a partir de 1846, passariam a gozar da proteção do registro para a garantia dos créditos hipotecários. A determinação do bem era tolerável, havia um reconhecimento social e também um respeito aos limites.

Quando, ainda hoje, vemos descrições precárias nos registros de imóveis, perguntamos como o sistema pôde sobreviver por 150 anos com essa paupérrima descrição dos imóveis. Como o sistema não se desestruturou? Por que não foram erigidos modelos alternativos para organização e publicidade das situações jurídicas e o registro de imóveis cumpriu, ao longo dessa trajetória, um importante papel no desenvolvimento econômico e social do Brasil? Exatamente porque todos conheciam a localização da propriedade do coronel Fulano de Tal, todo mundo sabia onde era a propriedade da Igreja, os acidentes naturais eram reconhecíveis socialmente.

Não só os acidentes naturais serviam de referência para a determinação do imóvel, como também o exercício da

posse, elemento muito pouco ponderado na avaliação das descrições. Esse elemento cumpria um papel importante, porque a posse, exercida de maneira ostensiva, significava um caráter publicitário que não poderia ser desconsiderado como contraparte daquilo que o registro haveria de publicar.

A descrição era uma referência secundária. É como se fizéssemos um segundo grau da informação publicitária nos livros fundiários. Ela não era absolutamente essencial. Vamos ver que, nos livros criados pelo regulamento de 1846, e depois repetida pelos demais, a preocupação com a descrição do imóvel era mínima.

Temos a reprodução do primeiro registro feito na Província de São Paulo em 1847. O registro havia sido criado em 1846, cumprindo determinação da lei orçamentária. Antes de 1846, havia em cada província um registro provincial hipotecário que servia unicamente para efeitos censitários e cumpria, a exemplo dos cartórios medievais, uma finalidade de manutenção dos títulos que legitimavam o domínio.

Determinação do objeto tinha apoio na visibilidade da posse

Com essa descrição precária encontrada no livro de registro, em 1847, passaremos à criação do livro fundiário, criado a partir da reforma de Nabuco, que entrou em vigor em 1864. Havia sido instaurada a discussão no Congresso em 1854, que culminou em 1864. Desde então, os livros terão uma feição similar. Haveria duas grandes pilastras do registro imobiliário: o indicador pessoal e o indicador real.

O indicador pessoal dava conta do nome das pessoas que figuravam no registro, quem comprava, quem hipotecava, quem era o credor e o devedor. O eixo eram esses livros de registro.

Desses livros, dos quais constavam aquelas descrições “confina aonde esteve a roça do padre Salsa...”, chegamos à matrícula. A mudança foi meramente morfológica. A forma mudou, mas o conteúdo da informação registral permaneceu e povoa até hoje os livros fundiários.

As matrículas que encontramos no cartório trazem, muitas vezes, descrições precárias, com o cuidado de se observar sempre que essas descrições eram perfeitamente aceitáveis na época em que foram produzidas. Hoje, essas



descrições já não são mais aceitáveis, razão pela qual estamos discutindo novos modelos de especialização do imóvel, novos modelos de identificação clara da propriedade e dos direitos.

Temos aqui uma espécie de recidiva dessa babel e da linguagem dificultosa do georreferenciamento.

Se antigamente tínhamos uma descrição imprecisa pela pobreza de identificação, hoje teremos uma descrição também ininteligível para a maioria das pessoas. Quem de nós tem condições de reconstituir na sua cabeça a figura de um imóvel descrito com tantos pontos georreferenciados?

Muito embora o técnico apresente elementos suficientes para a perfeita descrição do imóvel, não podemos esquecer que a publicidade do registro está dirigida às pessoas comuns do povo e não ao técnico.

Estamos diante de outro problema. O registro era precário, mas eficaz. Percebiam como era vista a necessidade de se especializar o imóvel em 1846: "O livro índice escriturado por ordem alfabética e por forma que facilite, sem equívoco, o conhecimento de todos os bens hipotecados que se acharem em seu cartório". Então, a descrição era sempre imperfeita e a determinação do objeto, à qual chamamos especialidade, encontrava apoio na visibilidade da posse.

Elenco de diplomas legais sobre o registro: decreto de 1846; lei de 1774, de Nabuco; decreto 169-A, já na época da República, em 1890; decreto 370; e Código Civil de 1916.

Antecedentes do registro imobiliário no Brasil

Com a exposição desse elenco de diplomas, não pretendo fazer somente uma reflexão de caráter histórico. Muitas vezes identificamos o registro paroquial, com todos os seus problemas, com as origens do registro imobiliário no Brasil.

Esse é um debate que venho travando a respeito dos antecedentes do registro imobiliário no Brasil, uma vez que não considero a lei de 1850 como antecedente do registro

imobiliário no Brasil, por várias razões. É importante identificar esse aspecto porque dele decorrem consequências significativas na determinação e identificação precisa do jogo existente entre o cadastro e registro, entre a determinação física dos imóveis e a determinação dos direitos que o registro proporciona.

Vejam o que são os irmãos siameses da regularização fundiária. De fato, eles se ocupam do mesmo objeto. O cadastro é um inventário público de dados metodicamente organizados, concernentes a parcelas territoriais dentro de certo país ou distrito, baseado em levantamento de seus limites. Essa é a definição da Federação Internacional de Geômetras, de 1995.

O registro, por outro lado, embora esteja tratando de imóveis, é uma instituição jurídica encarregada de prover a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

O que nos mobiliza desde 1846 não é exatamente a determinação física dos imóveis, ainda que essa determinação seja elemento indispensável para a segurança do sistema; o que mobiliza o registro é a definição dos direitos incidentes sobre o objeto.

Se o cadastro afirmar que o objeto está em determinado lugar, se o cadastro é capaz de identificar exatamente a posição do objeto, o registro imobiliário, todavia, dirá quais são os direitos incidentes sobre esse objeto.

Se tomarmos uma planta da cidade de Londrina feita por um sistema de aerofotogrametria, veremos as cercas, os quadradinhos, etc., mas jamais conseguiremos enxergar os direitos incidentes em cada uma de suas parcelas. Portanto, é preciso fazer muito bem essa distinção, porque, não raro, o registro de imóveis é acusado de ter culpa no cartório.

Dizem que o registro de imóveis fez um registro com superposição, é a síndrome do beliche dominial. Será que o registro de imóveis tem realmente a responsabilidade de determinar precisamente a localização do imóvel na superfície terrestre? Será que o registro tem instrumental para isso? Será que ele está vocacionado, foi pensado e modelado

As matrículas que encontramos no cartório trazem, muitas vezes, descrições precárias; convém observar que essas descrições eram perfeitamente aceitáveis na época em que foram produzidas.



para isso? Evidentemente não. Não nos cabe essa responsabilidade.

Quando a CPI da grilagem apontou a existência de títulos superpostos na Amazônia, imputou-se esse erro ao cartório de registro de imóveis. Não temos culpa disso, uma vez que, na verdade, os levantamentos feitos no local não são de responsabilidade do registro. Quantas vezes os registradores se ocuparam de títulos judiciais oriundos de ação de usucapião nos quais havia essa confusão medonha da localização do imóvel. O registro não cuida de determinar exatamente a posição do objeto na superfície terrestre. Isso é atribuição do cadastro, não do registro.

Com a Lei de Terras, em 1850, não só se procurou criar uma diretoria de cadastro e registro das terras possuídas, como também havia a preocupação de implantar o verdadeiro cadastro, coisa que não ocorreu. Temos simulacros de cadastros até hoje. O cadastro do Incra não proporciona uma informação segura, é descoordenado. O próprio Incra conferiu títulos em que havia superposição de glebas.

Não se trata, aqui, de apontar erros dos cartórios ou da administração pública. Todos nós padecemos à míngua de uma infra-estrutura como a que estamos tentando modelar com a lei 10.267.

A legislação de 1850, que originou o registro do vigário, tinha uma finalidade muito específica e vai continuar se desenvolvendo, *a latere* do desenvolvimento do registro hipotecário. Isso porque, em 1864, no registro geral de imóveis, já atraindo para o registro as transações e os direitos reais, não houve a revogação da lei de 1850. São duas vertentes perfeitamente nítidas que nos permitem compreender que havia uma motivação subjacente na modelação dessa infra-estrutura, que é distinta.

Mudanças morfológicas experimentadas com a matrícula

Como os irmãos siameses se relacionam? O cadastro cuida da situação física dos bens e o registro cuida da situa-

ção jurídica dos imóveis. Se bem essa seja uma simplificação, ela é muito adequada para compreender que estamos diante de duas instituições distintas.

Se lembrarmos das leis comentadas, dos livros de registro, vamos verificar a indicação de que a Lei de Registros Públicos, de 1973, que entrou em vigor em 1976, teria inaugurado no Brasil um verdadeiro cadastro de imóveis. Não é verdade. A lei não teve essa finalidade, mas os primeiros comentaristas, mesmo os contemporâneos, se referem ao registro como cadastro de imóveis. Não é.

A interconexão do registro com o cadastro ficou nas intenções do legislador de 1916. A partir de 1916, as incorreções e imperfeições do registro se solviam judicialmente. O processo do registro era, portanto, complexo.

Em 1976, com a criação do fólio real festejada por todos, houve um aperfeiçoamento técnico, se bem que o sistema anterior à lei também tinha um livro devotado ao objeto, ao indicador real, embora não muito valorizado talvez em virtude de influência doutrinária do sistema francês.

Mas vamos dar como correta a afirmação de que, a partir de 1976, houve a criação do fólio real, ou seja, a cada imóvel corresponderá exclusivamente uma única matrícula.

A matrícula será como uma cédula de identidade do imóvel. Ao consultar uma matrícula, vamos verificar todas as mutações que o bem imóvel experimentou ao longo da trajetória do registro. Vamos saber quem foi proprietário, que direitos foram inscritos, enfim, teremos a filiação da situação jurídica do imóvel.

Em 1976 havia a obrigatoriedade da matrícula para cada transação imobiliária. A lei 10.267 criou um sistema que pretende georreferenciar todas as propriedades rurais do Brasil. Passados 30 anos da lei que criou a matrícula, ainda não temos todos os imóveis matriculados.

A lei foi sensata, o legislador foi sábio ao deixar de impor um cronograma ambicioso e inexecutável para a matriculação dos imóveis, o que seria inviável não só por questões opera-

Não se trata, aqui, de apontar erros dos cartórios ou da administração pública. Todos nós padecemos à míngua de uma infra-estrutura como a que estamos tentando modelar com a lei 10.267.





cionais, bem como porque padecemos de uma perfeita identificação do imóvel.

Os livros de registro continuam apontando propriedades e proprietários que já não existem. Não enxerguemos esse fenômeno com um olhar de alarme, isso é natural em vista das mudanças morfológicas que o sistema experimentou com a matrícula. Muitos desses imóveis podem ter sido objeto de usucapião, podem ter sido unificados a outros imóveis originando novos registros, etc. Quando se divide uma circunscrição, os registros antigos ficam atrás e abertos.

Para se poder fechar uma cadeia dominial, são necessários dois documentos: um do cartório da atual situação do imóvel e outro do cartório anterior. Mas esse contato nem sempre é fácil, principalmente nos grandes centros urbanos, onde a criação de cartórios foi se sucedendo ao longo do tempo. Em São Paulo, hoje, há uma cadeia de dez cartórios onde é preciso tirar certidões para se fazer um rastreamento da propriedade no sistema registral brasileiro.

A delimitação das fronteiras entre registro e cadastro

A exigência legal da especialidade imobiliária objetiva e subjetiva trouxe uma revalorização desses aspectos.

A concentração da informação sobre a situação jurídica de imóveis, bem como a clarificação da informação registral e a segurança ampliada, é efeito imediato da matrícula.

Mudou a forma, mas remanesceu o conteúdo. Já havia uma insinuação do elemento cadastral, mas a interconexão era inexistente. Ao analisarmos a Lei de Registros Públicos, vamos ver que, para especializar o imóvel, é preciso a descrição e a indicação cadastral, se houver.

Há também referência ao cadastro e a modelos de levantamento topográfico no registro Torrens.

Anteriormente ao registro, a visão que tínhamos era inteiramente contaminada pela idéia individualista da tutela da propriedade como o mais soberano arquétipo dos direitos, o que fazia com que o enfoque fosse essencialmente parcelário; mesmo quando houvesse retificação de registro, nada garantia que o que saísse da retificação pudesse ser adequado em relação à confinância. Os limites sempre foram muito flexíveis. Só não estamos em guerra civil porque a posse é um elemento de publicidade muito eficiente.

Esse enfoque parcelário está sendo abandonado para ser substituído por um sistema de amarração geodésica, que envolve não só a determinação da parcela como sua congruência com essa malha fundiária brasileira.

Com a lei 10.267, há uma radicalização da idéia de interconexão e relacionamento entre as bases cadastrais e o registro jurídico. Toda conversação pressupõe linguagens, pressupõe um código subjacente à linguagem.

Qual é o código subjacente à linguagem georreferenciada? Essa assimetria tem de ser resolvida, porque não o foi suficientemente pelo sistema da lei 10.267. Fazemos um levantamento sofisticado com a localização dos pontos amarrados no sistema geodésico brasileiro, mas tudo isso tem de ser reduzido depois. É como se tivéssemos de utilizar um redutor simbólico para que o resultado disso fosse uma descrição que nem sequer é palatável pelas minúcias e ocorrências de pontos e números.

Em virtude da impossibilidade de interconexão em tempo real com bases telemáticas, somos obrigados a reduzir a carga informativa, elaborada numa novilíngua georreferenciada, para uma linguagem natural, logicamente, com perda de clareza e precisão.

Estamos delimitando as fronteiras entre o registro jurídico e o cadastro físico, o que já não era sem tempo. Precisamos reconhecer o cadastro de tal forma que também é necessário que o cadastro nos reconheça e possa perceber as diferenças.

Esse reconhecimento mútuo retira do registrador a tarefa de determinar fisicamente a parcela e retira do cadastro a gestão da publicidade das mutações jurídicas reais. Cadastro não é registro. O técnico de cadastro, o geodesta, o agrimensurador, o engenheiro, não pode determinar os direitos sobre a parcela de que está cuidando. Ele não tem capacitação técnica para isso. Como o registrador não se aventura a sair a campo manejando um sistema de georreferenciamento, o geômetra também não tem condições de manejar o arsenal do Direito para consagrar os direitos que incidem sobre a parcela.

Estabelece-se uma chave única de identificação da parcela. Já estamos procurando estabelecer regras comuns e básicas para a operação do sistema, o primeiro é o CNIR.

Cria-se infra-estrutura de informações fundiárias; reorga-

niza-se a planta cadastral a partir da imbricação das parcelas; supera-se a babel de linguagens utilizadas para a descrição de um mesmo objeto com o georreferenciamento.

A base cadastral serve não só ao registro de imóveis como ao Incra, IBGE, Funai, Receita federal, Anoter, etc. O cadastro técnico multifinalitário, que está sendo modelado com a participação do Irib, vai servir a múltiplas finalidades, até mesmo à gestão ambiental. Com a participação do Ibama nesse sistema, as áreas de preservação ambiental, as reservas legais, terão de ser georreferenciadas e serão elementos informativos para que se obtenha uma perfeita informação dos imóveis.

Duas linguagens para a descrição do mesmo objeto

A redação do artigo 213 impedia a concretização do georreferenciamento, o que vem a ser superado com uma mudança de linguagem, desde que haja, logicamente, a mudança da descrição.

Tínhamos um *esquizo* registro, ou seja, a convivência de duas linguagens para a descrição de um mesmo objeto. Na verdade, continuamos ainda padecendo disso. Temos de aprofundar os mecanismos para tornar muito mais eficientes os sistemas de registro, uma vez que a visão que ainda se tem do registro se baseia nos paradigmas que originaram os livros fundiários no século XIX.

Não temos de pensar mais em indicador real e indicador pessoal na forma em que foram concebidos no século XIX. O meio eletrônico proporciona a possibilidade de combinação de informações, até com a introdução das variáveis georreferenciadas que podem ser utilizadas para efeitos de publicidade. Ao se emitir uma certidão, o cidadão terá não somente a descrição perfeita georreferenciada como também a imagem do seu imóvel e uma descrição simplificada.

Esse fenômeno do *esquizo* registro é grave. Neste evento será discutida a possibilidade de se lavar a escritura com a descrição do imóvel tal qual figura no registro e, quando ela for levada a registro, o georreferenciamento terá de ser feito e a descrição será diferente daquela que consta tanto no registro anterior quanto na escritura. A existência dessas duas linguagens precisa ser superada por um código de redução

da informação, para que possamos penetrar na realidade tanto jurídica quanto física do imóvel; caso contrário, ninguém conseguirá cumprir a lei.

Com a determinação física do imóvel, que acaba migrando do registro para o cadastro, o registro de imóveis vai ficar com o quê? A tendência será que, no registro de imóveis, fique a referência a partir da qual se abre, por um canal eletrônico, a informação sobre a parcela, não sobre os direitos incidentes sobre a parcela.

Pelo pronunciamento do secretário geral do Cinder, verificamos que, na Espanha, isso nem foi necessário, uma vez que lá existe um sistema modelar tanto de cadastro como de registro, que funciona de forma absolutamente harmônica, sem que haja necessidade de que as informações essenciais do registro migrem do registro para o cadastro.

Não podemos esquecer que os cartórios não morrem jamais. Ocorreu na Europa o que certamente ocorrerá no Brasil: graças ao registro vamos conseguir restituir o domínio, muitas vezes desfalcado por desapropriação administrativa, por ocupações, por limitações administrativas de caráter ambiental, etc. No final, todas essas peças de informação vão constituir o cadastro, mas o registro sempre estará lá para proporcionar uma informação original que, em todo o caso, é sempre valiosa para resguardar os direitos dos envolvidos.

O registro precisa ser o guardião da propriedade, mas também dos direitos reais ilimitados, até mesmo das concessões de áreas públicas e privadas que possam ser feitas.

A lei foi regulamentada pelo decreto-lei 4.449, que procurou, à sua maneira, colmatar as lacunas da lei e cometeu excesso regulamentar ao criar um microsistema de adequação da descrição do imóvel rural georreferenciado.

Acesso compartilhado de dados aumenta segurança das informações

Como ficam os registros?

A descrição anterior será mantida no encadeamento registral; a nova descrição deverá sofrer um redutor simbólico; a linguagem georreferenciada não dispensará o suporte gráfico e uma descrição abreviada; e o CNIR passa a ser a chave de acesso às informações cadastrais.

Radicaliza-se a idéia de *net working*, ou seja, teremos de superar o modelo de organização dos cartórios no Brasil. Terão



de ser repensadas essas células que não interagem entre si, nem com o sistema mais geral da administração pública, nem com os sistemas econômicos. Não faz sentido um cartório não estar interconectado a outro para possibilitar o acesso às informações em redes. O acesso compartilhado de dados aumenta a segurança das informações com redução de custos e de insegurança.

A interconexão entre o Incra e o registro de imóveis reduz as assimetrias informativas, e as fraudes serão detectadas com muito mais facilidade. Desloca-se do Judiciário para o registro a retificação registral e consensual.

Na lei 10.931 há um pequeno dispositivo a respeito do georreferenciamento. É uma retificação mais séria e menos custosa cuja consequência é uma radicalização da infra-estrutura de interconexão entre o cadastro e o registro.

Georreferenciamento e a explosão de medidas judiciais tendentes a viabilizar o negócio

Estamos aqui em Londrina para decidir qual o rumo que vamos tomar a partir de agora. O prazo derradeiro do georreferenciamento termina em outubro. Nesse caso, como ficam os proprietários rurais que pretendem vender seus imóveis? Como fica a produção agrícola neste país? Será possível que nem sequer as garantias reais, como as hipotecas, serão registradas sem que um particular faça um trabalho que incumbe diretamente à administração pública, ou seja, a constituição de um cadastro fundiário brasileiro para fins públicos? Será que os registradores terão, mais uma vez, que desempenhar o papel antipático de dizer não à pretensão daqueles que vêm registrar seus títulos de transferência de domínio? Será que vamos ter de desempenhar esse papel desagradável de impor obstáculos ao desenvolvimento econômico e social deste país pela imposição de uma exigência legal que visa satisfazer uma necessidade do Estado transferida aos particulares?

Temos a responsabilidade de fazer o georreferenciamento

às nossas custas, pagando para dar condições de funcionamento ao sistema. Será que não estamos pagando um tributo muito alto? Será que não chegamos a alguma conclusão, pelos exemplos da própria lei 6.015/73, que consumiu quase trinta anos e até hoje não completou o ciclo de renovação? Será que

quatro anos não é tempo exíguo demais para que se complete esse processo de georreferenciamento de toda e qualquer propriedade rural deste país?

Particularmente tenho a expectativa de sair daqui com uma posição a respeito desse assunto. Ou bem o Incra pode aceitar as ponderações que, de maneira muito leal, temos feito e que figuram na *Carta de Araraquara*, como uma carta de propostas, ou inviabilizamos esse processo por impossibilidade de cumprimento à lei. Ninguém está obrigado ao impossível.

Não tardará alguém entrar com um mandado de segurança na Justiça, tendo em vista que se não pode obter do Estado a prestação daquele serviço, uma vez que, logicamente, o Judiciário será a via para se socorrer nesses casos.

Vamos ver a explosão de medidas judiciais tendentes a viabilizar o negócio. Mais uma vez o produtor rural, a sociedade como um todo, terá de lutar, despender recursos importantes para mobilizar uma estrutura sobrecarregada do Judiciário e fazer valer direitos fundamentais, como o direito de propriedade? Será que o cidadão não poderá exercer seu direito de propriedade, faculdade inerente ao domínio, que é a disponibilidade?

Temos que pensar em alternativas para cumprir a lei e criar uma agenda propositiva, bem como para não cair nas teias da ineficiência, esteja ela localizada no Incra, nos cartórios ou onde for. Estamos aqui para construir um modelo que seja um bem para a sociedade. Temos modelos que podem perfeitamente servir de exemplo e de referência para o desafio que temos pela frente.

* *Sérgio Jacomino* é o quinto oficial de registro de imóveis de São Paulo, SP, e presidente do Irib.

Radicaliza-se a idéia de *net working*, ou seja, teremos de superar o modelo de organização dos cartórios no Brasil.

Terão de ser repensadas essas células que não interagem entre si.



Direito registral imobiliário: georreferenciamento

Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001

João Pedro Lamana Paiva*



Legislação. Objetivos. Cadastro *versus* registro. O registro e o cadastro rural: panorama geral. Finalidades. Integração do georreferenciamento nos títulos registráveis. Casos de exigência do georreferenciamento. Benefícios. Etapas da interconexão cadastro/registo. A relevância do sistema registral imobiliário. Como proceder.



Legislação

- lei 10.267, de 28/8/2001
- decreto 4.449, de 30/10/2002 – instruções normativas 8 e 9, de 13/11/2002 (Incra)
- instrução normativa 10, de 18/11/2002 (Incra)
- portarias 954 e 955, de 13/11/2002 (Incra)
- portaria 1.032, de 2/12/2002 (Incra)
- resoluções 34, 35, 36, 37, 38 e 39, de 23/10/2002 (Incra)
- instrução normativa 12, de 17/11/2003 (Incra)
- lei 10.931, de 2/8/2004

Objetivos

Com a lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, pretende-se incorporar a base gráfica do cadastro ao registro, proceder a verdadeira interconexão por meio do *georreferenciamento*, bem como a colaboração entre as duas instituições, cada uma com suas finalidades específicas, mas *que não podem ser confundidas*.

Cadastro versus registro

Cadastro x Registro	
1. A parcela cadastral é a representação gráfica da realidade de puro fato.	1. O imóvel é um conceito jurídico.
2. Tem por objetivo inventariar a riqueza territorial.	2. Tem por objetivo tutelar a propriedade.
3. A vocação do cadastro é universal, ampla, uma vez que o cadastro não qualifica.	3. A vocação do registro é restritiva, em virtude da qualificação.
4. É realizado <i>ex officio</i> .	4. Depende de provocação, uma vez que exige manifestação volitiva do interessado.
5. Destina-se basicamente ao Direito público – fiscal.	5. Destina-se, sobretudo, ao interesse privado – defesa da propriedade.

O registro e o cadastro rural: panorama geral

No início, a legislação brasileira não previa critérios objetivos para identificar e descrever um imóvel. Essa problemática é enfrentada em quase todos os países do mundo, conforme se apura pela constatação da 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.

Somente com o advento da Lei dos Registros Públicos (lei 6.015/73), que entrou em vigor em 1976, os ofícios prediais passaram a ter respaldo jurídico para exigir a descrição completa dos imóveis urbanos e rurais, na qual devem constar sua completa localização, denominação (rural), lado da numeração e distância da esquina mais próxima (urbano), área superficial, medidas lineares, entre outros elementos essenciais, em atendimento ao princípio da especialidade.

Uma das pretensões da lei 10.267/01 é a incorporação de bases gráficas georreferenciadas aos registros de imóveis rurais.

Ocorre que 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 previstos em lei – desmembramento, loteamento, alienação, etc.

Finalidades

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.

É nesse sentido que o georreferenciamento veio em bom momento, pois tem como finalidade primordial

alcançar um perfeito cadastro do imóvel rural, pela 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*.

Também, tem por escopo possibilitar uma *exata coincidência dos elementos físicos do imóvel com os assentos registraes*, refletindo o imóvel no fôlio real com exatidão, *alcançando a segurança jurídica almejada e evitando a sobreposição de áreas*.

“Os registros serão provedores de informações ao cadastro e vice-versa” (Sérgio Jacomino).

Outrossim, a pretexto de adequar um imóvel à lei 10.267/01, o georreferenciamento não servirá para criar ou extinguir direitos reais, quando ele for 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.

O engenheiro Regis Wellausen Dias conclui que o georreferenciamento estabelece o seguinte:

- perímetros rigorosamente poligonais e geométricos;
 - a manipulação é analítica – cálculo matemático;
 - a planta perde a função-fim, passando a ser um meio de ilustração; e
 - a precisão é *absoluta*, limitada a diferença em 50cm.
- O GPS consagra-se como interface entre o virtual e o real.

Integração do georreferenciamento nos títulos registráveis

Assim, realizado o levantamento, *ele* deverá ser encaminhado ao Incra para certificação, *a fim de integrar o título que será apresentado no registro predial da situação do imóvel*, se se pretender a realização de registros de alienação ou transformação da situação física do imóvel, previstos no *caput* do artigo nono e no artigo 10 do decreto 4.449/02, que se reportam diretamente aos parágrafos terceiro e quarto do artigo 176, da LRP.

Isso significa que o *modo* de aquisição de um direito real deverá contar com a presença do documento e adequar o imóvel rural às novas regras previstas, independentemente da origem do título, se judicial, notarial, particular ou administrativo.

Cabe ressaltar que os títulos lavrados anteriormente à promulgação da lei 10.267/01 não precisarão ser retificados e ratificados para adequá-los ao georreferenciamento; basta que os documentos acompanhem o título (art. 16, dec. 4.449/02).

Assim, recomenda-se que todos os agentes envolvidos na formalização de atos concernentes a imóveis rurais – magistrados, tabeliães, escrivães e advogados – tenham pleno conhecimento da aplicação da lei 10.267/01 e de seu decreto regulamentador, com o intuito de facilitar as relações entre todos os envolvidos no georreferenciamento, que não é assunto singelo de tratar, enfocando a atenção dispensada aos títulos judiciais prevista no artigo 225, parágrafo terceiro da LRP, bem como a utilidade de se adequar de imediato os feitos judiciais que envolvam imóveis rurais, conquanto ainda enquadrados no artigo 10 do regulamento, por questão de prudência.

Realiza-se essa ponderação como *alerta aos magistrados* para que, com o auxílio dos escrivães judiciais, dêem efetiva aplicação ao texto normativo, ou que entendam que os registradores têm a obrigação de cumprir estritamente o que determina a lei, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa. Aos oficiais de registro, informa-se que estarão sujeitos a responder, mesmo por crime de prevaricação, se registrarem títulos sem a observância das formalidades legais.

Casos de exigência do georreferenciamento (art. 10, dec. 4.449/2002 e port. Incra 1.032/2002)

Mudança de titularidade/transferência/alienação; e Parcelamento, desmembramento ou remembramento.

Obs.: Discute-se quanto à 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. O procurador



do Incra, Ridalvo Machado de Arruda, entende que sim.

Discute-se quanto à exigência ou não do georreferenciamento para os casos de *oneração* – hipoteca, alienação fiduciária, penhora, etc. A questão é polêmica e, como não poderia deixar de ser, há entendimentos diversos sobre o assunto.

Salvo melhor juízo, entende-se que, até 31 de outubro de 2005, não será necessário o levantamento, sob pena de inviabilizar e emperrar a economia agrícola nacional, mesmo porque ainda haverá um prazo a ser cumprido pelo regulamento.

No entanto, *transcorridos os prazos previstos no artigo 10 do dec. 4.449/02 – que ocorrerá em 31 de outubro de 2005 –, aí sim será exigível o georreferenciamento para todos os casos*, em obediência ao que prevê o *parágrafo segundo* de tal dispositivo, que assim estabelece: “Após os prazos assinalados nos incisos I a IV, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto” (grifo nosso).

Cabe esclarecer que há entendimento de que o parágrafo segundo deve ser interpretado em consonância com o *caput* do artigo 10. Dessa forma, a obrigação do georreferenciamento seria aplicável apenas nos casos de mudança de titularidade/transferência/alienação e/ou de parcelamento, desmembramento ou remembramento.

Considerando nesse sentido, entendo que há redundância entre o parágrafo segundo e o inciso IV do artigo 10, pois ambos denotam a mesma idéia.

Benefícios

Ainda, segundo o engenheiro Regis Wellausen Dias, o georreferenciamento traz os seguintes benefícios:

- o fisco realizará o ITR com muito mais justiça;
- os serviços de registro de imóveis certificarão com mais segurança a configuração a posição e a titularidade da coisa;
- o Incra fiscalizará os imóveis “improdutivos” e seus “assentamentos”;
- o Ibama fiscalizará a “sustentabilidade ambiental” dos imóveis, as unidades de conservação, reservas legais e áreas de preservação.

Etapas da interconexão cadastro/registro

1º Passo

Proprietários dirigem-se ao INCRA, com a documentação georreferenciada e solicitam a certificação de que o imóvel objeto do levantamento não se sobrepõe sobre outro do Sistema Geodésico Brasileiro.



O INCRA recebe a solicitação, faz a análise se não há sobreposição e emite certificado para levar ao Registro de Imóveis.



2º Passo

Proprietários dirigem-se ao Registro de imóveis, com a documentação georreferenciada e a certificação passada pelo INCRA, solicitando inserção de tais dados nas matrículas.



Apresentada a documentação exigida por lei para a realização do georreferenciamento, o **Registro de Imóveis** realizará os atos competentes, arquivando os documentos necessários.



3º Passo

O **Registro de Imóveis** comunicará ao INCRA as mutações objetivas e subjetivas envolvendo bens imóveis.



Recebendo a comunicação dos **Ofícios de Registro de Imóveis**, o **INCRA** atribuirá a cada imóvel um novo número e informará ao **Ofício Predial**.



4º Passo

O **INCRA** comunicará aos **Ofícios de Registro de Imóveis** os novos números cadastrais, para a realização de averbação de ofício.



O **Registro de Imóveis** procederá às averbações, encerrando o novo procedimento previsto na lei nº 10.267/01.



Pode-se perceber que o sistema registral imobiliário brasileiro está, paulatinamente, recebendo a consideração que sempre mereceu, pelos fins a que se destina, de constituir, declarar, modificar e extinguir direitos, gerando publicidade, autenticidade, segurança jurídica e eficácia.

Por oportuno, percebe-se que a alteração do procedimento de retificação perante o escritório registral imobiliário ressalta a importância da atividade, a confiabilidade no critério prudente e técnico do registrador, bem como sua autonomia funcional.

Resumo

A lei 10.267/01 pretende a incorporação de bases gráficas georreferenciadas aos registros de imóveis rurais.

O georreferenciamento provocará uma interconexão entre o registro e o cadastro rural.

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, que ocorrerá somente no momento e nos casos previstos em lei – desmembramento, loteamento, alienação, etc.

O georreferenciamento não servirá para criar ou extinguir direitos reais, quando for apresentado para registro.

Análise de situação problemática:

- Hipótese de matrícula com 500ha e memorial com 585ha

- *A averbação do memorial não implicará o aumento de área da matrícula* (art. 9º, §2º, dec. 4.449/02). Assim, o aumento de área será obtido por procedimento de retificação – extrajudicial consensual ou judicial (art. 212 seg., lei 6.015/73) ou deverá ser por usucapião?

- No caso de aumento de área por retificação extrajudicial, há algum limite que o registrador deverá levar

em consideração? (Ver art. 1.258 e 1.259, CC – analogia).

O georreferenciamento deverá integrar o título que será apresentado no registro predial, independentemente da sua origem – judicial, notarial, particular ou administrativo –, se se pretender:

- a) mudança de titularidade/transferência/alienação; e
- b) parcelamento, desmembramento e remembramento.

Obs.: os demais atos são discutíveis.

Georreferenciamento: como proceder

Atualmente, não se aplica o georreferenciamento para os casos de *oneração*, mas, a partir de 31 de outubro de 2005, será exigível para todos os casos (art. 10, §2º, dec. 4.449/02).

A adequação do imóvel rural ao georreferenciamento independe de retificação (art. 213, §11, II, LRP).

De posse do (i) memorial georreferenciado, da (ii) certificação do Incra, do (iii) requerimento com a declaração, sob as penas da lei, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, com firma reconhecida, bem como com o (iv) CCIR, com a (v) prova de pagamento do ITR dos últimos cinco exercícios, se for o caso, com a (vi) declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, também com suas respectivas firmas reconhecidas por autenticidade, e com a (vii) ART, o registro de imóveis poderá realizar a averbação de georreferenciamento.

A certificação pelo Incra não importa no reconhecimento do domínio ou na exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário, mas sim que não há sobreposição de áreas de acordo com o cadastro do órgão.

Procedidos os atos registrais solicitados, o registro de imóveis expedirá comunicação ao Incra, *que*, posteriormente, remeterá ao cartório o código da nova numeração do imóvel rural.

Discute-se se a comunicação é obrigatória em todos os casos envolvendo imóveis rurais, ou apenas se incidir a lei 10.267/01 e seu decreto.

*João Pedro Lamana Paiva é registrador e tabelião de protesto em Sapucaia do Sul, RS, e vice-presidente do Irib-RS: www.lamanapaiva.com.br



Reserva legal e o registro de imóveis: exigência de averbação no estado do Paraná provimento 060/2005



Reserva legal e o registro de imóveis: exigência de averbação no estado do Paraná provimento 060/2005

Francisco José Rezende dos Santos*



Introdução. As limitações administrativas ao direito de propriedade. A reserva legal. O momento da exigibilidade da reserva legal. Desnecessidade de georreferenciamento da área da reserva legal. A competência constitucional para legislar sobre áreas de reserva legal ambiental e sobre registros públicos. O Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná (provimento 060/2005) e a reserva legal. Conclusão. Referências bibliográficas.

1. Introdução

A Constituição de 1988, seguindo tendência mundial, por sinal premente e necessária, trouxe no seu bojo diversas disposições referentes à proteção ao meio ambiente. Determinou, em especial no artigo 225, que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, prescreveu que o meio ambiente é bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impôs ao poder público e ainda à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para que a presente e as futuras gerações tenham condição de sobrevivência, determinou formas de que se utilizará o poder público para assegurar a preservação e restauração do meio ambiente degradado, e ainda estabeleceu maneiras de dar efetividade ao processo de preservação do meio ambiente, podendo o poder público estabelecer e definir espaços a serem protegidos. Enfim, deu ao meio ambiente o *status* que realmente era necessário para que se cumpra o objetivo de preservação e defesa das florestas e de outras formas de vegetação nativa, indispensáveis à vida no planeta e almejados pela sociedade.

Mais adiante foi ainda a nossa Constituição. Determinou que aquele que degradasse ou explorasse indevidamente os recursos naturais ficaria obrigado à reparação, mediante a recomposição ambiental, e sujeito às sanções da lei penal, mesmo para pessoas jurídicas. Em continuação à sua missão preservacionista, impôs limites de utilização e desmatamento da terra, com pesadas restrições, especialmente em regiões como a floresta Amazônica, a mata Atlântica, a serra do Mar, o pantanal Mato-grossense e a Zona costeira, que são agora considerados patrimônio nacional.



Concedeu a Constituição federal ao Ministério Público e ainda a toda a sociedade a função fiscalizadora, e elevou à condição de direito fundamental o direito de qualquer cidadão propor ação popular que vise à proteção ao meio ambiente.

Determinou que estão incluídos dentre os bens da União as terras devolutas indispensáveis à preservação ambiental, e ainda em outro ponto e matéria muito importante para o presente estudo, conferiu competência legislativa concorrente à União, aos estados, ao Distrito federal para edição de leis destinadas a proteger o meio ambiente e preservar as florestas, a fauna e a flora, e ainda conferiu competência administrativa (material) comum à União, aos estados, ao Distrito federal e aos municípios para ações destinadas à proteção do meio ambiente.

Um dos instrumentos de que o poder público se utiliza para realizar esta missão constitucional, e que tem sido objeto de muita discussão, debates e polêmica em todo o Brasil, é o instituto da reserva legal ambiental.

Tal instituto é da maior importância no contexto do Direito ambiental. Mas a interpretação quanto ao momento da sua efetiva implantação física nos imóveis rurais, a perspectiva de instituição de inalienabilidades nas propriedades rurais e ainda a possibilidade ou não de obstrução de atos registrares referentes aos imóveis rurais nos cartórios de registro de imóveis, têm sido objeto de estudos, com interpretações divergentes.

O objetivo principal do presente trabalho é analisar as normas reguladoras do Direito ambiental, especialmente as que regulamentam a reserva legal ambiental, e verificar a interconexão com as normas do Direito registral imobiliário, no ponto que se aplicam, ou seja, no momento da averbação da reserva legal na matrícula do imóvel.

Para justificar minha presença neste conclave, que é analisar não só o instituto da reserva legal ambiental, mas também as determinações emanadas do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do estado do Paraná, o provimento 060/2005, quando trata, nos itens 16.7.1 a 16.7.11, da reserva florestal legal, a mesma reserva legal do Direito ambiental e do Código florestal, vou me atrever a percorrer caminhos um tanto delicados, outras vezes intrincados da ciência hermenêutica, e aprofundarei o trabalho também nessa vertente, quando faremos a exegese, vista esta como o estudo destinado à interpretação de um texto, quanto aos limites

constitucionais para a edição de normas emanadas pelo poder Judiciário, quando exercem a função administrativa de fiscalização dos serviços notariais e de registros.

2. As limitações administrativas ao direito de propriedade

Para melhor entendimento do instituto da reserva legal ambiental, precisamos examinar a natureza jurídica de tal instituto, ou seja, como é vista a reserva legal para o Direito. A partir daí passaremos a entender melhor tal estatuto. Os doutrinadores, praticamente à unanimidade, a classificam como uma limitação administrativa ao direito de propriedade.

A *limitação administrativa* é uma das maneiras pelas quais o Estado, como 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 ao particular diretamente ou aos bens destes, de obediência a determinadas normas, fazendo-o no exercício da sua soberania, dentro dos princípios constitucionais que lhe são próprios, limitando o pleno direito de propriedade e intervindo em suas ações particulares.

Segundo Hely Lopes Meirelles, "as limitações administrativas representam modalidades de expressão de supremacia geral que o Estado exerce sobre pessoas e coisas existentes no seu território, decorrendo do condicionamento da propriedade privada e nas atividades individuais ao bem estar da comunidade. Como limitações de ordem pública, são regidas pelo Direito Administrativo, diversamente das restrições civis, que permanecem reguladas pelo Direito Privado."¹

As limitações administrativas têm características próprias. São imposições gerais, gratuitas, unilaterais por parte da Administração, e de ordem pública. Têm como finalidade atender às exigências do interesse público e do bem-estar social. Podem ser encontradas na modalidade de fazer (positiva), em que o particular fica obrigado à imposição da Administração, *de não fazer (negativa)*, em que o particular fica impedido de fazer algo, ou deixar de fazer (permissiva), em que o particular deve permitir que a Administração faça a atividade a que se propõe.

As limitações administrativas, por serem preceitos de ordem pública, devem se arrimar nos limites impostos pela

Constituição federal e pelas leis, sob pena de se perderem por despóticas. Observa ainda Hely Lopes Meirelles que “só são legítimas quando representam razoáveis medidas de condicionamento do uso da propriedade, em benefício do bem estar social, e não impedem a utilização da coisa segundo sua destinação natural.”²

A limitação administrativa é uma condicionante ao uso indiscriminado e sem limites da propriedade e deve expressar-se em forma de normas genéricas de conduta. Assim, só as leis podem criar limitações administrativas, de acordo com Edmur Ferreira de Faria (in: *Curso de Direito Administrativo Positivo*) e Maria Sylvia Zanella Di Pietro (in: *Direito Administrativo*).

É muito importante o aspecto da razoabilidade da construção, 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 à decretação da ilegalidade ou da inconstitucionalidade.

Uma outra característica das limitações administrativas é que elas não geram indenização ao particular que as sofre. Se forem excessivas as limitações, podem ser consideradas servidões administrativas ou até desapropriação, ensejando, em ambos os casos, justa reposição pecuniária ao ofendido.

O critério da autoridade competente na implantação e fiscalização da limitação administrativa é fundamental e vital. A limitação administrativa, depois de criada por lei, nunca pode ser posta em prática por qualquer autoridade; há de se observar sempre o critério da autoridade competente, que será sempre uma autoridade administrativa. Não podem ser impostas por sentenças, por exemplo, pois as limitações são atos próprios da Administração e, como atos administrativos, cabe tão-somente à Administração pública o poder de implementá-las.

As limitações administrativas não se confundem com as desapropriações, com os direitos de vizinhança, nem com as servidões prediais ou as servidões administrativas, estas últi-

mas destinadas a favorecer o cumprimento dos serviços públicos, mediante indenização.

Às limitações administrativas se subordina também o poder público, igualando-se ao particular, e às normas impostas pelo município ao ordenamento urbano, se subordinam os estados e a União, pois em tais matérias prevalece a competência constitucional dada ao município.

É muito importante destacar, para um estudo mais acurado das *limitações administrativas*, o princípio da não-retroatividade da lei criadora da limitação administrativa. É princípio que toda lei em vigor tem efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada, princípio esculpido no artigo quinto, XXXVI, da Constituição federal, bem como no artigo sexto do decreto-lei 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução ao Código Civil). Nenhum dispositivo ou ato, nem de ordem pública, pode atentar contra essa disposição constitucional. Assim, não podem as limitações administrativas atingir atos que, à época em que foram praticados, se tornaram eficazes e devidamente consumados, sob o abrigo de norma legal vigente à época do evento, confirmando-se estes em atos jurídicos perfeitos.

Tenho sempre citado o exemplo de uma pessoa que construiu um prédio de

dez andares em determinado bairro, que posteriormente foi submetido a restrição urbanística por meio de limitação administrativa; atualmente, só é permitido construir naquele bairro edifícios com até três andares. Não pode ser ele impellido a derrubar o prédio, ou os andares excedentes, pois, no momento em que fora construído, a lei vigente o autorizava a tal obra, o que se torna, por isso mesmo, direito adquirido. Às novas construções naquele bairro a norma se impõe, mas àquela já construída anteriormente não, pois, se acaso a ela se submetesse, seria retroagir a lei.

Hely Lopes Meirelles cita como exemplo de limitações administrativas o recuo de alguns metros das construções

A limitação
administrativa é
uma
condicionante ao
USO
indiscriminado e
sem limites da
propriedade e
deve expressar-se
em forma de
normas genéricas
de conduta.



em terrenos urbanos e também a proibição de desmatamento de parte da área florestada em cada propriedade rural. Diz o mestre.

“Limitações administrativas são, p.ex., o recuo de alguns metros das construções em terrenos urbanos e a proibição de desmatamento de parte da área florestada em cada propriedade rural. *Mas se o impedimento de construção ou do desmatamento atingir a maior parte da propriedade ou sua totalidade, deixará de ser limitação para ser interdição de uso da propriedade e, neste caso, o Poder Público ficará obrigado a indenizar a restrição que aniquilou o direito dominial e suprimiu o valor econômico do bem.* Pois ninguém adquire terreno urbano em que seja vedada a construção, como também nenhum particular adquire terras ou matas que não possam ser utilizadas economicamente, segundo sua destinação normal. Se o Poder Público retira do bem particular seu valor econômico, há de indenizar o prejuízo causado ao proprietário. Essa regra, que deflui do princípio da *solidariedade social*, segundo o qual só é legítimo o ônus suportado *por todos em favor de todos*, não tem exceção no Direito pátrio, nem nas legislações estrangeiras.”³ (grifos nossos)

As limitações administrativas, para terem eficácia, não precisam ser levadas aos registros imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis. É desnecessário. A lei dá-lhes a publicidade e a eficácia necessárias para seu cumprimento por todos. Assim, é raro se encontrar averbada na matrícula de um imóvel uma limitação administrativa, por exemplo, de recuo, afastamento ou natureza de edificações, a imposição de determinado zoneamento ao imóvel, se tal área é comercial, residencial ou industrial, regulamentos de higiene e normas sanitárias, ou qualquer norma referente à altura de prédios que possam ser construídos no imóvel.

Tal averbação é desnecessária porque o que lhe dá eficácia no mundo do Direito é a própria lei. A averbação da reserva legal não é tida como exceção a essa regra, pois sua aver-

bação não tem finalidade de eficácia do ato jurídico-administrativo, como veremos adiante.

O poder público fiscaliza o cumprimento da limitação administrativa, em decorrência do poder de polícia que lhe garantem os Direitos administrativo e constitucional, e não pela averbação de uma limitação administrativa nos ofícios de registro imobiliário.

As áreas de reserva legal ambiental são figuras criadas pelo Direito ambiental, limitadoras da exploração plena da

propriedade rural, em sua atividade extrativa ou agropastoril. São figuras jurídicas que incidem na propriedade rural como encargos particular e individual, embora revertam em benefício social e coletivo gratuito. O constrangimento se enquadra em regra no campo do Direito administrativo, mas agora o vemos projetado também para o Direito ambiental, não perdendo, por isso, sua natureza jurídica, de limitação administrativa.

Às mesmas regras e fundamentos das demais limitações administrativas do Direito administrativo se submetem as áreas de reserva legal ambiental, pois elas também são limitações administrativas impostas aos proprietários rurais pelas leis ambientais.

3. A reserva legal

A propriedade privada pode ser utilizada e explorada por seu titular da maneira que bem e melhor lhe convier, ressalvadas as proibições e restrições legais. Existem várias restrições que são impostas pela Constituição federal e por diversas leis. A Constituição federal determina que a propriedade deve ter função social. Se não observada essa função, poderá até ser desapropriada. A função social da propriedade rural é a atividade no sentido da produção agrícola, pecuária, agro-industrial, com silvicultura, etc. Também existem leis que restringem a utilização plena da propriedade, e uma delas é o Código florestal.

O Código florestal traz restrições à plena utilização da propriedade e impõe determinadas obrigações aos proprie-

As limitações administrativas, para terem eficácia, não precisam ser levadas aos registros imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis.

tários rurais, como, por exemplo, a recomposição de florestas, a prevenção mediante combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasores e proteção de plantios com espécies nativas e, especialmente, restringindo a exploração total da propriedade com a limitação da supressão da vegetação nativa ou de florestas existentes no imóvel.

Limita o Código, por exemplo, de maneira absoluta, qualquer supressão de vegetação nas áreas de preservação permanente.

Mas, de forma geral, respeitadas essas áreas, pode o proprietário utilizar e explorar sua propriedade rural.

Ocorre que, se na propriedade existir floresta ou vegetação nativas, deverá ele, se pretender suprimir tais formas vegetativas, submeter-se a determinadas regras ou condições.

A primeira delas é procurar a autoridade florestal para solicitar autorização para a supressão da floresta ou vegetação nativa.

Até esse momento, não existirá qualquer obrigação do proprietário rural de procurar o órgão florestal, pois se ele não vai suprimir floresta ou vegetação nativas, não modificando o *status* da sua propriedade, não podem a ele ser impostas regras próprias e peculiares para uma determinada situação, que é a supressão de florestas ou vegetação nativas. A instituição da reserva legal em uma propriedade rural

só é necessária se o proprietário, ou alguém por ele, pretender suprimir floresta ou vegetação nativas existentes no imóvel, não em qualquer outro caso.

A figura jurídica da reserva legal, tal como explicitada na lei, só existe no Brasil. Por seu alcance é, sem sombra de dúvida, a mais importante e controvertida, estudada e discutida figura de limitação administrativa criada pelo Direito ambiental no Brasil. É motivo de muita polêmica no meio rural, uma vez que os proprietários, além de terem uma grande parte, no mínimo 20%, da sua propriedade rural limitada quanto à sua destinação natural, seja agrícola, pecuária ou extrativista, praticamente nada recebem como compensa-

ção ou incentivo pela conservação ambiental dessas áreas, como é feito nos países que são nossos principais concorrentes no mercado agrícola internacional. Ressalto que a área de reserva legal é obrigatória em todas as propriedades rurais.

A denominação de área de reserva legal não existia, originariamente, no Código florestal – lei 4.771, de 15 de setembro de 1965. Foi nele incluída pela lei 7.803, de 18 de julho de 1989. Depois, diversas medidas provisórias deram extensão à reserva legal, determinando, por exemplo, que sua

averbação fosse gratuita para a pequena propriedade rural. No entanto, é de se observar que a proibição de corte integral de florestas e vegetação nativas na propriedade existe desde o Código florestal de 1934, decreto 23.793, de 23 de janeiro de 1934, em seu artigo 23: *“Nenhum proprietário de terras cobertas de matas poderá abater mais de três quartas partes da vegetação existente”*.

As áreas de reserva legal ambiental não são as mesmas que as áreas de preservação permanente, citadas no artigo segundo da lei 4.771, de 15 de setembro de 1965 (Código florestal) e suas alterações.

“Reserva legal é a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à con-

servação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas”, é como nos é definida a reserva legal pelo artigo primeiro, parágrafo segundo, inciso III, da medida provisória 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que altera dispositivos do Código florestal.

A reserva legal ambiental possui as seguintes características: são limitações administrativas ao direito de propriedade, são gratuitas e gerais, impostas pelo poder público, são impostas na modalidade de limitação administrativa negativa, de não fazer, em que o particular fica impedido pela lei de fazer algo, no caso a supressão de um percentual de, no mínimo, 20% de florestas ou de vegetação na-

A figura jurídica da reserva legal, tal como explicitada na lei, só existe no Brasil. Por seu alcance é, sem sombra de dúvida, a mais importante e controvertida...



tiva existentes, originariamente, na sua propriedade rural. São também as áreas de reserva legal ambiental consideradas encargos particular e individual do proprietário do imóvel, pois obrigam à conservação da vegetação na área demarcada da reserva legal.

As áreas de reserva legal só podem ser localizadas em imóvel rural, tanto público quanto particular. Não existe reserva legal em imóvel urbano. A lei restringe qualquer tipo de supressão total ou parcial da vegetação nativa existente nessas áreas, para que sejam conservados e reabilitados os processos ecológicos, para que sirvam de abrigo e proteção da fauna e flora nativas e se preserve a biodiversidade existente. É imposta em caráter definitivo e em princípio imutável, a não ser por determinação expressa da autoridade competente. Torna proibido o corte raso da madeira e de toda a vegetação existente e só deve ser especializada no registro imobiliário, na matrícula do imóvel rural, se o proprietário pretender explorar o imóvel, suprimindo vegetação nativa ou florestas já existentes.

Especializar é decorrência de um princípio do Direito registral imobiliário – princípio da especialidade – que se substancia na individualização e descrição minuciosa que se lança no registro imobiliário de determinados elementos de um negócio jurídico, no caso a reserva legal.

A finalidade de se criar uma área de reserva legal está informada na sua definição que nos é dada pelo Código florestal, hoje modificado pela medida provisória 2.166/2001, conforme já mencionamos, *mas quando deverá ser implantada na propriedade rural estão previstos no artigo 16, em seus incisos e parágrafos, da mesma medida provisória 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que modifica o Código florestal, que assim diz.*

“Art. 16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de

supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo:

I- oitenta por cento, na propriedade rural situada em área de floresta localizada na Amazônia Legal;

II- trinta e cinco por cento, na propriedade rural situada em área de cerrado localizada na Amazônia Legal, sendo no mínimo vinte por cento na propriedade e quinze por cento na forma de compensação em outra área, desde que esteja localizada na mesma microbacia, e seja averbada nos termos do § 7º deste artigo;

III- vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País; e

IV- vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País.

§ 1º. O percentual de reserva legal na propriedade situada em área de floresta e cerrado será definido considerando separadamente os índices contidos nos incisos I e II deste artigo.

§ 2º. A vegetação da reserva legal não pode ser suprimida, podendo apenas ser utilizada sob regime de manejo florestal sustentável, de acordo com princípios e critérios técnicos e científicos estabelecidos no regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas no § 3º deste artigo, sem prejuízo das demais legislações específicas.

§ 3º. Para cumprimento da manutenção ou compensação da área de reserva legal em pequena propriedade ou posse rural familiar, podem ser computados os plantios de árvores frutíferas ornamentais ou industriais, compostos por espécies exóticas, cultivadas em sistema intercalar ou em consórcio com espécies nativas.

§ 4º. A localização da reserva legal deve ser aprovada pelo órgão ambiental estadual competente ou, mediante convênio, pelo órgão ambiental municipal ou outra instituição devidamente habilitada, devendo ser considerados, no processo de aprovação, a função social da propriedade, e os seguintes critérios e instrumentos, quando houver:

As áreas de reserva legal só podem ser localizadas em imóvel rural, tanto público quanto particular. Não existe reserva legal em imóvel urbano.

I- o plano de bacia hidrográfica;
 II- o plano diretor municipal;
 III- o zoneamento ecológico-econômico;
 IV- outras categorias de zoneamento ambiental; e
 V- a proximidade com outra Reserva Legal, Área de Preservação Permanente, unidade de conservação ou outra área legalmente protegida.

§ 5º. O Poder Executivo, se for indicado pelo Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE e pelo Zoneamento Agrícola, ouvidos o Conama, o Ministério do Meio Ambiente e o Ministério da Agricultura e do Abastecimento poderá:

I- reduzir, para fins de recomposição, a reserva legal, na Amazônia Legal, para até cinquenta por cento da propriedade, excluídas, em qualquer caso, as Áreas de Preservação Permanente, os ecótonos, os sítios e ecossistemas especialmente protegidos, os locais de expressiva biodiversidade e os corredores ecológicos; e

II- ampliar as áreas de reserva legal, em até cinquenta por cento dos índices previstos neste Código, em todo o território nacional.

§ 6º. Será admitido, pelo órgão ambiental competente, o cômputo das áreas relativas à vegetação nativa existente em área de preservação permanente no cálculo do percentual de reserva legal, desde que não implique em conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo, e quando a soma da vegetação nativa em área de preservação permanente e reserva legal exceder a:

I- oitenta por cento da propriedade rural localizada na Amazônia Legal;

II- cinquenta por cento da propriedade rural localizada nas demais regiões do País; e

III- vinte e cinco por cento da pequena propriedade definida pelas alíneas 'b' e 'c' do inciso I do § 2º do art. 1º.

§ 7º. O regime de uso da área de preservação permanente não se altera na hipótese prevista no § 6º.

§ 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.

§ 9º. A averbação da reserva legal da pequena propriedade ou posse rural familiar é gratuita, devendo o Poder Público prestar apoio técnico e jurídico, quando necessário.

§ 10. Na posse, a reserva legal é assegurada por Termo de Ajustamento de Conduta, firmado pelo possuidor com o órgão ambiental estadual ou federal competente, com força de título executivo e contendo, no mínimo, a localização da reserva legal, as suas características ecológicas básicas e a proibição de supressão de sua vegetação, aplicando-se, no que couber, as mesmas disposições previstas neste Código para a propriedade rural.

§ 11. 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 as devidas averbações referentes a todos os imóveis envolvidos." (grifos nossos)

Reserva legal, portanto, como nos diz o *caput* do artigo, é uma área a ser mantida com floresta ou vegetação nativa na propriedade rural, onde é proibido o corte raso da vegetação e será exigida, se

o proprietário *for suprimir* essa vegetação, para a exploração do imóvel com a atividade agropecuária ou extrativista. A manutenção dessa área é obrigatória em cada propriedade rural, correspondendo a um percentual que varia, dependendo de cada região, de, no mínimo, 20% de toda a propriedade.

Uma parte da floresta ou vegetação nativa não pode ser suprimida. É essa parte que se chama reserva legal. O restante da floresta ou vegetação nativa pode ser suprimido, desde que haja autorização do órgão florestal.

É de se observar que o *caput* do artigo 16, acima transcrito, trata do caso de restrição imposta ao proprietário do

Reserva legal, portanto, é uma área a ser mantida com floresta ou vegetação nativa na propriedade rural, onde é proibido o corte raso da vegetação...



terreno rural que pretenda suprimir floresta ou vegetação nativas existentes no imóvel. Analisando o artigo 16, vemos que a intenção do legislador, com o texto, é atingir somente aquele proprietário que pretenda explorar economicamente o imóvel rural que ainda possui no estado *in natura*, e para que tal intenção se concretize, necessita ele suprimir as florestas ou outras formas de vegetação nativas ali existentes, para que possa dar ao imóvel rural destinação econômica.

O que pretende a lei é impor limitação administrativa ao uso dessas áreas ainda *in natura*, agora denominadas reserva legal, não podendo o titular da propriedade extingui-las e depois de implantadas mudar sua destinação. No restante da propriedade rural poderá fazer a supressão.

4. O momento da exigibilidade da reserva legal

E qual é o momento da exigibilidade da reserva legal? É o que analisaremos em seguida.

A averbação da área de reserva legal é condição para a atividade de supressão da floresta ou de vegetação nativa existentes no imóvel. Se não houver supressão da floresta ou de vegetação nativas existentes no imóvel, se não se pretende desmatar, não há que se exigir a delimitação e averbação no registro de imóveis da reserva legal, mesmo porque, como corolário, toda propriedade estará automaticamente intacta. Isso é muito importante. Se não houver supressão, estará tudo preservado. Toda a floresta ou a vegetação nativa estará preservada, pois, para haver supressão, é necessária a autorização do órgão florestal e, então sim, nesse momento, promove-se a delimitação da reserva legal.

Para fazer a delimitação da reserva legal, se o interessado desejar fazer supressão de floresta ou vegetação nativas existentes, deverá ele se dirigir à autoridade florestal, munido de planta ou *croquis* da sua propriedade rural, e formar um processo de aprovação. O órgão ambiental, depois de analisar

com critérios e instrumentos definidos em lei e de fazer a vistoria na área a ser desmatada, localiza e define a área da reserva legal na propriedade, emitindo um documento chamado termo de compromisso ou, em outros casos, termo de preservação de florestas. Nesse momento, o interessado ainda não pode fazer a supressão da mata. Com o termo de preservação de florestas em mãos, o interessado se dirige ao escritório de registro imobiliário da circunscrição do imóvel e solicita sua averbação na respectiva matrícula. Só depois de

feita a averbação, o interessado poderá promover a supressão da floresta ou outra forma de vegetação nativa existentes no imóvel e objeto da autorização.

A autorização para desmatamento é um ato complexo, composto por mais de uma fase: autorização do órgão florestal e averbação no registro de imóveis do termo de compromisso de preservação de florestas. É o que diz o artigo 16, parágrafo oitavo, da medida provisória 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que modifica o Código florestal.

Só depois da averbação da reserva legal o interessado poderá desmatar o imóvel. A averbação da reserva só é empecilho para o desmatamento, não outro ato ou o exercício de outros direitos sobre a propriedade imobiliária. O proprietário que não vai desmatar poderá arrendar, instituir usufruto, dar em garantia real,

etc., sem qualquer impedimento.

Diz a lei (art. 16, § 8º citado) que depois de averbada a reserva legal não é permitida sua alteração nos casos de transmissão a qualquer título, nem em casos de desmembramento ou de retificação de área. Ou seja, feita a reserva, ela não pode ser alterada em qualquer situação, seja de venda, doação, permuta, divisão, retificação de área, ou outra.

Desvirtuando o entendimento do texto legal, o parágrafo oitavo do artigo 16 do Código florestal tem sido analisado separadamente do *caput* do artigo e aplicado como obstáculo nos registros de documentos, especialmente de transmissões, nos cartórios de registros de imóveis.

A averbação da área de reserva legal é condição para a atividade de supressão da floresta ou de vegetação nativa existentes no imóvel.

O parágrafo oitavo do artigo 16 não pode ser analisado *separadamente* no mundo jurídico. Ele é a segunda parte do ato complexo, que é a autorização para desmatamento. A primeira, como já dissemos, é a autorização do órgão florestal; e a segunda, a averbação do compromisso na matrícula do imóvel.

A análise do parágrafo oitavo passa sistematicamente pela análise do *caput* do artigo, que trata, no caso, de supressão da mata. Seria um absurdo analisar somente o parágrafo e lhe dar aplicação literal. É inconcebível, sob a ótica da técnica de elaboração das leis, interpretar um parágrafo sem se ater ao objetivo do *caput* do artigo.

Não pode ser outro o entendimento claro e preciso do texto legal. É um simples exercício de hermenêutica jurídica. Depois de processado o pedido de desmatamento pelo órgão florestal, é emitido o termo de preservação de florestas que, depois de averbado no registro de imóveis, autoriza o desmatamento da propriedade, com exceção de uma parte dela, que se chama reserva legal, *parte* essa da propriedade que não pode ter sua destinação alterada nem modificada nos casos de transmissão do imóvel a qualquer título, nem nos casos de desmembramento ou retificação de área.

A reserva legal não pode ser alterada nos casos de transmissão do imóvel a qualquer título, seja compra e venda, doação, permuta, incorporação ou outra transmissão qualquer, seja *inter vivos* ou *causa mortis*. Também não pode ser alterada a reserva legal nos casos de desmembramento, em que é destacada uma parte do imóvel, ou de retificação de área, casos em que se corrige a metragem da área do imóvel na sua matrícula imobiliária, se ela não coincidir com a área real. Também, a toda evidência, não pode ser alterada em caso de incidência de direitos reais de fruição, ou seja, uso e gozo ou de direitos reais de garantia, como as hipotecas, pois quando estas são inscritas no registro de imóveis, não se altera, não se desmembra ou fraciona a matrícula do imóvel.

Uma pergunta poderia ser feita neste momento: se as limitações administrativas não são registradas ou averbadas, por que então a lei determina a averbação da reserva legal na matrícula do imóvel? Com o fim único de dar publicidade e especificar (especializar) a reserva legal, demarcando-a e gravando o imóvel com esse ônus, para que futuros adquirentes

do imóvel rural saibam exatamente onde está localizada a reserva legal dentro dele, com seus limites e confrontações.

Com esse objetivo legal pretende-se reduzir as dificuldades de identificação da área, que no imóvel foi destinada à reserva legal, devidamente documentada no memorial descritivo e na planta, que ficarão arquivados no cartório de registro de imóveis, para serem confrontadas, caso necessário. Assim, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, para que se preservem as áreas de florestas ou vegetação nativa, cujo corte é proibido, é dever legal do proprietário e de futuro adquirente do imóvel respeitar e manter a reserva legal, obrigação a que não se pode omitir, pois ela consta da matrícula da propriedade no cartório de registro de imóveis.

A título de exemplo, em caso parecido, nas áreas de preservação permanente não é necessária a averbação, uma vez que a lei define claramente onde se localizam essas áreas: nas nascentes, margens de rios, lagoas, etc., o que torna desnecessária a averbação para se especificar tais áreas.

4.1. Desnecessidade de georreferenciamento da área da reserva legal

A lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, que instituiu o georreferenciamento das propriedades rurais no Brasil, determina que a averbação do memorial georreferenciado seja feita nos casos de desmembramento, parcelamento e remembramento (art. 3º, que modificou o art. 176, § 3º, da lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973) e ainda nos casos de transferência de imóvel rural (§ 4º do mesmo artigo e da mesma lei). Não determina a lei a necessidade de o imóvel ser georreferenciado nem a área da reserva legal, para que ela seja averbada na matrícula do imóvel.

O decreto 4.449, de 30 de outubro de 2002, no mesmo sentido, determina, no seu artigo 10, a exigência do memorial georreferenciado apenas para situações de transferência. No entanto, nada diz a respeito de desmembramento, parcelamento e remembramento, o que não quer dizer que, mesmo nessas situações, não se deva exigir a prévia averbação do memorial georreferenciado, uma vez que sabemos que a função do decreto é apenas regulamentar a lei.



Ele também silencia quanto à demarcação da área de reserva legal ou outra restrição ambiental.

Há muita dúvida quanto à interpretação a ser dada ao parágrafo segundo do artigo 10 do decreto 4.449/2002, que diz:

“Art. 10. (...)”

§ 2º. Após os prazos assinalados nos incisos I a IV, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrais envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto.”

Tal parágrafo fala de *quaisquer atos registrais*, mas não podemos interpretar o decreto ultrapassando os limites da lei, que determina seja feita a prévia averbação do memorial georreferenciado apenas nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência da propriedade. Os atos registrais impedidos pela lei seriam apenas esses, não outros.

O georreferenciamento é destinado a impedir a possibilidade de propriedades sobrepostas e é feito acompanhando os limites externos da propriedade. Seria desarrazoado e ilegal exigir o georreferenciamento também da área da reserva legal, área interna à propriedade.

Não existe previsão, tanto na lei como no decreto, de que a averbação da reserva legal, que não se constitui ato de desmembramento, parcelamento ou transferência da propriedade, tenha necessidade de ser georreferenciada. Portanto, não há como exigir do proprietário do imóvel ou do interessado sejam georreferenciados na forma da lei 10.267/2001 e do seu decreto regulamentador, 4.449/2002, tanto o imóvel que suporta a reserva legal ambiental, quanto propriamente a área da respectiva reserva legal, por não haver expressa determinação legal.

5. A competência constitucional para legislar sobre áreas de reserva legal ambiental e sobre registros públicos

Quando se trata de preservação ambiental, em cujo contexto está inserido o instituto da reserva legal ambiental, a competência constitucional legislativa está inscrita no artigo 24, inciso VI, que diz:

“Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: (...)”

VI- florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, *proteção do meio ambiente* e controle da poluição.” (grifo nosso)

É de se observar que no âmbito da competência legislativa concorrente, a competência da União se limita a estabelecer normas gerais, podendo o estado ou o Distrito federal exercer a atividade legislativa suplementar.

Diz ainda a nossa Constituição federal, em seu artigo 23, o seguinte:

“Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: (...)”

VI- *proteger o meio ambiente* e combater a poluição em qualquer de suas formas.” (grifo nosso)

A competência a que se refere o artigo 24 é legislativa, ou seja, trata-se de editar leis. Já a competência do artigo 23 é administrativa, material, de promover atividades naquele sentido.

Como bem nos ensina o professor Kildare Gonçalves de Carvalho, “observe-se que também a competência material comum, pressupõe normatividade precedente. A maioria dos temas que se incluem na competência material comum é de competência legislativa concorrente, cabendo à União editar regras gerais e às demais esferas do poder a legislação suplementar (art. 24).”⁴

Assim, a competência legislativa para editar normas que visem proteger o meio ambiente, especialmente as restritivas, é da União, e concorrentemente dos estados, e diga-se, em processo legislativo regular, ou seja, com a edição de leis.

Por outro lado, também a Constituição federal, em seu artigo 22, inciso XXV, determina taxativamente que é competência privativa da União legislar sobre registros públicos, isto é, só a lei, e lei federal, poderá estabelecer normas que visem criar e dar efetividade ao processo registral, no nosso caso, sistema registral imobiliário: “Art. 22. *Compete privativamente à União legislar sobre: (...) XXV- registros públicos*”.

Vemos que não existe nenhum choque de competências. Por um lado, normas de Direito ambiental, desmembramento do Direito administrativo, que evolui a cada dia e que trabalha, essencialmente, com três itens: controle da poluição, preservação dos recursos naturais e restauração dos elementos naturais destruídos; e de outro lado, o Direito registral imobiliário, composto de normas que estabelecem um procedimento registral, destinado a dar publicidade, eficácia

e segurança aos atos e negócios pertinentes aos imóveis.

Por sua vez, a competência para editar normas que criem limitações administrativas se restringe à esfera do poder Legislativo, por serem elas impostas por lei, tanto federal, quanto estadual ou mesmo municipal. E a elas se subordinam os três níveis do poder. Como vimos no bojo deste trabalho, em ensinamento de renomados doutrinadores – Maria Sylvia Zanella Di Pietro, Hely Lopes Meirelles, Edmur Ferreira de Faria, Kildare Gonçalves de Carvalho – e poderíamos citar uma centena de outros, só a lei poderá criar limitações administrativas. No âmbito do Direito ambiental, apenas têm competência para tanto a União e os estados, estes supletivamente, mesmo assim, só por lei.

6. O Código de Normas da Corregedoria geral de Justiça do estado do Paraná (provimento 060/2005) e a reserva legal

Não autoriza nossa ordem legislativa ou os mandamentos decorrentes dos princípios delineados pela hierarquia das leis, previstos na Constituição federal que atos administrativos, mesmo os emanados de órgãos do poder Judiciário, como as corregedorias de Justiça, possam inovar em quaisquer dos campos que estamos tratando neste trabalho, Direito administrativo, Direito ambiental, e especialmente o registro de imóveis.

Os atos administrativos, emanados dos tribunais e corregedorias, dirigidos aos serviços notariais e registrais, devem se ater à limitação que a lei lhes impõe, que é a fiscalização (lei 8.935/94, art. 37), e nunca introduzir novidades, determinando ações ou criando restrições e indisponibilidades para a propriedade imobiliária, indisponibilidades essas que não existem na lei.

A separação dos poderes é dogma decorrente do Estado de Direito e os princípios de segurança jurídica são decorrentes desse Estado. Não haverá segurança jurídica se o poder Judiciário se arvorar em legislar.

Montesquieu ensina. “Quando na mesma pessoa ou no mesmo corpo de magistrados o poder legislativo é reunido ao poder executivo, não há liberdade, porque se pode temer que o mesmo monarca ou o mesmo senado faça leis tirânicas para executá-las tiranicamente.”⁵

A lição de Montesquieu não perdeu sua razão de ser. Não houve abdicação do parlamento no processo legislativo referente a meio ambiente, quanto à limitação administrativa da reserva legal ou ainda quanto aos registros públicos. A matéria está devidamente legiferada.

A Corregedoria de Justiça do Paraná, ao editar seu Código de Normas – provimento 060/2005 – e ao tratar da reserva legal, extrapolou os limites da sua competência e atuação e impôs normas ainda mais restritivas que a própria lei que regulamenta a matéria e que já foi por nós exaustivamente examinada.

O item 16.7.6.1 do provimento 060/2005 criou uma situação de indisponibilidade para a Corregedoria de Justiça, não prevista formalmente pela lei para a propriedade imóvel. Dispõe tal normatização que “não poderá haver qualquer alteração na descrição do imóvel, na sua natureza (por exemplo, de imóvel rural para imóvel urbano), outorga de garantia real nem transmissão, a qualquer título, de direito real, sem a prévia averbação da reserva legal.”

Adentrou o ato administrativo em matéria alheia à sua órbita. Poderia apenas o ato administrativo disciplinar matéria de sua competência específica ou conter um comando geral visando à correta aplicação da lei, ao explicitar a norma legal a ser observada. Ou ainda, ser um instrumento pelo qual a Corregedoria de Justiça expedisse instruções sobre a organização e funcionamento de serviço quando da prática de atos de sua competência no sentido de orientar o desempenho do serviço. Mas nunca ultrapassar os limites da própria lei, no caso o Código florestal, que não prevê tal restrição, ou seja, não cria uma situação de inalienabilidade para a propriedade rural que não possua reserva legal averbada.

Não determina a lei a necessidade de o imóvel ser georreferenciado nem a área da reserva legal, para que ela seja averbada na matrícula do imóvel.



O princípio da legalidade, que constitui uma garantia elencada entre os direitos e garantias individuais fundamentais do cidadão, está insculpido em nossa Constituição federal, no inciso II do artigo quinto, no título que trata dos “Direitos e Garantias Fundamentais” e está assim expresso: “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”. Tal princípio foi rompido.

Casos semelhantes ao provimento 060/2005, ora examinado, já foram abortados do mundo jurídico.

Em Minas Gerais, por exemplo, a Corregedoria de Justiça editou, em 7 de novembro de 2000, o provimento 050, e em seguida o provimento 92, em 19 de março de 2003, determinando aos oficiais de registro de imóveis do estado que se abstivessem de registrar títulos sem a prévia averbação da reserva legal. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em decisão da sua corte superior, ao julgar o mandado de segurança 279.477-4/000, interposto pela Serjus, Associação dos serventuários de Justiça do estado de Minas Gerais, e pela Anoreg-MG, Associação dos notários e registradores do estado de Minas Gerais, concedeu a segurança, à vista de amparo legal da constringimento feita por tais provimentos. A ementa do acórdão tem a seguinte redação.

“Ementa: Reserva Legal – Interpretação do Artigo 16 do Código Florestal – Condicionamento de Atos Notariais à Exigência Prévia de Averbação da Reserva – Falta de Amparo Legal – Direito Líquido e Certo de Propriedade – Garantia Constitucional – Segurança Concedida. A interpretação sistemática do artigo 16 do Código Florestal nos conduz ao entendimento de que a reserva legal não deve atingir toda e qualquer propriedade rural, mas apenas aquelas que contêm área de florestas. Logo, tem-se que o condicionamento dos atos notariais necessários ao pleno exercício do direito de propriedade previsto no artigo 5º, XXII, da Constituição Federal, à prévia averbação da reserva legal, somente está autorizado quando existir floresta no imóvel, o que não é o

caso dos autos, pelo que se impõe a concessão da segurança requerida.”

É de se ressaltar alguns trechos do voto do desembargador Antônio Hélio no referido julgamento.

“Com efeito, o condicionamento dos atos notariais à prévia averbação da reserva legal extrapola o disposto no art. 16 do Código Florestal – Lei 4.771/65 – além de restringir e ferir o direito constitucional de propriedade do art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal. O § 2º do art. 16 do Código

Florestal não impõe o momento da averbação da reserva legal – portanto, não há imposição de que a averbação deve ser prévia – e muito menos condiciona a prática dos atos notariais a tal averbação. Assim, tem-se que a lei não autoriza a abstenção de qualquer ato notarial ao pretexto da falta de averbação da reserva legal. Trata-se tal averbação de ato administrativo autônomo, com procedimento próprio e sem caráter auto-executório, não podendo ser entendida a sua ausência como ensejadora de qualquer tipo de coerção em relação à prática de outros atos notariais. Oportuno dizer que o mencionado art. 16 do Código Florestal, *caput*, disciplina a exploração de florestas de domínio privado. Tal exploração sujeita-se às restrições impostas no restante do artigo. Contudo, é sabido que os incisos e parágrafos de determinado artigo

O § 2º do art. 16 do Código Florestal não impõe o momento da averbação da reserva legal - portanto, não há imposição de que a averbação deve ser prévia...

de lei devem ser interpretados sempre tendo-se como limite o disposto no seu *caput*.”. (grifo nosso)

E continua.

“Como o referido artigo trata de exploração de floresta, somente quando houver a exploração é que haverá a obrigação de se averbar a reserva legal.

De se lembrar que a exploração de floresta está regulamentada em lei e o seu não cumprimento implica em sanções administrativas e até penais.”

Em seguida, o senhor desembargador corregedor de Justiça de Minas Gerais expediu aviso – 030/GACOR/2003, em 28 de agosto de 2003 – dirigido aos oficiais de registro

informando que estavam suspensos todos os efeitos do provimento 050, de 7 de novembro de 2000, e do provimento 92, de 19 de março de 2003, da Corregedoria, que tratavam da “reserva legal”.

7. Conclusão

A averbação da limitação administrativa consubstanciada no termo de compromisso de preservação da reserva florestal, expedido pela autoridade florestal, não é pré-requisito para o ingresso de qualquer título *inter vivos* ou *causa mortis* no registro imobiliário, nem seu conseqüente lançamento em forma de registro ou averbação nas respectivas matrículas dos imóveis. A averbação é requisito para o desmatamento da propriedade. Assim, entendendo, podem ser praticados atos registrares independentemente de nas matrículas dos imóveis constar a averbação da reserva legal.

Entendo que a restrição imposta pelo item 16.7.6.1 do provimento 060/2005, expedido pela Corregedoria de Justiça do Paraná, cria verdadeira inalienabilidade sobre a propriedade rural, fere princípios constitucionais, em especial o da legalidade, e como tal deve ser afastada do mundo jurídico, pela via própria.

A preservação dos recursos naturais é necessária, sem dúvida é defendida por todos nós. A exigência no sentido de tal ação, que nos é inerente, vem, além dos reclames da sociedade, das próprias leis. Porém, existem princípios que devem ser respeitados e obedecidos sob pena de excessos, estes sim sempre prejudiciais, razão por que devem ser repelidos, pois tutelar o meio ambiente não pode justificar arbitrariedades e abuso de poder. Os princípios gerais do Direito, especialmente a lei, devem ser observados, para que se cumpram as finalidades e objetivos do Estado de Direito, que dita normas de segurança jurídica, sustentáculos da nossa Constituição federal.

8. Referências bibliográficas

BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito Imobiliário Registral*. São Paulo: Saraiva, 2001.

_____. *Registro de Imóveis – Doutrina/Prática/Jurisprudência*. São Paulo. Saraiva, 1999.

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. *Curso de Direito Administrativo*. 10.ed. São Paulo: Malheiros, 1998.

CARPES, Geraldo Cezar Torres. In: *Boletim do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil*, n. 218, jul. 1995.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

CARVALHO, Kildare Gonçalves de. *Direito Constitucional*. 10.ed. ver. atual. e ampl. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 9.ed. São Paulo: Atlas, 1998.

DINIZ, Maria Helena. *Norma Constitucional e seus Efeitos*. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 1998.

FARIA, Edmur Ferreira de. *Curso de Direito Administrativo Positivo*. Belo Horizonte: Del Rey, 1997.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. Comentários sobre a reserva legal florestal. (BuscaLegis.cj.ufsc.Br, 2001.)

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 26.ed. São Paulo: Malheiros, 2001.

MONTESQUIEU. *O Espírito das Leis*. Livro XI, cap. VI.

MUSETTI, Rodrigo Andreotti. Do Critério da Autoridade Competente na Averbação da Reserva Legal. O Neófito. (Artigos)

ORLANDI NETO, Narciso. Reservas florestais. In: *Revista do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB*, n. 42, set./dez. 1997.

REALE, Miguel. Parecer à Sociedade Rural Brasileira. *Jornal O Estado de S. Paulo*, 15 de maio de 1999 (Resumo).

SANTANA, Jair Eduardo. *Direito Administrativo Resumido*. Belo Horizonte: Inédita, 1997.

_____. *Direito Constitucional*. 3.ed. Belo Horizonte: Inédita, 1998.

SILVA, José Afonso da. *Aplicabilidade das Normas Constitucionais*. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 1999.

*Francisco José Rezende dos Santos é oficial do registro de imóveis de Esmeraldas, MG, e vice-presidente do Irib pelo estado de Minas Gerais.

Notas

- 1 MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*, p. 593.
- 2 Idem, *ibidem*, p. 594.
- 3 Idem, *ibidem*, p. 600-1.
- 4 CARVALHO, Kildare Gonçalves de. *Direito constitucional*, p. 508.
- 5 MONTESQUIEU. *O espírito das leis*. Livro XI, Cap. VI.



O papel do registro de imóveis para o desenvolvimento sustentável no meio rural

O papel do registro de imóveis para o desenvolvimento sustentável no meio rural

André Lima*



Função social da propriedade rural. Imóveis rurais: recursos naturais e desenvolvimento sustentável. Mato Grosso utiliza georreferenciamento para autorizar supressão de vegetação. Georreferenciamento é essencial para políticas ambiental, agrária e agrícola. Georreferenciamento mostra que Mato Grosso ainda pode desmatar 8,5 milhões de hectares.

Não pretendo explicitar os aspectos jurídicos e legais das possíveis relações entre a legislação florestal, o georreferenciamento e os atos registrários. Primeiro, porque conheço pouco sobre a atividade registrária; segundo, porque, para começar uma discussão sobre como proceder na correlação entre o Direito ambiental e o Direito registrário, é importante compreender a importância do georreferenciamento para a proteção ambiental, bem como sua importância em termos de políticas públicas, fomento e apoio à atividade agrícola mediante a legislação em vigor. Portanto, vamos falar sobre o sistema de registro de imóveis e a promoção do desenvolvimento sustentável no meio rural brasileiro.

Função social da propriedade rural

O que fundamenta exatamente as ações do poder público, no sentido de orientar e estabelecer os contornos da propriedade rural no que se refere à função social da propriedade? São os artigos 185 e 186 da Constituição, que devem ser lidos juntamente com o artigo 225.

O artigo 186 diz que toda propriedade rural deve cumprir função social, que consiste, basicamente, no uso racional e adequado do imóvel, dos seus recursos e potencialidades, o que tradicionalmente tem sido traduzido como produtividade do imóvel, em respeito e em conformidade com a preservação do meio ambiente e dos recursos naturais.

Portanto, o que diz a Constituição federal é que a propriedade rural que não é usada racionalmente e não preserva o meio ambiente e os recursos naturais, nos termos da legislação, quase deixa de ser uma propriedade, uma vez que pode ser desapropriada para fins de reforma agrária.

O artigo 225 diz que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

O que nos interessa saber é que o meio ambiente ecologicamente equilibrado não quer dizer que seja o meio ambiente intocável. O dispositivo se refere a um equilíbrio dinâmico.

Quando estabelece que o meio ambiente é um bem de uso comum do povo, o dispositivo se refere a um bem coletivo, a um bem difuso, posto que os sujeitos desses direitos são indeterminados.



Falar em meio ambiente equilibrado, essencial à qualidade sadia de vida, significa dizer que esse direito é fundamental, na medida em que qualquer direito deriva da existência da vida humana. Também fica claro no dispositivo que não cabe somente ao dever-poder do Estado defender e preservar o meio ambiente, esse é um dever de todos nós cidadãos e profissionais.

Imóveis rurais: recursos naturais e desenvolvimento sustentável

As atribuições dadas ao poder público não se materializam apenas em obrigações, mas em poderes que o poder público tem em definir determinados usos, no caso específico, o uso de recursos naturais em imóveis rurais.

Algumas das atribuições do poder público são: prover o manejo ecológico de espécies e ecossistemas; proteger fauna e flora, vedadas formas de utilização que coloquem em risco as espécies; proteger a diversidade biológica; criar espaços territoriais especialmente protegidos, etc.

O parágrafo quarto do artigo 225 da CF diz que a floresta Amazônica brasileira, a mata Atlântica, a serra do Mar, o pantanal Mato-grossense e a Zona costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais.

Desse modo, estamos falando de uso e preservação, da medida do equilíbrio que a Constituição determina, o que nada mais é do que a busca do desenvolvimento sustentável.

O Código Florestal estabelece duas figuras jurídicas que buscam dar efetividade aos dispositivos acima expostos. O Código Florestal é a principal lei que permite ao poder público implementar estratégias de uso sustentável, conservação e recuperação de espaços importantes para o que denominamos serviços ambientais. É uma enormidade de serviços que vai desde a produção e conservação da água até a proteção do solo e produção de biodiversidade.

Em geral, a mídia fala na reserva legal como uma área congelada. Não é. Na Constituição, o uso adequado se relaciona com aptidão. O Estado brasileiro e a sociedade brasileira, por meio do Congresso nacional e de seus representantes no poder Executivo, entenderam que a Amazônia, por exemplo, tem aptidão para manutenção e uso susten-

tável da floresta. Essa aptidão não envolve apenas a conservação, mas também a produção e o desenvolvimento de atividade econômica.

A reserva legal impõe que determinado percentual deve ser conservado, mas pode ser utilizado sem o que denominam de *corte raso*.

Diferentemente da reserva legal, nas áreas de preservação permanente, como as margens de rios, nascentes, topos de morros e mangues, esse uso econômico é vedado. Mas existem algumas exceções em que a supressão desse tipo de área é permitida pela legislação. São os casos considerados de utilidade pública ou de interesse social. Por exemplo, a criação de uma hidrelétrica que pretende abastecer margens de rios e nascentes é um caso de utilidade pública em que a legislação permite a supressão.

Mato Grosso utiliza georreferenciamento para autorizar supressão de vegetação

Mas as perguntas que me vêm à mente são: como o georreferenciamento poderá auxiliar na definição de políticas de apoio aos produtores rurais para a conservação, uso sustentável e recuperação de áreas degradadas dos imóveis rurais? Como esse instrumento poderá apoiar o Estado por meio dos órgãos de fomento para a produção? Como o georreferenciamento poderá auxiliar os produtores rurais na conservação e no exercício da função social de suas propriedades?

Com todos os problemas burocráticos, políticos, técnicos e operacionais envolvidos, um modelo vem sendo implementado no estado do Mato Grosso. É um sistema que ainda não está articulado com o Incra e nem com os cartórios de registro de imóveis, mas que demanda o georreferenciamento de imóveis rurais para fins de emissão de autorização de supressão da vegetação.

No estado do Mato Grosso, o fundamento jurídico é que toda a atividade agropecuária, bem como a atividade industrial, demanda licença ambiental, que é diferente da autorização de supressão da vegetação. A supressão da vegetação só é permitida aos imóveis que detenham a licença ambiental e, para isso, esses imóveis devem se submeter à metodologia de apresentação de imagens de satélite e georreferenciamento cuja precisão não é tão rigorosa quanto a do Incra, uma vez que os critérios técnicos são diferenciados.

O georreferenciamento permite ao estado, por meio da fundação estadual do meio ambiente, sobrepor a imagem georreferenciada oferecida pelo proprietário rural com a base cartográfica que o estado detém da vegetação existente e da dinâmica dos desmatamentos ao longo de dez anos. Dessa forma, a fundação do meio ambiente consegue saber quando foi a data do desmatamento. Ou seja, se o desmatamento tiver ocorrido anteriormente à exigência de reserva legal, o proprietário tem o direito adquirido; se tiver sido posterior, o proprietário deve se propor a recuperar o excedente desmatado em relação ao mínimo exigido pela legislação.

A dificuldade é que esse sistema não tem a mesma precisão do sistema da lei 10.267 e sua regulamentação, e tem algumas dificuldades tecnológicas. Por exemplo, há casos de propriedades que flutuam no solo e que acabam por fazer com que o proprietário peça autorização para desmatar em área vizinha; ou o proprietário usa a reserva legal do vizinho para dizer que está de acordo com a lei, etc. Mas esses problemas estão sendo sanados pelo governo federal, que pretende implementar sistemas de controle e monitoramento do desmatamento na Amazônia legal.

Num estudo realizado pelo Instituto Socioambiental, ISA, com a Fundação estadual do meio ambiente do Mato Grosso, Fema, analisamos a base de dados da Fema e verificamos as imagens de satélite, os dados de desmatamento e os limites de propriedades de todos os imóveis do estado para saber exatamente qual a situação das propriedades que solicitaram e obtiveram licença ambiental.

Esse estudo foi feito para que, a partir desse dado concreto, pudéssemos avaliar a eficácia e o impacto da legislação florestal na atividade agropecuária do Mato Grosso. A motivação foi um debate com o setor ruralista do qual participamos, há quatro anos, sobre os percentuais cabalísticos de reserva legal, e que não prosperou porque nem os ambientalistas, nem os ruralistas tinham dados concretos para sustentar suas propostas.

A partir do sistema de georreferenciamento dos imóveis rurais no estado do Mato Grosso, tivemos condições de estudar um conjunto razoavelmente expressivo de 6 mil imóveis rurais, totalizando 13 milhões de hectares. Esses dados permitiram que participássemos de um debate sobre a impor-

tância da legislação florestal na questão do desmatamento, na tentativa de racionalizar uma discussão sempre muito emocional de ambos os lados. Ainda estamos validando alguns critérios utilizados para podermos ampliar o que está acontecendo nas propriedades licenciadas. Nosso exercício é analisar o que aconteceu nos últimos cinco anos nessas propriedades e trabalhar com esses índices, para avaliarmos como seria o impacto da legislação florestal se todos os imóveis do Mato Grosso fizessem parte no sistema.

Georreferenciamento é essencial para políticas ambiental, agrária e agrícola

A ferramenta do georreferenciamento para as políticas ambiental, agrária e agrícola é fundamental. Sem ela não saberíamos com o que e onde estamos lidando; não conseguiríamos entender as diversidades de situações e ficaríamos num eterno debate sobre a percentagem exata de reserva legal.

Pela legislação, a reserva legal na Amazônia é de 80%. Um imóvel que possui 30,8 mil hectares deveria ter uma reserva de 24,6 mil hectares. Esse imóvel poderia desmatar 6,1 mil hectares, mas desmatou, até 1999, 20 mil hectares. Como não temos imagem anterior a 1999, não dá para precisar o quanto desmatou antes 1989, ano em que se passou a exigir a reserva legal. Portanto, esse imóvel tem um passivo florestal de 13,9 mil hectares.

Toda área que foi desmatada até 1999 pode ser compensada por um ativo florestal em outra propriedade nas proximidades da região. Ou seja, o proprietário não é obrigado a recuperar na sua própria propriedade, ele pode compensar na propriedade vizinha ou dentro da mesma sub-bacia hidrográfica.

Nesse caso, não precisando recuperar, o proprietário tem um passivo de 14,1 mil hectares. Fizemos esse estudo utilizando imagens de satélite e sobrepondo a localização da propriedade em todos os imóveis do sistema.

No caso de um imóvel com 2 mil hectares, a reserva legal deveria ser de 1,6 mil hectares. Esse imóvel poderia desmatar 401 hectares, mas desmatou 932 hectares. Esse imóvel tem um passivo de 530 hectares, pode compensar 984 hectares e tem que recuperar 932 hectares.



Em exemplos invertidos, uma propriedade com 118 mil hectares deveria ter uma reserva legal de 94 mil hectares. O proprietário poderia desmatar 23 mil hectares, mas desmatou apenas 232 hectares. Portanto, esse proprietário pode, ainda, desmatar legalmente 21,4 mil hectares.

Nesse conjunto de 18 imóveis selecionados, e com a reserva legal em 80%, pode ainda ser desmatada, legalmente, uma área de 126,2 mil hectares.

Só com o georreferenciamento foi possível fazer esse estudo, que permitiu uma discussão mais razoável em torno do impacto da legislação florestal.

Concluimos que o georreferenciamento dos imóveis rurais é crucial para o seguinte.

1. Dimensionar os investimentos necessários para as políticas agrícola, agrária, fundiária e ambiental, em face de uma dimensão concreta da área, um endereço, uma demanda e possibilidades de desmatamento.

2. Identificar os beneficiários de políticas de fomento para a atividade agrícola sustentável e recuperação de áreas degradadas. Hoje ninguém sabe ao certo o valor necessário para a recuperação das áreas degradadas, o que vai ser recuperado e de que forma, ou quem precisa. É necessário saber exatamente qual é o custo total e onde investir esse dinheiro, tanto para proteção e conservação quanto para recuperação e uso dessas áreas.

3. Conferir eficácia às ações de comando e controle das atividades ilegais e predatórias dos recursos naturais, uma vez que estamos falando de bem de uso comum do povo, essencial à sadia qualidade de vida.

Georreferenciamento mostra que Mato Grosso ainda pode desmatar 8,5 milhões de hectares

A idéia é mostrar como esse estudo pode ser interessante para tirarmos algumas conclusões a partir do georreferenciamento. Queremos saber, por exemplo, o que aconteceria no estado do Mato Grosso se a reserva legal fosse de 80% para as propriedades rurais. Qual seria o impacto se a reserva legal fosse reduzida de 80% para 50%, segundo a proposta menos radical da bancada ruralista? Qual seria o impacto de novos desmatamentos ou da recuperação de áreas degradadas?

Fizemos o mesmo cenário para a reserva legal de 20%,

proposta aprovada na comissão mista sob a relatoria do deputado Moacir Micheletto, do Paraná, e também para o cerrado, com o percentual de 50%, 35% e 20%.

Mantendo o percentual de reserva legal em florestas e contato – que é a parte de transição da floresta para o cerrado –, em 80% e mantendo 35% no cerrado, de acordo com a legislação estadual do Mato Grosso, ainda se pode desmatar, legalmente, 2.535.613 de hectares, o que equivale a 25.356 km².

Em cerrado, mantendo-se os 35% de reserva legal, ainda é possível desmatar, no estado do Mato Grosso, 6.305.462 de hectares.

Ou seja, com a legislação que alguns dizem congelar o desenvolvimento agrícola nacional, somente o estado do Mato Grosso ainda pode desmatar, legalmente, 8.841.075 de hectares, mais do que a própria área plantada no estado, que é de 7,5 mil hectares.

O estado do Mato Grosso ainda pode dobrar sua área plantada, desde que o faça com planejamento, identifique as propriedades e desmate a mesma extensão da área plantada. E, nas propriedades que já desmataram acima do exigido pela legislação, o estado teria de recuperar um passivo de 10,7 milhões de hectares.

O estado do Mato Grosso tem uma área desmatada de 27,8 milhões de hectares e o plano Safra 2004/2005 é de 7 milhões de hectares. Pela lei, ainda poderiam ser desmatados 8,5 milhões de hectares, o que elevaria o número de 27,8 milhões para 34 milhões de hectares.

Preliminarmente, concluimos que a legislação não congela o estado do Mato Grosso. Precisamos viabilizar algumas alternativas legais nas áreas política, agrícola e ambiental, para lidar com o passivo florestal. Mas não é necessário baixar a reserva legal de 80% para 50% e permitir mais desmatamentos do que a legislação atual já permite. O conhecimento dessa realidade só foi possível porque o estado do Mato Grosso tomou a iniciativa de implementar um sistema que exige a licença ambiental e o georreferenciamento dos imóveis rurais.

**André Lima é advogado, coordenador de biodiversidade de florestas do Instituto Socioambiental, ISA, e membro do Conselho Nacional do Meio Ambiente, Conama.*



Meio ambiente e o registro de imóveis

*Marcelo Augusto Santana de Melo**



Por que a estrutura do registro de imóveis deve ser aproveitada para disponibilizar a publicidade ambiental. Registro de imóveis, meio ambiente e georreferenciamento. Taxatividade dos atos registrais. Espaços territoriais especialmente protegidos. Áreas de proteção especial. Área de preservação permanente. Reserva legal. Unidades de conservação. Protocolo de Kyoto e o registro de imóveis. Certidão negativa – Código Florestal.



O objetivo deste estudo é resgatar e confirmar o registro de imóveis como destinatário natural de informações ambientais, função essa que vem sendo desempenhada timidamente no Brasil. Prova disso é a estimativa de que menos de 2% das nossas reservas legais estão averbadas. Infelizmente, podemos afirmar que, hoje, o registro de imóveis possui insignificante relevância para a publicidade ambiental no Brasil.

A possibilidade de utilizar a publicidade registrária também para questões ligadas à preservação do meio ambiente surgiu com o estudo realizado pelo Colégio de registradores da Espanha para a Agência europeia de meio ambiente, realizado em 1º/1/2002 e que foi publicado na *Revista de Direito Imobiliário* 57 (jul.–dez./2004). Nesse excelente trabalho, a publicidade ambiental foi totalmente incorporada ao registro de imóveis, confirmando o instituto como melhor meio de publicidade ambiental possível.

Levar ao registro de imóveis informações sobre o meio ambiente é objetivo de nosso estudo. Mas é preciso que as informações disponibilizadas ao público em geral sejam claras e precisas para facilitar a compreensão. Outro cuidado que devemos desenvolver é fundamentar a publicidade na legislação vigente para justificar seu ingresso no fôlio real, bem como a tomada de cuidados necessários junto aos órgãos ambientais para que as informações sejam confiáveis e de relevância jurídica.

A lei 10.650, de 16 de abril de 2003, dispõe sobre o acesso público aos dados e informações ambientais existentes nos órgãos e entidades integrantes do sistema nacional do meio ambiente, Sisnama. O artigo segundo da lei prevê que “os órgãos e entidades da Administração Pública, direta, indireta e fundacional, integrantes do Sisnama, ficam obrigados a permitir o acesso público aos documentos, expedientes e processos administrativos que tratem de matéria ambiental e a fornecer todas as informações ambientais que estejam sob sua guarda, em meio escrito, visual, sonoro ou eletrônico”.

Percebe-se que a intenção do legislador foi a de outorgar e centralizar as informações sobre o meio ambiente de todo o país, contudo, por problemas estruturais e financeiros, o sistema praticamente não saiu do projeto. Foi desperdiçada excelente oportunidade para integrar o registro de imóveis e as informações do Sisnama. Percebe-se, assim, que autoridades e ambientalistas estão cada vez mais descrentes da

utilização do cartório para essa finalidade, o que tentarei contra-argumentar na exposição.

Salienta-se que as conseqüências podem ser sérias, uma vez que o Brasil é um país de grande importância ambiental no planeta, com biomas somente aqui encontrados, e que estamos caminhando na contramão dos direitos ambiental e registral do mundo.

O registro de imóveis é uma instituição que surgiu como necessidade do Estado de controlar o direito de propriedade e como instrumento de segurança jurídica para o tráfego imobiliário. Em razão da evolução do estudo do meio ambiente e conseqüente transformação do direito de propriedade, que após a Constituição federal deve atender uma função social, tornou-se necessário também estudar essa nova característica do registro imobiliário brasileiro, principalmente a necessidade de sua adaptação às normas protetoras do meio ambiente, e a utilização de sua estrutura para tal finalidade.

Evolução do conceito de propriedade

No direito romano acreditava-se que existia relação jurídica entre imóvel e proprietário, o que foi afastado mais adiante em razão da coisa não poder ser sujeito de direito. Depois, ficou consignado que o direito de propriedade era exercido contra todos de forma absoluta.

O conceito de direito de propriedade evoluiu. A Constituição federal, ao instituir em cláusula pétrea a função social da propriedade (art. 5º, inciso XXIII) e ao declarar que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225), atribuiu ao registro de imóveis características que outra não possuía, como a necessidade de incorporação do conceito de função social da propriedade e do meio ambiente, percepção claramente observada pelo legislador no Estatuto da Cidade e na legislação ambiental. O Código Civil de 2002 seguiu a Carta Maior no artigo 1.228, parágrafo primeiro.

Observe-se que, ao atribuir à propriedade a exigência da observância de funções econômica e social, bem como de preservação do meio ambiente, a Constituição federal deu início a uma sistemática maior, com conseqüências para o próprio direito de propriedade. O professor de Direito agrário do Paraná, Carlos Frederico Marés, ensina que “a terra, nos sistemas jurídicos do bem estar social deve cumprir uma função social que garanta os direitos dos trabalhadores, do meio ambiente e

da fraternidade. A obrigação de fazê-la cumprir é do titular do direito de propriedade, que perde os direitos de proteção jurídica de seu título caso não cumpra, isto é, ao não cumprir não pode invocar os Poderes do Estado para proteger seu direito. Dito de outra forma, não há direito de propriedade para quem não faz a terra cumprir sua função social”.¹

Portanto, atualmente é possível dizer que o registro de imóveis não exerce somente a função de guardião do direito de propriedade, mas também a novel missão de *guardião da função social da propriedade*, nesta incluída a ambiental. Observem que a facilidade natural de concentração das informações imobiliárias e o fato de se tratar de órgão constituti-

vo da propriedade pelo registro, levaram o registro de imóveis, no decorrer dos anos, a exercer funções atípicas, como fiscalizar o recolhimento de tributos, entre os quais o imposto predial e territorial urbano, o imposto de transmissão de bens imóveis, o imposto territorial rural.

“Utilizando o registro de imóveis para as informações ambientais, estaremos cumprindo acordos internacionais.”

Por que a estrutura do registro de imóveis deve ser aproveitada para disponibilizar a publicidade ambiental

- Trata-se de um órgão que exerce serviço público (art. 236 da Constituição federal);
- os registros de imóveis são organizados territorialmente;
- o registro de imóveis possui relação com todos os demais órgãos da Administração;
- o serviço é exercido por profissionais de alta qualificação técnica após aprovação em concurso de prova e de títulos (art. 3º da lei 8.935/94); e
- existe conexão com o sistema geodésico brasileiro (lei 10.267/2001 e decreto 4.449/2002).

O desenvolvimento na utilização do registro de imóveis como fonte para a publicidade ambiental deve ocorrer naturalmente, utilizando-se dos instrumentos já existentes em nosso Direito, apenas adaptando-se um instituto já bem sucedido para a constituição de publicidade *erga omnes* de direitos reais.

Utilizando o registro de imóveis para as informações ambientais, estaremos cumprindo acordos internacionais e fundindo as publicidades ambiental e registrária. O princípio internacional da publicidade ambiental elegeu o registro de imóveis, quer por sua estrutura, quer por confiabilidade, para facilitar o acesso à informação ambiental.

Muitas restrições administrativas agora definidas como espaços territoriais especialmente protegidos já possuem publicidade decorrente da própria lei que as constituiu, porém, para segurança jurídica e cumprimento de obrigações decorrentes da limitação, seria aconselhável não confiar somente na publicidade legal, mas também na publicidade imobiliária, para dar conhecimento e vincular definitivamente futuros adquirentes. O homem médio não possui o hábito de leitura de textos legislativos, ainda mais dos três entes políticos, de forma que o sistema jurídico não pode se valer tão-somente dessa publicidade ilusória ou fictícia.

Registro de imóveis, meio ambiente e georreferenciamento

Estamos participando de um encontro sobre georreferenciamento, de forma que é preciso discorrer um pouco sobre o sistema público de terras criado pela lei 10.267, de 28 de agosto de 2001. Não vou discutir a utilidade da utilização dessa moderna forma de descrição e localização de propriedades imobiliárias, mas da forma pela qual o sistema está sendo aplicado. Cadastro é cadastro, registro é registro. A doutrina já definiu e atualmente não há dúvidas sobre a distinção dos institutos. Não obstante, o registro de imóveis, órgão guardião do direito de propriedade foi esquecido na comunicação com o Incra, de forma que não possui acesso às informações georreferenciadas e tornou-se mero ator coadjuvante e controlador da necessidade da nova descrição. Observem que não existe previsão da montagem e acompanhamento do mosaico das propriedades imobiliárias diretamente no cartório, o que poderia, também, estabelecer um mecanismo de controle do trabalho da autarquia federal. Por isso, entendemos que o sistema deve caminhar em total harmonia e conexão com o registro de imóveis, sob pena até mesmo do comprometimento do sistema registrário brasileiro.

Em Araçatuba, SP, implantamos um sistema para o cadastramento e monitoramento das propriedades georrefe-



renciadas com um custo relativamente baixo, o que é imprescindível para a divulgação e implantação em todos os cartórios de todo o Brasil, objetivo principal desse projeto. Existem vários sistemas no mercado que já oferecem essa possibilidade, mas o mais importante é que o Brasil possui tecnologia disponível para realizar esse objetivo, mesmo para a localização de áreas ambientalmente protegidas, como veremos a seguir nos *slides*.

Com relação ao meio ambiente, inegável a importância do georreferenciamento, uma vez que os espaços territoriais especialmente protegidos possuirão a precisão necessária para facilitar a fiscalização e identificação do proprietário para a imposição de obrigações civis, penais e administrativas. Por essa razão, entendemos ser impossível afastar o georreferenciamento para a especialização da reserva legal, reserva particular do patrimônio natural e demais espaços ambientalmente protegidos. Malgrado não conste expressamente da lei 10.267/2001, bem como de seu regulamento, a necessidade de georreferenciamento para essas áreas, trata-se de consequência lógica exigir-se a nova forma de descrição de qualquer área que necessite de especialização; o único cuidado seria observar se, para o perímetro do imóvel, é exigível o georreferenciamento.

Não podemos trazer para o registro de imóveis um regime híbrido de descrição de imóveis, como já ocorreu no passado, e aproveitar o novo sistema geodésico brasileiro para resolver esse problema definitivamente.

Taxatividade dos atos registrai

O registrador imobiliário João Pedro Lamana Paiva defende que “nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas, pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos traslativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem acorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constitutivos (penhoras, arrestos, seqüestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos,

as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida”².

Segundo o conceituado registrador, na 2ª Jornada ibero-americana de Derecho registral, efetivada em Cuba, de 16 a 19 de maio último, a delegação brasileira deu especial ênfase ao princípio da concentração, merecendo destaque na relatoria final, na qual se fez consignar a seguinte passagem: “Estudiar la propuesta del Delegado Brasileño con relación al principio de la Concentración de los Actos Administrativos y Judiciales de manera que estén contenidos en el Folio Real a fin de poseer una verdadera historia de la finca”.

A idéia lançada precisa ser desenvolvida porque atrai para o registro de imóveis qualquer informação relevante do imóvel, jurídica e até fática, mesmo que para finalidade meramente declaratória. O princípio ainda não foi totalmente aceito e difundido, pois é tratado como efeito ou característica do registro de imóveis, uma vez que se trata de vocação natural do órgão a publicidade de fatos jurídicos ligados à propriedade, efeito esse corroborado em virtude da territorialidade, de forma que entendemos impossível afastar a discussão da taxatividade dos atos registrários. Destarte, deixar ao arbítrio do registrador imobiliário ou demais órgãos operadores do direito o entendimento de fato relevante juridicamente para se dar publicidade mediante averbação, é temeroso para a segurança jurídica.

Sérgio Jacomino esclarece que “na verdade o objeto do registro são fatos jurídicos que de algum modo influem sobre esses direitos. Os direitos em si considerados são realidades cuja existência, na esmagadora maioria dos casos, presuppõe o próprio registro; são realidades conseqüentes ou do fenômeno registral (art. 676 do CC) ou de fatos típicos referidos na lei (art. 530 do CC)”³.

O direito ambiental é prova inequívoca da não-taxatividade dos atos registráveis, porque, como foi consignado no presente estudo, estados e municípios também estão autorizados constitucionalmente a legislar sobre meio ambiente – observados os limites constitucionais – e, por conseguinte, criar materialmente institutos, inclusive fixando a necessidade de publicidade no registro de imóveis.

Desse modo, a publicidade de institutos protetores do direito ambiental deve ocorrer no registro de imóveis não pela aceitação e adoção do princípio da concentração, mas pela aceitação da não-taxatividade dos atos registrários e, principalmente, em razão da permissão constitucional material de estados e municípios legislarem sobre a matéria.

Por isso, entendemos que os atos registráveis (*lato sensu*) não são taxativos, malgrado os direitos sejam *numerus clausus*, aplicando-se o efeito da concentração para interpretar o artigo 246 da lei 6.015/73, que permite a averbação de qualquer ato que altere o registro, outorgando publicidade para casos não expressamente autorizados pela lei 6.015/73; mas que, de qualquer forma, mesmo reflexamente, possam limitar o direito de propriedade ou ainda de grande relevância para o direito inscrito. Nesse sentido se justifica o ingresso, mediante averbação, de institutos decorrentes do direito ambiental, estabelecendo-se uma fusão entre as publicidades ambiental e registral.⁴

Espaços territoriais especialmente protegidos

Em razão dos critérios elucidativos e didáticos utilizados pelo professor Édis Milaré, adotaremos seu conceito e sua classificação de espaços territoriais especialmente protegidos.⁵ Segundo o conceituado autor, “espaços territoriais especialmente protegidos são espaços geográficos, públicos ou privados, dotados de atributos ambientais relevantes, que, por desempenharem papel estratégico na proteção da diversidade biológica existente no território nacional, requerem sua sujeição, pela lei, a um regime de interesse público, através da limitação ou vedação do uso dos recursos ambientais da natureza pelas atividades econômicas”.⁶

Na grande maioria das vezes, a natureza jurídica dos espaços territoriais especialmente protegidos se confunde com a limitação administrativa que “é toda imposição geral, gratuita, unilateral e de ordem pública condicionadora do exercício de direitos ou de atividades particulares às exigências do bem-estar social”.⁷ Não obstante, o conceito daquela é muito mais abrangente e completo porque, além das propriedades particulares, também engloba as áreas públicas e outros institutos, como a servidão administrativa, que impõe um ônus ao proprietário de suportar a proteção.

Assim, podemos materializar quatro categoriais fundamentais de espaços territoriais especialmente protegidos, quais sejam: *áreas de proteção especial*, *área de preservação permanente*, *reserva legal* e *unidades de conservação*.

Áreas de proteção especial

A finalidade desses espaços é a prevenção à lesão a bens e valores estratégicos, principalmente decorrentes da urbanização. Assim, as áreas estão definidas, em princípio, no contexto de parcelamento de solo para implantação de loteamento. Na lei 6.766/79 encontramos vários desses espaços. O artigo 13, I define áreas de interesse especial, “tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal”. O artigo terceiro, inciso III, não permite o parcelamento “em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção”.

Vamos estudar a publicidade no registro de imóveis das áreas de proteção e recuperação dos mananciais e das áreas contaminadas (poluição).

a) Áreas de proteção e recuperação aos mananciais, APRMs

Manancial é qualquer corpo d’água, superficial ou subterrâneo, utilizado para abastecimento humano, industrial, animal ou irrigação. A lei estadual paulista 9.866/97 considera mananciais as águas interiores subterrâneas, superficiais, fluentes, emergentes ou depósito, efetiva ou potencialmente utilizáveis para abastecimento público (parágrafo único, art.1º). Referida lei criou as APRMs, áreas de proteção e recuperação dos mananciais, estabelecendo diretrizes e normas para a proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais.

Trata-se de limitação administrativa, uma vez que o uso das APRMs é legalmente protegido e restrito; restrição essa que engloba a infra-estrutura sanitária, o controle e o monitoramento da qualidade ambiental. Não se confundem, porém, com as áreas de proteção permanente, coincidindo quase sempre em razão da exigência de faixas ao longo de rios, lagos e represas e outros cursos d’água. Trata-se de limitação mais abrangente, cuja finalidade maior é a preservação das reservas hídricas, podendo abranger uma área muito



maior, necessária à preservação do ecossistema, garantindo a integridade dos recursos hídricos.

A especialização das APRMs é mais complexa que a da reserva legal porque a descrição será fornecida pelo órgão competente de toda a área protegida, de sorte que a análise do registrador imobiliário será difícil. Seria conveniente que o órgão consignasse expressamente as matrículas ou as transcrições atingidas pela proteção ambiental, e que a averbação do oficial relatasse a existência de área de proteção e recuperação a manancial, conforme lei estadual, mapa e memorial descritivo arquivado no cartório, bem como observasse que muitas vezes a proteção recai sobre lençol freático cuja localização é dificultada geograficamente.⁸

Trata-se, sem dúvida, de informação importantíssima não somente pela necessidade da publicidade ambiental, mas para o registrador imobiliário, que deverá impedir o parcelamento da área em razão do artigo terceiro, inciso V, da lei 6.766/79; ou, ainda, exigir licença de instalação da Cetesb, no caso de São Paulo, no simples desdobro de lote, uma vez que existe orientação administrativa no sentido da dispensa da licença no desdobro de poucos lotes.⁹

b) Áreas contaminadas, ACs

Para compreender o conceito de área contaminada deve-se inicialmente estudar o conceito de poluição. A Lei de Política Nacional do Meio Ambiente dá uma abrangente definição de poluição – “a degradação da qualidade ambiental resultante de atividades que direta ou indiretamente: a) prejudiquem a saúde, a segurança e o bem-estar da população; b) criem condições adversas às atividades sociais e econômicas; c) afetem desfavoravelmente a biota; d) afetem as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente; e) lancem materiais ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos” (art. 3º, inciso III).

Assim, sucintamente, as áreas contaminadas são espaços geográficos que foram poluídos por qualquer tipo de substância ou resíduo. A Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, Cetesb, no guia para avaliação do potencial de contaminação em imóveis, define as ACs como

“área, local ou terreno onde há comprovadamente poluição ou contaminação causada pela introdução de quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural”.

Diversas são as leis que tratam da poluição. Entre as principais podemos relacionar as seguintes: lei federal 6.938/81 – política nacional do meio ambiente; leis estaduais (São Paulo): 9.509/97 – política estadual do meio ambiente; 997/97 – controle de poluição; 6.134/88 – preservação dos depósitos naturais de águas subterrâneas; 898/75 – uso do solo para proteção dos mananciais; 7.663/91 – política de recursos hídricos; 7.750/92 – política de saneamento; e 9.999/98 – uso de zonas industriais sob o critério de contaminação de solo.

O decreto 8.468/76, que regulamentou a lei 997/76, nos artigos quinto e sexto, estabelece a atuação da Cetesb para o problema de área contaminada, considerando-a como um fator nocivo ao meio ambiente, e citando a integração na esfera municipal.

A Lei de Parcelamento de Solo (6.766/79) não permite o parcelamento em áreas poluídas (art. 3º, parágrafo único).

A publicidade das ACs ocorre de forma contrária à dos demais institutos estudados, segundo os quais se busca que o conhecimento a terceiros ajude na preservação dos espaços especialmente protegidos; nas ACs, está-se dando publicidade do que não deveria acontecer com uma propriedade, ou seja, a poluição.

O órgão natural para a publicidade das ACs, indubitavelmente, é o registro de imóveis, pelas referidas áreas configurarem fator relevante para a propriedade, uma vez que elas limitam seu regular uso, sem falar no potencial risco de adquirentes dessas áreas em razão de desconhecimento do problema.

A averbação seria realizada por qualquer interessado (§ 1º, art. 246, LRP) por meio de documentação fornecida pela Cetesb, acompanhada de laudo, comprovação laboratorial e eventuais medidas de controle.

Em razão das fortes consequências ao direito de propriedade com relação à declaração da contaminação, seria interessante e conveniente que o gerenciamento fosse tratado por lei federal ou



estadual para estabelecer os procedimentos a serem adotados de forma clara e específica, garantindo, também, o direito de defesa do proprietário ou possuidor.

A pior dificuldade para a averbação das áreas contaminadas é a identificação segura do imóvel atingido pela poluição, uma vez que a publicidade necessita ser fundamentada em laudos e documentos públicos de laboratórios especializados; não é suficiente mera suspeita ou laudo prévio sem confirmação.

Deve o registrador imobiliário observar que não é possível, por intermédio dos instrumentos da geologia,¹⁰ a delimitação exata da contaminação da área, mas tão-somente a

constatação da fonte de poluição e do grau de contaminação de determinado imóvel, razão por que é desnecessária e impossível sua especialização.

No estado de São Paulo, o Irib integra o grupo interinstitucional para o estabelecimento de procedimentos em áreas contaminadas, Giac, que foi criado no início de 2003 por iniciativa do Ministério Público do estado de São Paulo e da Cetesb. O instituto abriu a audiência pública VI, disponível na sua biblioteca virtual, para discussão da

publicidade dessas áreas – www.irib.org.br

No dia 14 de janeiro de 2005 foi promulgado o real decreto 9/2005 que disciplinará o problema das áreas contaminadas em todo território espanhol. Trata-se de legislação muito interessante, que estabelece critérios e padronizações sólidas para a declaração das áreas contaminadas e potencialmente contaminadas, outorgando ao proprietário da área direito de defesa e criando mecanismos modernos de constatação, remediação – descontaminação – e publicidade notarial e registral.

Área de preservação permanente

A definição de APP é legal e se trata de limitação administrativa. Considera-se de preservação permanente, segun-

do o Código Florestal, aquelas áreas protegidas “nos termos dos arts. 2º e 3º desta Lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.”

O artigo terceiro, inciso III, da lei 6.766/79, não permite o parcelamento “em áreas de preservação ecológica”. É preciso consignar que a expressão “área de preservação ecológica” refere-se a todos os espaços territoriais especialmente protegidos pelas legislações federal e estaduais, neles incluídas as áreas de preservação permanente. Mas a regra não deve ser interpretada com rigor absoluto. Não se pode admitir que um lote seja projetado quase totalmente em APP, uma vez que a finalidade dele é a construção, razão pela qual estaria incompatível com a preservação; mas será possível o parcelamento da área – loteamento, desmembramento ou desdobro – em imóvel que possua APP, se o lote for atingido em pequena extensão pela limitação administrativa. Caso contrário, bastaria um córrego, lago ou outro curso d’água na área a ser loteada para inviabilizar o empreendimento.

Essas áreas independem do registro (*lato sensu*), pois a lei, além de lhes dar publicidade, indica, com relativa clareza, sua localização. Não obstante, inegável a importância de sua especialização no registro de imóveis em caráter didático, uma vez que o proprietário e futuros proprietários teriam ciência da restrição, reforçando a idéia contida na legislação ambiental e aumentando-lhes a consciência ecológica. Outra utilidade em se proceder à averbação da área de preservação permanente seria a facilidade de o registrador imobiliário constatar uma exclusão no cômputo, em eventual especialização de reserva legal por vedação expressa do Código Florestal.

No entanto, está na legislação tributária uma razão motivadora do interesse dos proprietários em especializar as áreas de preservação permanente. A lei 9.393, de 19 de dezembro de 1993, que dispõe sobre o imposto sobre a propriedade territorial rural, ITR, declara que a APP é excluída do cálculo do imposto (art. 10, §1º, inciso II, “a”) e sua especialização no registro de imóveis facilitaria a isenção ou não-incidência.

Em virtude da expressa indicação da legislação ambiental das APPs, fácil sua constatação pelos órgãos públicos, dentre eles o registro de imóveis.

“O artigo terceiro, inciso III, da lei 6.766/79, não permite o parcelamento ‘em áreas de preservação ecológica’”.



Reserva legal

Não vou tratar propriamente da reserva legal, tema do palestrante que me antecedeu, mas é preciso lembrar a lição do professor Paulo Affonso Leme Machado: “a averbação pode ser provocada ‘por qualquer pessoa’, segundo permite a Lei de Registros Públicos. Levando-se em conta que as florestas são ‘bens de interesse comum a todos os habitantes do País’ e que ‘todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado’ (art. 225, *caput*, da CF), qualquer pessoa pode dirigir-se diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis para informar-se sobre a existência da averbação da Reserva Legal Florestal. Independentemente de ser ou não proprietário da propriedade rural, qualquer pessoa e, portanto, o Ministério Público e as associações poderão promover ‘o registro e a averbação, incumbindo-lhes as despesas respectivas’, e desde que ofereçam elementos fáticos e documentais”.¹¹

Outra informação interessante que entendo ser pertinente transmitir neste encontro é o estudo de um convênio entre o Irib e a Fundação SOS Mata Atlântica para a criação de uma campanha de divulgação e apoio à reserva legal, com a adoção de projetos-piloto em alguns municípios, bem como pesquisas para a identificação dos principais problemas tecnoregistrários na averbação.

Unidades de conservação

A lei 9.985/2000 conceitua unidade de conservação como sendo o “espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção” (art. 2º, inciso I).

As unidades de uso sustentável fazem parte do zoneamento ambiental, que é um dos instrumentos da política nacional do meio ambiente instituído pela lei federal 6.938/81. O zoneamento é um conjunto de procedimentos de natureza geoeconômica, uma vez que se aplica a uma determinada área com vocação múltipla, o que vai permitir o aproveitamento econômico da área.

a) Áreas de proteção ambiental, APAs

Conforme estabelece a resolução Conama 10, de dezembro de 1988, “as APAs terão sempre um zoneamento ecoló-

gico-econômico, o qual estabelecerá normas de uso, de acordo com suas condições”. Todas as APAs devem possuir em seu perímetro, uma zona de vida silvestre, ZVS. Os diplomas legais, criadores da maioria das APAs estaduais, definem como ZVS as áreas abrangidas por remanescentes da flora original e as áreas de preservação permanente definidas pelo Código Florestal.

No território das APAs coexistem áreas urbanas e rurais, com suas atividades socioeconômicas e culturais cujas terras permanecem sob o domínio privado, sem exigência de desapropriação pelo poder público. Observem que o regime jurídico das APAs permite a exploração dos recursos naturais existentes, observados os requisitos legais gerais – União, estados e municípios – e especial da lei que criou a área, tratando, assim de limitação administrativa.

As áreas de proteção ambiental não são parques ecológicos; o conceito é diverso, podendo inclusive abrangê-los. São áreas onde a exploração dos recursos naturais, em razão do forte interesse ambiental, sofre limitações severas, visando à melhoria da qualidade de vida da população local bem como objetivando a proteção dos ecossistemas regionais.

b) Reserva particular do patrimônio natural

Segundo definição legal, as reservas particulares do patrimônio natural, RPPNs, são unidades de conservação instituídas em área privada, gravadas com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica (art. 21, lei 9.985/2000).

O parágrafo primeiro do artigo 21 da lei 9.985/2000 dispõe que “o gravame de que trata este artigo constará de termo de compromisso assinado perante o órgão ambiental, que verificará a existência de interesse público, e será averbado à margem da inscrição no Registro Público de Imóveis”.

A criação da RPPNs é um ato complexo em que a iniciativa é do particular, mas necessita de homologação da autoridade ambiental. O processo de transformação de uma propriedade ou de parte dela numa RPPN é relativamente simples. Em síntese, o proprietário apresenta à gerência estadual do Ibama a certidão de propriedade da área, sua identidade, a quitação do imposto territorial rural, ITR, e a planta de localização da área a ser reconhecida como RPPN, recomendando a instrução normativa do Ibama 26, de 14 de abril de 2004, que a área contenha as coordenadas do ponto de amarração e dos vértices

definidores dos limites do imóvel rural georreferenciadas, conforme especificações do sistema geodésico brasileiro.

Depois de analisado e cumpridas as demais recomendações da instrução normativa, o processo é encaminhado ao Ibama em Brasília, juntamente com o termo de compromisso firmado pelo proprietário. Reconhecida a RPPN, é publicada a respectiva portaria no *Diário Oficial*. Depois disso deverá o proprietário providenciar a averbação da RPPN no registro de imóveis, gravando a área do imóvel com reserva em caráter perpétuo, a fim de que seja emitido o título de reconhecimento.

Protocolo de Kyoto e o registro de imóveis

O Protocolo de Kyoto estabeleceu que os países signatários considerados industrializados, listados no anexo I do documento, são obrigados a reduzir em 5,2% suas emissões de gás carbônico (CO₂) em relação ao nível emitido em 1990, tendo como meta entre 2008 e 2012. Os Estados Unidos, um dos maiores poluidores do planeta, não assinaram o protocolo. Para evitar que o cumprimento da meta cause grande impacto no desenvolvimento de tais países, o protocolo prevê em seu artigo 12 um instrumento de compensação do carbono jogado na atmosfera, conhecido como mecanismo de desenvolvimento limpo, MDL, tendo como instrumento os certificados de emissões reduzidas, CERs, ou créditos de carbono.

Assim, para que empresas não entrem em colapso e possam compensar seus altos níveis de emissão de carbono, os países desenvolvidos devem adquirir os chamados créditos de carbono, gerados com projetos que aprisionem ou seqüestrem os gases.

Servidão florestal

Na servidão florestal existe uma renúncia de direitos, quais sejam, de exploração e supressão de mata nativa, nada que se compare à servidão administrativa. Maria Sylvia Zanella di Pietro diferencia servidão e limitação administrativas com muita propriedade, *in verbis*.

“Toda servidão limita a propriedade, mas nem toda limitação à propriedade implica a existência de servidão. Assim, se a restrição que incide sobre imóvel for em benefício de interesse público genérico e abstrato, como a estética, a proteção

do meio ambiente, a tutela do patrimônio histórico e artístico, existe limitação à propriedade, mas não servidão.”

A natureza jurídica da servidão florestal, em que pese a utilização da expressão “servidão”, é de limitação administrativa, semelhantemente ao que ocorre com a reserva legal, com a diferença de tratar-se de limitação administrativa voluntária, possuindo, inclusive, alguma natureza negocial, uma vez que, instituída a *servidão administrativa*, é possível a utilização da área como compensação de outra reserva legal de imóvel distinto.

É preciso lembrar que, malgrado estejamos discutindo a natureza jurídica da servidão florestal, não há dúvidas de que se trata de espaço territorial especialmente protegido conforme determina a Constituição federal.

Ao criar o instituto da servidão florestal, o artigo 44-A do Código Florestal permite ao proprietário que já possui reserva legal constituída afetar a área de floresta remanescente a outrem, permitindo, assim, a elaboração de um contrato de concessão ou autorização em favor do proprietário que precisa averbar a área e não consegue formá-la.

Com relação às cotas de reserva florestal criadas pelo artigo 44-B do Código Florestal, que representam florestas nativas voluntárias instituídas por meio de RPPN, servidão florestal ou reserva legal, acima da porcentagem estabelecida em lei, acredito que o legislador já tenha deixado claro que somente poderá emitir os títulos quem já cumpre as obrigações ambientais básicas. Portanto, num primeiro momento, somente seria admitida a emissão de títulos a quem tiver APP e RL constituídas, desde que esta última esteja averbada na matrícula do imóvel.

As cotas poderiam ser usadas no mecanismo de desenvolvimento limpo do Protocolo de Kyoto para a emissão dos certificados de emissões reduzidas, CERs, ou créditos de carbono.

Certidão negativa – Código Florestal

O artigo 37 do Código Florestal dispõe que “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*". Salieta-se que referida exigibilidade não pode alcançar as cédulas de crédito rural.

Pela clareza do texto, a regra contida deveria ser observada pelos registros de imóveis. Essa foi a intenção da lei e a regra é semelhante à constante do artigo 47 da lei 8.212, de 24 de julho de 1991. Não obstante, observa-se que a expressão "por decisão transitada em julgado" contida no final do artigo 37 do Código Florestal pode induzir uma interpretação equivocada. A multa decorrente de infração ambiental após a fase administrativa, quando é outorgada oportunidade de defesa ao infrator, é remetida para a procuradoria do estado e convertida em certidão de dívida ativa para execução.

Assim, em princípio, não existe trânsito em julgado, porque se trata de execução fiscal, de forma que a única interpretação possível do dispositivo é que a multa ambiental, depois de se conferir ao infrator a oportunidade de defesa e contraditório, garantidos pela Constituição federal, tivesse força para impedir a alienação.

A maior dificuldade seria a expedição de referidas certidões. Em razão da competência legislativa material constitucional, seria necessária a apresentação de certidão no âmbito federal, estadual e municipal – se o município possuir conselho de meio ambiente. É conveniente que a expedição seja disponibilizada na Internet mediante o número de cadastro do Incra (CNIR), *ou, ainda, mediante o número do CPF do proprietário, como ocorre no estado do Paraná*.

Uma alternativa mais interessante seria a possibilidade

de averbação do auto de infração ambiental na matrícula do imóvel e exigir a certidão negativa somente desses imóveis, punindo com a burocracia somente quem realmente infringiu norma ambiental.

Entendemos possível a utilização da averbação no registro de imóveis de autos de infração ambiental, depois de outorgada a oportunidade de defesa ao proprietário, evidentemente não para todos os casos, mas para os que possuam relação direta com o imóvel, como a intervenção não-autorizada em área de preservação permanente – caso mais comum em levantamento junto ao DEPRN e Ibama de Araçatuba, SP– e a necessidade de recomposição de reserva legal.

Encerramento

Para encerrar, peço licença para chamar a atenção de todos os registradores imobiliários do Brasil para a necessidade de incorporação ao registro de imóveis da função social e socioambiental do imóvel.

Na Europa, a importância já foi reconhecida pela sociedade e mundo jurídico, de forma que o registrador brasileiro precisa afastar preconceitos e juridicamente tentar achar soluções para a publicidade de informações ambientais.

Trata-se de oportunidade única para o registro brasileiro de imóveis mostrar para a sociedade sua importância na área socioambiental, sedimentando sua importância como órgão centralizador de informações ambientais.

*Marcelo Augusto Santana de Melo é registrador imobiliário em Araçatuba, SP, e diretor de meio ambiente do Irib.

Notas

1 MARÉS, Carlos Frederico. A função social da terra. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2003, p.134.

2 Revista de Direito Imobiliário n. 49, julho a dezembro de 2000.

3 Boletim Eletrônico do IRIB n. 509, 29 de junho de 2002.

4 É com base no princípio da concentração que a egrégia Corregedoria geral da Justiça do Rio Grande do Sul autorizou a averbação de florestas no registro de imóveis.

5 Os espaços territoriais especialmente protegidos aproximam-se dos espaços naturais sensíveis (espaces naturels sensibles) do sistema francês (Cf. Michel Prius, Droit de l'Environnement, 2.ed., Paris, Dalloz, 1991, p.381).

6 Direito do Ambiente. 3.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, p.233.

7 MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 29.ed. São Paulo: Malheiros, 2004, p.568.

8 É um lençol d'água subterrâneo que se encontra em pressão normal e que se formou em profundidade relativamente pequena.

9 Conselho superior da Magistratura do estado de São Paulo, apelação cível n. 849-0.

10 "Ciência que estuda a origem, história, vida e estrutura da Terra" (in: Dicionário Aurélio).

11 Direito Ambiental Brasileiro. 12.ed. São Paulo: Malheiros, 2004, p.723.





Retificação extrajudicial de registro: aspectos práticos

*João Carlos Kloster**



Procedimento para retificação administrativa. Retificação de medidas perimetrais. Memorial descritivo, notificação, anuência dos confrontantes e outorga uxória. Impugnação: procedimento. Arquivamento de processos. Homologação de pedidos. Averiguação in loco. Relaxamento do princípio da especialidade registral. Apuração do remanescente. Retificação de usucapião. Atos que independem do processo de retificação. Emolumentos. "Retificação de área". Cancelamento de retificação administrativa.

1. Doutor Sérgio Jacomino, presidente da mesa, a quem saúdo, bem como aos demais componentes da seleta mesa diretiva; doutor José Augusto Alves Pinto, dileto colega, amigo e inspirador; colegas registradores, tabeliães, profissionais do Direito e da administração pública, engenheiros, topógrafos, corretores de imóveis, demais autoridades e convidados, senhores, senhoras.

É tarefa árdua comentar, mesmo que rapidamente, aspectos práticos de assuntos bastante estudados por tantos profissionais, notadamente porque sabemos das várias interpretações e procedimentos de registradores e demais profissionais enfiados com o assunto que pretendemos abordar.

Vimos acompanhando o ótimo trabalho que o Irib vem realizando no Brasil, especialmente no tocante às retificações, assunto que ainda não está encerrado, mas que tem merecido toda a importância por parte do doutor José Augusto Alves Pinto, desde que assumiu o Colégio registral do Paraná. Prova disso são os encontros já realizados em Umuarama, Londrina, Curitiba e Cascavel, oportunidades em que se abordou longamente o assunto.

No Paraná, somos 192 registradores. Nossas reuniões vêm ocorrendo em cinco diferentes pontos, a fim de que ninguém se desloque mais de 150 quilômetros. Parafraseando o nosso presidente Sérgio Jacomino, no texto *Era uma vez um título*, “os registradores do Paraná têm deixado de ser apenas um nome e vêm se transformando para nós em nome, face e verdadeiros amigos concretos”.¹

Pretendemos apresentar nossa visão sobre alguns aspectos práticos, calcados em observações, bem como alguns estudos e atos.

Temos consciência do dinamismo do Direito, cujas leis comportam interpretações.

Por isso, nada melhor que encontros e debates como este entre operadores do Direito imobiliário, técnicos em agrimensura e registradores, a fim de que se consiga uma sintonia profissional e se cumpra a finalidade de agilizarmos e uniformizarmos procedimentos em benefício do público usuário.

Procedimento para retificação administrativa

2. A lei 10.931/04 alterou os artigos 212, 213, e 214 da Lei de Registros Públicos.

Em boa hora, o legislador habilitou, deu competência ao registrador para também atuar, analisar e homologar processos de natureza jurídico-administrativa de retificação da espécie registral, ou seja, com trâmite direto na serventia registral.

Conforme dispõe o parágrafo único do artigo 212 da LRP, não está excluída a possibilidade de o interessado optar pela prestação jurisdicional, que, em sentido amplo, compreende as retificações administrativas voluntárias e ordinárias contenciosas.

Sabemos da sobrecarga do Judiciário e do número reduzido de juízes, por conta do que, de forma quase geral, há morosidade nos processos que tramitam pelas varas de registros públicos, obstruindo e dificultando a obtenção de adequação e/ou retificação dos atos registrais.

Conforme nova sistemática determinada pelos artigos 212 e 213, podem os interessados requerer diretamente ao registrador imobiliário, que se encarregará da homologação de seus pedidos de retificação, cuja tramitação, uma vez submetida a procedimento de natureza administrativa, não torna a coisa julgada material.

3. Uma vez apresentado o requerimento ao registrador, ele deverá promover sua prenotação no livro nº 1, de protocolo, conforme se denota dos artigos 11, 12, 182 e 183 da LRP.

4. O pedido de retificação deve ser encaminhado para a serventia da situação do imóvel, conforme prescreve o artigo 169 da mesma LRP, à exceção do contido no inciso I desse mesmo artigo, nos casos de averbação de retificação que deva ser feito às margens das matrículas ou registros, mesmo que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição (Vide também artigo 12 da lei 8.935/04).

5. Se o requerimento for efetuado por instrumento particular, deverá ser reconhecida a firma da assinatura do requerente interessado (art. 221, II, LRP), bem como de todas as anuências e interveniências prestadas, para segurança de sua identidade pessoal.

Em caso de representação por procuração particular ou pública, o documento deverá estar acostado junto ao pedido.

Do requerimento deverá constar o pedido endereçado ao registrador, com nome, qualificação, endereço e a que título o requerente se declara parte interessada,² bem como a identificação do imóvel, a matrícula, ou a transcrição dela, da qual se pretende a retificação. Acrescentem-se ainda os



fatos encontrados ou faltantes na matrícula, ou na transcrição, que se pretende sejam complementados, retificados ou excluídos.

Enfim, anote-se o que deverá passar a constar da matrícula, ou da transcrição dela, a possibilidade ou razoabilidade do pedido e a previsão legal.³

6. Poderá ser feita correção de erro evidente, que o registrador determinará de ofício ou a requerimento de interessado.

Se o próprio registrador determinar a retificação de erro evidente, é mais técnico e objetivo que seja feito por ofício, mencionando a razão e, posteriormente, seja prenotado, para que fique evidente a data e se promova a averbação e o arquivamento.

7. O requerimento do interessado pode informar ou atualizar a designação ou o nome do confrontante.

8. Se for requerida alteração da denominação de logradouro público, o documento oficial indicando o novo nome deve acompanhar o requerimento.

9. As retificações que visem à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou coordenadas georreferenciadas em que não haja alteração de medidas perimetrais do imóvel, serão instruídas com o memorial descritivo, mapa e ART do Crea.

Para essa averbação, prevista no inciso I, letra "d", não poderá haver alteração nem nova especificação de medidas perimetrais, uma vez que acrescer informações referentes às medidas perimetrais, que não existiam, equiparase a alterar o que constava da matrícula ou da transcrição dela, o que configuraria os casos previstos no inciso II do artigo 213 da LRP.^{4 5}

10. No entanto, mediante requerimento e memorial elaborado por técnico habilitado e com apresentação da ART do Crea, poderá ser alterada ou inserida a área do imóvel a partir das medidas perimetrais.

11. Se determinado imóvel passar por

uma retificação para adequação de suas linhas perimetrais, o imóvel fronteiro àquela linha divisória poderá se utilizar do processo já efetuado para também atualizar ou retificar sua linha fronteira.

Deve-se considerar, no entanto, que, para utilizar o processo de imóvel lindeiro, a linha em relação aos dois imóveis deverá iniciar e terminar nos mesmos pontos.

12. O mencionado requerimento solicitará que o registrador modifique, ou faça constar, dados de qualificação pessoal das partes envolvidas em registro ou averbação.

Caso se trate de correção, basta que se comprove a solicitação mediante documentos oficiais.

Caso haja necessidade de produção de provas, será necessária a intervenção judicial.

Fica sempre o alerta de que a inserção de qualificação das pessoas pode ter um potencial lesivo muito grande. Imaginemos, por exemplo, que exista na serventia um registro do qual conste como proprietário João da Silva, qualificado simplesmente como brasileiro, casado, agricultor, e compareça um requerimento de um João da Silva, com RG e CPF, conforme documentos acostados, que afirma ser o proprietário do imóvel. Num caso desses, é bem provável que a propriedade seja transferida de um para outro João da Silva.

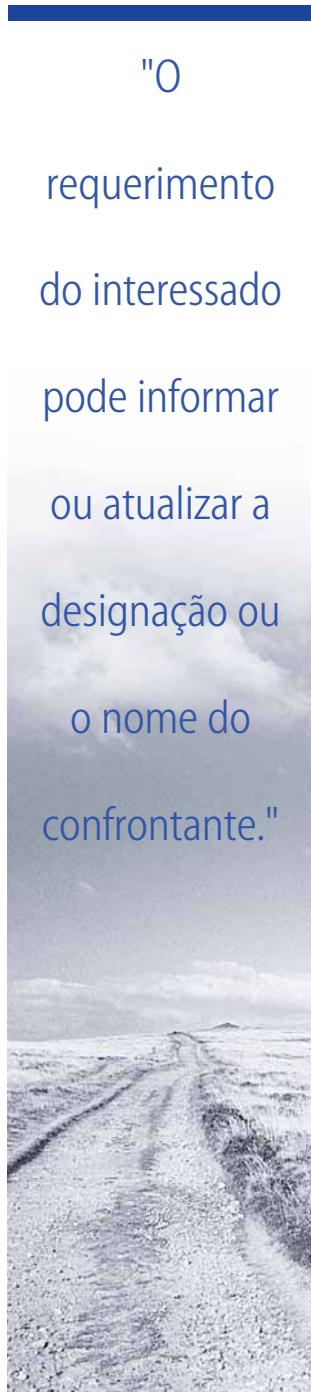
Retificação de medidas perimetrais

13. No inciso II do artigo 213 da LRP, foi regulamentada a forma do processo para as retificações que especifiquem ou alterem as medidas perimetrais do imóvel.^{6 7}

Em todo requerimento de retificação administrativa se faz necessário que o requerente e o técnico responsável pelos serviços de levantamento topográficos declarem ter conhecimento do teor do parágrafo 14, II, do artigo 213 da LRP.

O mesmo requerimento deverá estar instruído com mapa, memorial descritivo, ART do Crea, anuência de todos os confrontantes,

"O
requerimento
do interessado
pode informar
ou atualizar a
designação ou
o nome do
confrontante."



eventuais ocupantes, bem como haver razoabilidade do pedido e menção da previsão legal.

Em se tratando de alteração da área do imóvel, a razoabilidade que se pretende é para que fique evidente que a retificação é considerada *intramuros*, que não encerre, portanto, aumento de área que deveria ser regularizada por usucapião.⁸

14. O profissional responsável pelos trabalhos técnicos topográficos deve ser habilitado junto ao seu órgão de classe competente, bem como é conveniente que se junte ao requerimento prova de sua habilitação profissional, endereço e qualificação sua e do requerente, assinaturas com firma reconhecida, para intimação, se necessário.

15. Do mapa deverá constar anuência firmada de todos os confrontantes e eventuais ocupantes com firmas reconhecidas.

Também do mapa do imóvel objeto da retificação ou de um croqui anexo, deverá o técnico habilitado, como resultado de seus serviços técnicos *in loco* e do levantamento junto à documentação registral imobiliária, descrever onde se localizam os eventuais ocupantes e confrontantes, suas respectivas matrículas ou transcrições, a fim de que o registrador possa averiguar se houve anuência de todos.

Memorial descritivo, notificação, anuência dos confrontantes e outorga uxória

16. Para efetuar o memorial descritivo, o técnico habilitado deverá observar o contido do *caput* do artigo 225 da LRP.

17. Se o requerente não conseguir a anuência de algum confrontante ou eventual ocupante, ele deverá requerer ao registrador, mediante comprovação de seus respectivos endereços, que sejam notificados e se manifestem num prazo de quinze dias.

A critério do registrador, a notificação poderá ser efetuada por carta AR ou por cartório

de registro de títulos e documentos da comarca de residência do notificado, ou, ainda, pelo registrador, pessoalmente.

Creio que o momento mais frágil do processo de retificação administrativa registral é o da notificação dos confrontantes e eventuais ocupantes.

Se não for dispensado certo cuidado e importância, ele poderá comprometer definitivamente o desfazimento dos procedimentos de retificações administrativas.

Particularmente, penso que, em vista da fé pública do registrador de títulos e documentos, se dê preferência a ele do que ao carteiro.

Se não for possível a notificação porque não tenha sido encontrado o eventual ocupante ou confrontante, o registrador certificará o fato.

Poderá o interessado requerer ao registrador que promova a notificação por edital, em jornal local de grande circulação; após a segunda publicação; transcorridos quinze dias sem manifestação do notificado, será presumida sua anuência.⁹

18. Confrontante, conforme dispõe o parágrafo 10 do inciso II do artigo 213 da LRP, são os proprietários tabulares e eventuais ocupantes, tais como, posseiro, herdeiro, usufrutuário ou adquirente que ainda não registrou seu título.

Aos condomínios civis, basta a anuência de um dos proprietários, e aos condomínios edifícios, de que trata a lei 4.591/64, basta anuência do síndico ou da comissão de representantes, se for o caso.

Uma observação: é evidente que não se faz necessária a outorga uxória para prestar anuência como confrontante ou eventual ocupante, uma vez que, se do condomínio civil, basta a anuência de um condômino e do condomínio edifício, somente do síndico, que, em vezes, pode nem ser proprietário condômino; o que quer dizer que também não foram dadas as interveniências das esposas daqueles que não participaram como anuentes.

“O momento mais frágil do processo de retificação administrativa registral é o da notificação...”



Ora, se não foi necessária a interveniência da esposa de um dos proprietários, e nem a dele, não se pode fazer mais ou menos exigência em relação às demais esposas de proprietários.

Impugnação: procedimento

19. Se houver impugnação no prazo legal de 15 dias, o registrador deverá intimar o técnico habilitado responsável pelos levantamentos topográficos e o requerente para se manifestarem num prazo de cinco dias.

Particularmente, penso que, se intimado, poderá o requerente solicitar ao registrador que convide o impugnante para uma tentativa de conciliação ou transação amigável.

Em muitas oportunidades pudemos acompanhar, principalmente no interior, que o esclarecimento do registrador pode ser determinante para que haja acordo entre as partes. Muitas vezes, o que falta é a ajuda do registrador com um simples esclarecimento.^{10 11}

20. Se não houver acordo ou transação amigável, o registrador remeterá os autos ao juiz competente. Para isso, no entanto, mais uma vez requer-se bom senso do registrador.

O primeiro cuidado é reproduzir todo o processo para mantê-lo em seu arquivo, uma vez que poderá ser necessário pesquisar o processo que teve início na serventia predial.

21. Também é de todo conveniente que se elabore uma espécie de breve relatório do que até ali o registrador acompanhou, dos procedimentos efetuados, a fim de facilitar o trabalho do magistrado.

22. Outro aspecto que deve ser discutido é se cancelamos ou não a prenotação no momento em que se encaminha o processo ao fórum.

Quero crer que sim, devemos cancelá-la, uma vez que o processamento daquele pedido está encerrado no âmbito da serventia.

Se o pedido for homologado pelo juiz, voltará um mandado ou certidão dos autos para que o registrador efetive o que tenha sido homologado.

Também devemos considerar que o processo pode ir parar numa das varas cíveis, em forma de processo ordinário, o que, de uma ou outra forma, deixaria de ser noticiado, caso seja denegada a homologação ao processo ou ele seja arqui-

vado por desistência ou outro motivo.

No mais, se houver necessidade ou conveniência de que se mantenha ou efetive a prenotação, o juiz poderá solicitá-lo a qualquer tempo.

Finalmente, devemos lembrar que, se for feito um pedido de retificação diretamente à vara de registros públicos, nem por isso o juiz determina que se prenote, ou mesmo que se registre o trâmite do processo de retificação na serventia registral.

Arquivamento de processos

23. Outro ato do registrador que deve ser discutido é o arquivamento dos processos que tramitam pela serventia registral.

Já ouvimos de muitos registradores que pretendem abrir arquivo específico para os processos administrativos.

Somos particularmente contra, tendo em vista o contido nos artigos 24, 25, e 26 da LRP, e o artigo quarto da lei 8.935/94, segundo os quais os serviços devem ser praticados eficiente e adequadamente, de modo a oferecer segurança e ordem para seu arquivamento.

Entenda-se aí que, além de estarem os arquivos em lugar seguro, faz-se necessário que haja uma ordem, processos racionais e previsíveis que facilitem as buscas, se necessário.

Na serventia em que trabalho, por exemplo, instalada em 1949, pode-se nitidamente observar as várias fases que ela viveu pelos serviços, anotações e principalmente arquivamento de seus documentos.

Para cada novo funcionário existe uma nova visão e alguma pequena diferença no serviço. Devemos lembrar que titulares e funcionários um dia não mais estarão lá, poderão ser substituídos, mas a serventia continuará. E de quando em vez tem algum que gosta de criar ou empregar suas características próprias, principalmente com referência à sua opinião de como e onde deve arquivar. Creio que o procedimento deve ser uniforme, e quanto menos arquivos dispersos melhor.

É preciso uma sistemática uniforme, organizada e rigorosa, pela data ou pelo protocolo, ou por outro critério eficiente, mas sem muitas novidades, para que no futuro não se obrigue alguém a procurar e descobrir determinados arquivos.

Homologação de pedidos

24. Quanto à homologação dos pedidos, deve ser feita de forma a ficar clara a análise do registrador.

Deve conter o número da prenotação; a data; a identificação dos autos como *retificação administrativa registral*; a notícia de que se trata de ato administrativo; o nome das partes envolvidas, dos intervenientes, dos anuentes e daqueles que foram notificados e deixaram de intervir; a observância dos prazos, nesse caso; a relação de documentos necessários acostados aos autos; a regularidade do processamento; a declaração do requerente e do profissional habilitado de que tem conhecimento do teor do parágrafo 14, do inciso II do artigo 213 da LRP; e, finalmente, que foram atendidas as especificações do artigo 213, fato pelo que “homologo” o pedido, facultando possa ser procedida a retificação requerida.¹²

25. Recomenda-se que o número dos autos seja o número da prenotação.

26. O processo, ou pedido, pode não ser homologado pelo registrador, se existir alguma exigência legal que não foi satisfeita no prazo legal (art. 198, RP).

Pode o interessado desistir do pedido. Pode, ao arbítrio do registrador, não ser razoável o pedido. Todas essas hipóteses resultariam em encerramento do processo sem homologação.

27. Caso o registrador faça alguma exigência legal a ser satisfeita pelo requerente, com a qual ele não concorde ou não a possa cumprir, ou ainda, seja denegada a homologação do pedido de retificação, poderá o requerente, nos termos do artigo 198 da LRP, solicitar que o registrador suscite dúvida e a encaminhe à vara de registros públicos.

Caso a dúvida seja requerida pela exigência de algum documento ou providência, seria uma espécie de recurso que o juiz resolveria e retornaria o andamento normal do processo na serventia.

Caso a dúvida seja requerida em face da denegação de homologação, ou seja, rejeição

do pedido pelo registrador, o processo passa para o procedimento de dúvida ou é transformado diretamente em processo de retificação administrativa judicial, também na vara de registros públicos.

28. Deve também ser considerado que, caso haja um processo em que houve a denegação da homologação, ou o interessado desistiu do pedido, aqueles autos deverão ser arquivados na serventia predial.

É conveniente que o registrador, quando denegar a homologação do pedido de retificação, ou ainda, de desistência do requerente, lance o pedido de retificação no indicador real do imóvel objeto do pedido, na ficha de indicador pessoal das pessoas envolvidas no processo, para possibilitar que sejam encontrados esses autos nos arquivos da serventia, se algum dia se fizer necessário.

Também devemos considerar que, encerrado o processo administrativo de retificação sem a homologação, pode o interessado requerente pedir desentranhamento de alguma peça do processo. Com exceção do pedido inicial, todas as demais peças poderão ser fotocopiadas ou reproduzidas para substituírem os originais no processo arquivado.

O pedido em si somente será possível se o requerente conseguir uma cópia junto à serventia predial com autenticação de que se trata de cópia do original arquivado, semelhante ao que dispõe o artigo 194 da LRP.

29. Ao efetuar uma averbação de retificação administrativa registral é de todo conveniente, em respeito ao princípio da publicidade, que o registrador deixe claro que aquele imóvel passou por alguma *retificação administrativa registral*, uma vez que essa alteração ou aditamento não faz coisa julgada material, e pode ser alterado por algum prejudicado, não assumindo assim a serventia responsabilidades desnecessárias.

Averiguação *in loco*

30. Em nossa opinião, a grande novidade

“A grande novidade da lei 10.931/04 ficou por conta da possibilidade de o registrador efetuar averiguações *in loco*.”



da lei 10.931/04, em relação às retificações, ficou por conta da possibilidade de o registrador efetuar averiguações *in loco* (§12, II, 213, LRP).¹³

Queremos pensar que o registrador atuaria como uma espécie de perito.

Ora, se assim é, queremos crer que, se o registrador achar conveniente e caso não se ache devidamente habilitado, ele poderá solicitar a opinião técnica de um profissional para determinados casos.

Ficaria a pergunta: por conta de quem correriam essas despesas? Queremos crer que por conta do interessado, mas o valor não poderia representar empecilho, onerosidade excessiva ou surpresa. Se assim se fizer necessário, as despesas deveriam ser acordadas com o interessado.

Relaxamento do princípio da especialidade registral

31. Também observamos o relaxamento do princípio da especialidade registral. Observe-se que no contido do parágrafo 13, do inciso II, do artigo 213, se a matrícula ou transcrição sofreu uma retificação, não será necessário alterar o título – judicial, particular, ou público –, a fim de se efetivar o registro. Para isso basta o requerimento do adquirente, desde que não haja dúvida quanto à identificação do imóvel em relação ao título.

Apuração do remanescente

32. Pelo mesmo procedimento do artigo 213 da LRP, poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas. É o caso em que se efetuou alienação de parte certa de determinado imóvel, mas o memorial do remanescente não foi apresentado à serventia. Nesse caso, a serventia registral possui tão-somente um controle quantitativo, mas não qualitativo ou descritivo do remanescente.

Pode o interessado requerer ao registrador que averbe na matrícula ou na transcrição o memorial do remanescente, e que promova a abertura da nova matrícula, agora com as devidas e atuais características, área e descrição, para o que basta considerar como confrontantes e eventuais ocupantes os imóveis lindeiros ao imóvel objeto do levantamento (§ 7º, II, art. 213, LRP).

33. A Administração pública também pode utilizar-se

desse procedimento para demarcar ou retificar áreas de sua propriedade ou logradouros públicos (§ 8º, II, art. 213, LRP).

Retificação de usucapião

34. O parágrafo quinto do artigo 214 dá uma perspectiva interessante ao processo administrativo de retificação judicial ou registral, quando transcorrer tempo suficiente que preencha as condições de usucapião.

Veja que, para ser declarada nula essa retificação, mesmo que administrativa, deverá ser o pedido de nulidade objeto de ação própria, com direito de ampla defesa, inclusive de o atingido pugnar pela usucapião do imóvel como defesa.

Atos que independem do processo de retificação

35. Propositadamente deixamos para adiante o disposto dos parágrafos nono e 11 do inciso II do artigo 213 da LRP, que determinam independentes do processo de retificação os seguintes atos.

a) Do parágrafo nono – é uma positivação de procedimento, a nosso ver, já prevista no artigo 569 do Código Civil de 1916 (art. 1.297, CC/2002). Se houver acordo entre os confrontantes, eles podem estabelecer suas divisas ou mesmo acertarem de forma mais conveniente entre si. Caso haja transferência de área entre eles, basta o recolhimento do imposto municipal ou estadual, conforme caso concreto – transferência onerosa ou graciosa. Se houver transferência de área além da averbação da alteração, far-se-á o competente registro na matrícula que receber área.

b) Independe também do processo de retificação o parágrafo 11, item I, da regularização fundiária de interesse social, em zonas especiais de interesse social, assim declaradas nos termos do Estatuto das Cidades, promovida pelo município ou Distrito federal, se for o caso, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos.

Em relação às serventias prediais, a regularização fundiária consistiria no levantamento do(s) lote(s), recepção dos mapas e memoriais descritivos dos lotes e abertura de matrículas.

c) Do item II, do mesmo parágrafo 11, independe também do processo de retificação, a adequação da descrição de imóvel rural às exigências de especificações das

coordenadas georreferenciadas ao sistema geodésico brasileiro, desde que observados todos os requisitos e procedimentos determinados no artigo nono e nos parágrafos primeiro, terceiro, quarto, quinto e sexto do decreto 4.449/02 e instruções do Incra.

Queremos crer que o decreto 4.449/02 prescreve procedimento muito semelhante ao contido na nova redação dada ao artigo 213 da LRP, ou, melhor dizendo, a nova redação do artigo 213 está muito semelhante ao previsto no artigo nono e seus parágrafos, do decreto 4.449/02.

Dessa forma vemos que, caso o proprietário necessite dar cumprimento à lei 10.267/01 e ao seu decreto regulamentador e não tenha a anuência de todos os confrontantes, ou a certificação pelo Incra, ele pode, de conformidade com o parágrafo oitavo do artigo nono do decreto 4.449/02, requerer ao juiz ou ao registrador a retificação administrativa judicial ou registral, nos termos do artigo 213, II.

Algo que deve ser observado é que, pelo procedimento do decreto 4.449/02, artigo nono, parágrafo quarto, somente poderá ser aceita uma diferença para mais ou para menos de até 5%, ao passo que, para os processos de retificação administrativa registral, não foi limitado nenhum percentual.

Também vemos que tanto a retificação prevista no artigo 212 da LRP quanto o previsto no decreto 4.449/02 tratam de atos administrativos e não fazem coisa julgada material.

Provavelmente, a retificação administrativa judicial ou registral será a forma de se conseguir dar cumprimento ao artigo 10 do decreto 4.449/02 para aqueles casos em que o proprietário não tenha obtido a anuência de todos os confrontantes, ou certificação do Incra, conforme artigo nono, parágrafos primeiro, quinto, sexto e oitavo do decreto 4.449/02, combinado com os artigos 212 e 213, inciso II, ambos da lei 6.015/73.

Para aqueles estados em que o Incra esteja certificando os memoriais descritivos dos imóveis (art. 9º, §1º, dec. 4.449/02), o registrador poderá exigir, para averbação da retificação, a certificação, como requisito formal e legal, ou após a averbação noticiar ao Incra que foi retificado e georreferenciado determinado imóvel.¹⁴

Deve ser salientado que, para essa retificação administrativa judicial ou registral, deverá ser exigido que o técnico e o proprietário declarem que foram observadas e obedecidas

todas as especificações técnicas da lei 10.267/01, do decreto 4.449/02, da norma técnica para georreferenciamento de imóveis rurais, da portaria do Incra 954/02 e de todas as demais instruções e especificações técnicas determinadas pelo Incra.

Deverá também conter o pedido de retificação a declaração do requerente e profissional habilitado responsável pelos serviços técnicos, de que têm conhecimento do contido no parágrafo 14 do inciso II do artigo 213 da LRP.^{15 16 17 18 19 20 21}

Emolumentos

36. Os emolumentos referentes ao processo de retificação não se confundem com os emolumentos da averbação da retificação.

No Paraná, a Corregedoria-geral da Justiça baixou a instrução normativa 9/04, que prevê, para as custas do processo de retificação, o mesmo valor das ações de mesma natureza no âmbito judicial.

Esclareça-se ainda que o direito aos emolumentos não depende da homologação do pedido; mesmo denegada a homologação serão devidos os emolumentos processuais, uma vez devidos pela averbação da retificação prevista na tabela estadual. Se houver retificação, que deverá ser requerida pelo interessado, observe-se o prescrito pelos artigos 13, II, e 14 da LRP, e 28 da lei 8.935/94.

37. Apesar de difícil estimativa para determinadas retificações, deve constar do requerimento de retificação o valor da causa.

Em geral, a estimativa representa a vantagem que o de-



João Carlos Kloster e Adão Freitas Fonseca, presidente do Colégio Registral do RS



ferimento do pedido trará, caso seja necessário em relação ao cálculo da taxa judiciária ou de emolumentos.

“Retificação de área”

38. Em *Registro de Imóveis* (Porto Alegre: Sergio Antonio Frabis, 2005), Ricardo Dip nos deixa o ensinamento para reflexão de que há uma certa impropriedade terminológica na designação “retificação de área”, uma vez que as retificações registrárias num processo administrativo não retificam nem a área, nem o imóvel, mas tão-somente o assento registral.

Ele nos faz lembrar que retificar significa endireitamento, correção, tornar verdadeiro aquilo que deveria ser, mas não é, ou não está.

A retificação é a supressão da falta de elementos informadores ou a supressão dos vícios de elementos informativos errôneos.

Acertadamente afirma que na retificação registral acrescenta-se, ou suprime-se, ou, ainda, altera-se alguma coisa.

Dip ainda acrescenta que, “se, aprofundando um pouco, retomamos a idéia de que o registro responde – ontológica e historicamente – uma necessidade social, logo vemos que o registro não é um fim em si mesmo, senão que um meio de atender a essa necessidade. Ora, isso nos leva a pensar que a retificação do registro não se dirige a satisfazer o próprio registro – seu fim ou bem não é o registro –, mas a satisfazer a necessidade, objetivo ou bem a que se dirige o registro”.

39. Muito bem posicionou-se Afrânio de Carvalho, citado por Narciso Orlandi Neto, em *Retificações do Registro de Imóveis*: “Nunca é demais lembrar que a presunção do registro não diz respeito aos fatos, mas apenas ao direito inscrito (p.180).

Cancelamento de retificação administrativa

Uma vez que a retificação administrativa não faz coisa julgada material, se alguém se

sentir prejudicado, pode reclamar sua alteração ou cancelamento.

Consta do parágrafo 14 do inciso II do artigo 213 da LRP que, se não forem verdadeiros os fatos declarados pelo requerente ou pelo profissional responsável pelos serviços topográficos, ele responderá a qualquer tempo pelos prejuízos causados, deixando assim mais tranquilos os registradores para homologarem os pedidos efetuados junto às serventias prediais.

Os registradores devem pugnar sempre pela retificação e terem consciência de que “o Juiz cuida de julgar os casos concretos, em processos contenciosos bilaterais.

O registrador homologa um pedido, unilateral num Processo Administrativo, em que não há lide.

A Retificação é do assento predial e não do imóvel, este não se altera pelo procedimento administrativo.”

O que deve o registrador ter em mente é a razoabilidade do pedido, seu processamento em si, sua instrução, com a documentação exigida, a observância dos prazos e o cuidado com as notificações.

Não se devem confundir as responsabilidades constantes da lei 8.935/04 com as do técnico habilitado ou do requerente, constantes da Lei de Registros Públicos.

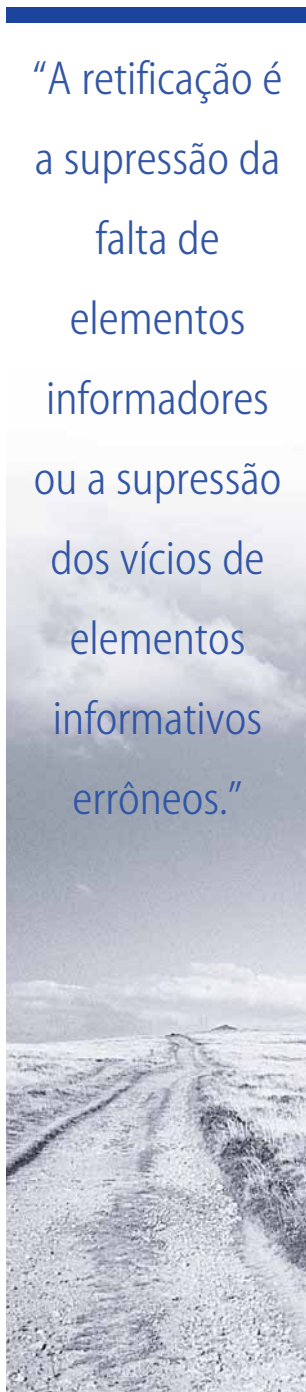
40. Essas eram as considerações que gostaríamos de fazer. Não temos, como dito, a pretensão de esgotar o assunto ou afirmar serem essas nossas interpretações e colocações as mais corretas; acreditamos nelas, são frutos de muita observação e estudo.

Assim, se servirem essas considerações de ponto de partida para acalorar algum debate, já nos daremos por satisfeitos.

41. Obrigado pela atenção e paciência.

*João Carlos Kloster é registrador em Campo Mourão, PR, e vice-presidente do Colégio Registral do Paraná.

“A retificação é a supressão da falta de elementos informadores ou a supressão dos vícios de elementos informativos errôneos.”



Notas

1 Era uma vez um título – narrativa de Sérgio Jacomino, por ocasião da entrega de títulos de propriedade a moradores de baixa renda em São Paulo (Boletim do Irib em revista n. 315, p. 20).

2 O termo “interessado” é mais abrangente que “prejudicado” anteriormente utilizado pela LRP. Interessado em relação à retificação de área deve ser o proprietário, o adquirente. Na correção de um registro ou averbação, pode ser interessado, conforme a notícia a ser retificada, o credor, o devedor, o usufrutuário, o locatário, etc., desde que haja alguma conexão de interesse.

3 Podemos imaginar que o requerimento do pedido de RAR possa conter:

a) a quem é dirigido.

b) nome, qualificação e endereço do requerente, assinatura com firma reconhecida.

c) a que título se declara interessado em relação ao imóvel ou ao assento registral.

d) quais são os fatos encontrados no assento registral que devem ser alterados ou complementados.

e) caso alguém se faça representar por procuração, anexar a procuração pública ou particular.

f) o que deverá passar a constar.

g) a possibilidade ou necessidade de se retificar.

h) caso a alteração ou aditamento seja pertinente à área do imóvel ou das medidas perimetrais, a notícia de que se trata de uma alteração ou especificação que considere somente “intramuros” e não acréscimo de área que deveria ser objeto de usucapião, ou outra forma de alienação.

i) se for o caso, o nome do profissional habilitado que efetuou os serviços técnicos, sua qualificação profissional e endereço para intimação, se necessário.

j) mapa e memoriais, se necessário, com anuência dos confrontantes ou eventuais ocupantes.

k) relação de quem são os confrontantes, proprietários e eventuais ocupantes, com o número de matrículas, inclusive um esboço de em que lugares do mapa o imóvel se localiza, para observação do registrador.

l) anuência desses confrontantes e eventuais ocupantes no verso do mapa, com reconhecimento de firma das assinaturas.

m) na falta da anuência de algum confrontante ou de eventuais ocupantes, seus nomes, qualificação e endereço para notificação.

n) fundamentação do pedido da retificação administrativa registral na Lei de Registros Públicos.

o) declaração de que o requerente e o profissional habilitado têm conhecimento do teor do parágrafo 14, inciso II, do artigo 213 da LRP.

p) valor da causa e pedido de homologação.

4 A averbação das coordenadas georreferenciadas, prevista no inciso I, letra “d”, do artigo 213, da LRP, deve ser possível, caso não haja alteração ou especificação das medidas perimetrais do imóvel, acompanhada das anuências dos confrontantes bem como de mapa e memorial descritivo certificado pelo Incra (art. 9º, §§ 1º, 3º, 4º, 5º, e 6º, decreto 4.449/02). Veja que a inserção das descrições georreferenciadas ao sistema geodésico brasileiro no imóvel rural determina onde começa e termina o imóvel no Globo terrestre. Mesmo que não haja alteração de área ou das medidas perimetrais, é possível deslocar o imóvel de seu real local em razão da descrição georreferenciada. Por esse fato, mesmo não constando expressamente da lei, faz-se necessária a manifestação dos confrontantes.

Uma vez tenha havido a anuência dos confrontantes e a certificação pelo Incra, aos moldes do contido no artigo nono do decreto 4.449/02, não haverá potencial lesivo no ato de averbação.

5 A transcrição antiga, feita quando não se exigia constasse a área do imóvel (art. 245, dec. 370/1890, e art. 247, 5º, dec. 4.857/39), não pode ser completada com área e nova descrição das divisas, a não ser que se cumpra o artigo 213, parágrafo segundo da lei 6.015/73. (AC 643-0, Itapeverica da Serra, 11/11/1981, in www.trib.org.br, seção Jurisprudência).

6 Quando houver alteração na descrição do imóvel (*caput* da matrícula), procede-se a averbação requerida às margens da transcrição ou na matrícula e encerra-se a transcrição ou a matrícula mencionando o número da nova matrícula. Abre-se nova matrícula com a descrição alterada pela retificação e trazem-se para essa nova matrícula todos os atos vigentes da transcrição ou da matrícula encerrada.

7 Observamos que a lei 10.931/04, que alterou a LRP, deu maior atenção às linhas perimetrais do que à medida da área do imóvel.

Veja a singeleza do constante da letra “e” do inciso I, do art. 213, em que, pelo simples cálculo matemático das medidas perimetrais, se insere ou se altera a área do imóvel. Veja também a singeleza e a possibilidade de indicar rumos, ângulos de deflexão ou inserir as coordenadas georreferenciadas, se não houver alteração das medidas perimetrais e, mesmo no inciso II desse artigo 213, o foco principal é a alteração das medidas perimetrais; a alteração ou não da área é mera consequência. A lei observou, deu prioridade, valorizou, considerou o “domínio” e não o título ou a área do imóvel constante do registro imobiliário.

8 O que se deve entender é que as retificações devem observar a possibilidade da adequação da descrição “intramuros”, mas não a regularização de áreas não-pertencentes ao imóvel e ao proprietário. Para amoldar o registro à realidade, a LRP prevê dois tipos de procedimentos: um de jurisdição voluntária – via administrativa –, e outro de jurisdição contenciosa – vias ordinárias. “Não é o volume da retificação a ser feita que determina o tipo de procedimento, mas a controvérsia acaso existente. Sem lide inexistente procedimento contencioso, e o procedimento para corrigir o erro do registro será o Administrativo, quaisquer que sejam a profundidade e dimensão da corrigenda a se efetivar” (TJMG – Ap. 67.219 – Comarca de Januária – Ac.22/08/85).

9 As notificações devem ter seus prazos observados, e sempre serão acostadas ao processo.

10 Caso haja impugnação intempestiva, poderá o registrador intimar o requerente e o técnico, mas não será interrompido o processo; se houver perda do prazo, não ocorrerá o efeito suspensivo. O impugnante deverá exercer seus direitos na vara de registros públicos ou diretamente na vara cível.

A notificação ao requerente e ao técnico seria para dar oportunidade a eles, se assim entenderem, de se inteirarem e tomarem as medidas que



entendam pertinentes em relação ao andamento do processo e em relação ao impugnante.

11 Conforme artigo 188 do Código de Processo Civil Brasileiro, o prazo para contestação das pessoas jurídicas de direito público conta-se em quádruplo.

12 Poderíamos também sugerir que a homologação do pedido de retificação possa ser efetuada da seguinte forma. “Aos tantos dias do mês tal, do ano de dois mil e tanto, foi requerida retificação administrativa registral, nos termos do artigo 212 e de conformidade com o artigo 213 (citar qual inciso e parágrafo) da LRP, pelo Senhor Fulano de Tal, que foi prenotado sob número tal. Foram apresentados serviços técnicos elaborados pelo Senhor Beltrano de Tal, habilitado, devidamente registrado junto ao Crea sob número (inscrição) (ou cópia de sua habilitação), com o respectivo comprovante de recolhimento da ART do Crea. Consta que os confrontantes (e eventuais ocupantes) A, B, e C manifestaram-se concordando com o pedido de retificação (ou, foram notificados conforme notificação de tal forma, arquivada neste processo). O requerente e o técnico declaram ter conhecimento da responsabilidade que assumem sobre o pedido nos termos do parágrafo 14, do inciso II, do artigo 213 da Lei de Registros Públicos. Tendo em vista o contido do artigo 212 da LRP, e que foram observadas e atendidas as especificações do artigo 213 da referida lei, e ainda, que se trata de ato administrativo, sem os efeitos de coisa julgada material dos atos judiciais contenciosos, defiro o pedido do requerente e homologo o presente pedido de retificação administrativa registral, facultando possa ser procedido a averbação de retificação solicitada. Que se lance no protocolo, encerre-se o presente processo e arquite-se como de costume. Data, local e assinatura.”

13 Já existia a retificação na LRP; já havia algumas formas de processos tramitando na serventia registral, como é o caso do loteamento e incorporação imobiliária, bem como a averiguação e controle de prazos, caso das notificações de promitente comprador de loteamentos, notificados para pagarem parcelas em atraso sob pena de cancelamento do registro dos compromissos de compra e venda.

14 Nos casos em que o georreferenciamento tenha sido efetuado na serventia predial, conforme artigo nono, parágrafo oitavo do decreto 4.449/02, mediante retificação administrativa prescrita no artigo 213 da LRP, e não tenha sido certificado o memorial do imóvel rural, quando informado pelo registrador, deverá o Incra notificar o proprietário para que dê cumprimento apresentando o material e informações contidas, principalmente da Norma técnica para georreferenciamento e da portaria 13 do Incra.

15 Poderíamos ler essa notícia nos parágrafos terceiro e quarto do artigo nono do decreto 4.449/02: “§ 3º. Se não houver diferença de área, o que deve ser observado são as divisas do imóvel.” (não se refere à descrição da matrícula, mas a “(...) respeitadas as divisas do imóvel (...)”. “§ 4º. Se houver discrepância de área e esta não exceder os 5% para mais ou para menos, deverá ser mantida a descrição das divisas” (descrição da matrícula, ou seja, “(...) desde que mantida a descrição das divisas do imóvel (...)).”

16 Nos casos em que sejam apresentados para fins de unificação, subdivisão ou outro ato, mapa e memorial georreferenciado, deverão ser exigidos os procedimentos do artigo nono do decreto 4.449/02, ou do artigo 213,II, da LRP (Vide nota 20).

17 No caso em que sejam apresentados mapa e memorial descritivo georreferenciado para averbação de reserva legal, ou preservação permanente, ou servidão, e se fizer necessário consignar na matrícula ou transcrição elementos de identificação do memorial, deverá ser exigido o georreferenciamento de todo o imóvel, mediante o disposto no artigo nono do decreto 4.449/02, ou do artigo 213, II, da LRP.

18 É possível retificação, na forma do artigo 213, II, da LRP, de imóvel rural, em que se apresente mapa e memorial descritivo georreferenciado ao sistema geodésico brasileiro, mesmo sem a certificação do Incra, conforme dispõe o parágrafo oitavo, do artigo nono, do decreto 4.449/02. Para isso, se fará necessário que o requerente e técnico habilitado responsável pelos serviços técnicos de topografia observem o contido da lei 10.267/01, decreto 4.449/02, da Norma técnica para georreferenciamento de imóveis rurais, da portaria do Incra 954/02, de todas as demais instruções e especificações técnicas determinadas pelo Incra sobre georreferenciamento. Vide item 48.3 das Normas de serviço da Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo. Para aqueles estados em que o Incra vem certificando os memoriais descritivos, far-se-á necessário para a averbação de retificação a apresentação também dessa certificação. Para as retificações em que o Incra não tenha certificado o memorial descritivo do imóvel rural – como num determinado estado em que o Incra não esteja ainda certificando os memoriais –, o registrador deverá solicitar que o proprietário tome as devidas providências para o georreferenciamento junto ao Incra. O registrador também notificará o Incra que determinado imóvel, objeto da matrícula tal, CCIR nº tal, com área de Xm2, localizado no município tal, de propriedade de Fulano de Tal, foi georreferenciado (art. 4º, dec. 4.449/02; IN Incra 12/03).

19 Deve ser dado cumprimento ao artigo 10 do decreto 4.449/02, que exige o georreferenciamento dos imóveis rurais nos prazos ali previstos. Deve ser observada a instrução do próprio Incra de dilação desses prazos. O que vemos é que existem alguns pontos a serem observados para o georreferenciamento: o Incra o utilizará como cadastro; a Receita federal, como fiscalização tributária; o registro imobiliário, como controle de propriedade e domínio; logo, cada um deve tentar promover a atualização de suas informações. Se o Incra não está conseguindo, em certos estados, certificar os memoriais dos imóveis, os registradores deverão observar se há outra forma legal de se conseguir o georreferenciamento (Vide art. 9º, § 8º, dec. 4.449/02).

20 Em alguns estados, o Incra está como o Judiciário, abarrotado de serviços e privado de funcionários, o que acarreta a não-certificação dos memoriais descritivos dos imóveis rurais, conforme prescreve o parágrafo primeiro do artigo nono do decreto 4.449/02.

21 Pode ocorrer que, para uma unificação, ou subdivisão, ou ainda uma retificação, seja apresentado memorial descritivo de imóvel rural georreferenciado.

No entanto, o proprietário não o faz para cumprir o exigido pela lei 10.256/01 ou o artigo nono do decreto 4.449/02. Nesse caso poderá ser aceito tal memorial, se houver a anuência dos proprietários confrontantes e eventuais ocupantes, e se o proprietário declarar que tem conhecimento de que “o referido memorial georreferenciado não supre as exigências de georreferenciamento de que trata a lei 10.256/01, e que ele assume por si e eventuais sucessores a responsabilidade de oportunamente efetuar o processo conforme prescreve o decreto 4.449/02” e demais instruções do Incra.

Retificação extrajudicial: aspectos polêmicos

*José Augusto Alves Pinto**



CCIR e ITR. Retificação com subdivisão ou unificação. Notificar prefeituras, o estado, a União. Criação de processo. Impugnação por terceiro. Desnecessidade de retificar os títulos. Impugnações infundadas, diligências... Outorga conjugal. Nova circunscrição. Vista ao Ministério Público. Retificação de ofício e a requerimento do interessado. Notificação do proprietário. Vendas *ad corpus* e *ad mensuram*. Exigências: prazos. Recursos. Retificação de lotes de meio de quadra. Como numerar os autos. Número de vias igual ao de pessoas a serem notificadas. Prazo para remeter o processo de retificação. Emolumentos. Certidão homologatória retificatória. Conflito entre artigos da lei. Criação do processo de retificação extrajudicial. Retificação do título anterior.



Desde setembro de 2004 vimos percorrendo o estado do Paraná tentando convencer colegas registradores de imóveis, uma vez que nos foi dada oportunidade de resolver problemas intrincados de propriedades, principalmente no sul do Paraná.

Na região de Londrina, ao norte do estado, todas as propriedades rurais foram medidas. Conseqüentemente, lá existem poucos problemas relativos às retificações de área. Mas no sudoeste do estado, a lei 10.931/04 deverá ser aplicada a todos aqueles imóveis que possuem descrições vagas.

A seguir, vou relacionar 25 itens polêmicos, ou que não estão bem expostos na lei, e que podem gerar interpretações divergentes. É evidente que cada caso é um caso, mas vamos procurar de certa forma uniformizar os entendimentos.

Exigência de CCIR e ITR

1. O primeiro item polêmico diz respeito à exigência ou não dos comprovantes de pagamento do CCIR, ITR, IAP, termo de conservação de floresta, reserva legal, preservação permanente.

Para as retificações de imóveis rurais e urbanos, a lei não exige a apresentação dos impostos. No Paraná, para pedidos de retificação, também não estamos exigindo CCIR e ITR.

Retificação com subdivisão ou unificação

2. O segundo item é a retificação com subdivisão ou unificação.

Vamos imaginar que alguém tenha três matrículas. Uma com cinco alqueires, outra com três e outra com dois, ou seja, o conjunto dessas matrículas, transcrições ou registros, engloba 10 alqueires. Mandando medir, ele encontra 13 alqueires.

A lei fala em retificação do registro e não *dos registros*. O doutor João Pedro Lamana acha que o interessante seria unificar esses três imóveis, mesmo com dados incompletos, para que tenhamos uma única matrícula com 10 alqueires, e assim possamos fazer a retificação.

No caso de imóveis urbanos, os pedidos de unificação

devem ser aprovados pela prefeitura. Mas, como alguém, para pedir uma unificação e obter aprovação na prefeitura, pode apresentar um mapa de três alqueires e títulos de 10? A nosso ver, isso ainda não está bem claro.

Notificar prefeituras, o estado, a União

3. Notificar ou não as prefeituras, o estado ou a União, se o imóvel fizer frente para via pública.

É importante percebermos quanto o delegado de função pública depende dos serviços públicos para a agilidade dos serviços.

Temos três categorias de bens públicos: bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais. Os bens de uso comum do povo compreendem rios, mares, estradas, ruas, praças, mencionados no artigo 106 do CC, e não comportam usucapião. Os bens de uso especial são bens públicos destinados a escolas, departamentos, autarquias, etc. E os bens dominicais são aqueles que o poder público pode vender em caráter privado.

Excluindo as situações em que fica claro não haver avanço do proprietário pela rua ou estrada, ou seja, pelo bem de uso comum do povo, entendo que não há necessidade de notificar os órgãos públicos referentes às vias públicas. No entanto, se um dos vizinhos possuir um imóvel de bem de uso especial ou de bem dominical, sem dúvida alguma teremos de notificar, porque poderá haver prejuízos.

No caso de o proprietário avançar por um rio, é necessário notificar o vizinho do outro lado? Acho que, se o rio for perene, sem nunca ter mudado de curso, possivelmente, na descrição dos nossos registros vamos encontrar confrontação com algum outro rio.

Se esse rio tiver sido retificado, eventualmente pode ser que, para alguns proprietários, pudesse haver perda total sem compensação. O fato de ter havido retificação não alteraria a divisão originária do rio.

Do outro lado do rio retificado pode ser que exista um remanescente fruto dessa retificação. Nesse caso, seria conveniente citar o vizinho do outro lado. Imaginem o absurdo que seria se no rio Paranapanema existisse um imóvel a ser retificado para o que tivesse de ser notificado um confrontante do estado de São Paulo. É evidente que cada caso é um caso, mas, de modo geral, para rios perenes, não é necessário notificar vizinhos do outro lado.

Criação de processo

4. Criação de um processo (autos), mesmo que o requerido esteja correto, sem necessidade de notificação do confrontante.

Quando da implantação da lei, ficamos em dúvida se, no caso de uma pessoa apresentar um mapa com todas as notificações e documentação em ordem, haveria necessidade de ser criado um processo ou se se procederia diretamente à averbação. Chegou-se à conclusão de que sempre é necessário criar um processo.

Imaginemos que em nossos dados registrais conste um imóvel com via pública, confrontando com A, B e C, e que poderá chegar uma planta em que apareça uma venda parcial acrescentando mais um confrontante, ou seja, A, B, C e D, diferindo do confrontante tabular. Se não criarmos um processo, pode acontecer de existir um terceiro confrontante, um E, que não consta dos dados tabulares e que não foi relacionado pelo proprietário ou requerente, mas que queira impugnar a retificação apresentando-se como vizinho. É por essas razões que o processo é importante, para que prejudicados nessas condições possam fazer suas impugnações fundamentadas.

Se o pedido estiver apenas protocolizado, diz a lei que o interessado deve ser notificado. Se analisado e não registrado, também. Nossa obrigação é fazer a notificação do interessado. Se o pedido já estiver registrado ou averbado, a impugnação terá de ser feita judicialmente.

Impugnação por terceiro

5. Impugnação por terceiro que não consta do registro, planta ou memorial, nas seguintes situações: a) pedido só protocolizado, sem qualquer análise; b) pedido analisado, ainda não registrado, ou averbado; e c) pedido já registrado ou averbado.

Desnecessidade de retificar os títulos

6. Caso em que não há mais necessidade de se retificar os títulos, principalmente o título anterior (artigo 213, parágrafo 13).

A nosso ver, esse item é magnífico. Quantas vezes já recebemos uma escritura cuja área descrita não coincide com o que consta dos nossos registros? Alguém tinha um imóvel com 10 alqueires, vendeu três e apresenta uma escritura com oito alqueires? Essa retificação só poderia ser feita judicialmente.

Provavelmente, na apuração do remanescente, ficou



claro que houve um acréscimo. Com o advento da lei, o pedido da escritura pode ser feito concomitantemente com o pedido da retificação. Vamos retificar para dizer que aquele remanescente de sete alqueires passou a ter oito alqueires e registrar a escritura de forma correta.

Impugnações infundadas, diligências...

7. São impugnações infundadas, diligências, requisição de força pública, nomeação de peritos.

Entendo que devemos nos valer dos laudos periciais. A lei, muito sabiamente, diz que poderá, e não que *deverá* diligenciar do laudo. Creio que podemos pedir ao interessado que junte o laudo pericial para que nos convençamos do fato em questão.

No começo da lei ficamos em dúvida se a OAB poderia exigir que os procedimentos retificatórios fossem propostos pelos advogados. A prática mostrou que é muito mais fácil para o registrador que o processo de retificação venha por intermédio de um advogado, uma vez que ele está habilitado a vistoriar e analisar a situação.

Outra preocupação dizia respeito aos recursos e pedidos de vista. Temos que tornar a retificação feita no registro de imóveis um processo fácil, sem muita complicação para que alcancemos os objetivos. Se fôssemos trazer todas as precauções e temores do poder Judiciário, apenas mudaríamos o processo do judicial para o extrajudicial. E esse não foi o objetivo da lei.

Vamos imaginar um proprietário que tenha requerido a retificação, tenha apanhado as assinaturas dos confrontantes e agora aparece um terceiro ocupante. Citando o interessado, ele diz que não conhece o terceiro ocupante como vizinho. O engenheiro, que fez a medição, também diz que nunca viu o terceiro. Se esse terceiro fizer uma impugnação, alguns doutrinadores já estão dizendo que temos de encaminhar o processo ao juiz competente.

Entendo que essa remessa não deve ser feita de ofício. Com esse procedimento faríamos com que o proprietário, que gastou com medições, tivesse de contratar um advogado, o que encareceria o processo. Acredito que seria recomendável que o proprietário pedisse arquivamento do pedido de retificação, o que custaria muito menos do que o envio automático ao juiz competente. Isso poderá gerar

indenizações de dano moral, perdas e danos, etc. Se esse cidadão tivesse feito o pedido judicialmente, havendo impugnação da qual não haja acordo, seria conveniente que, para evitar custos elevados, se arquivasse o processo.

Outorga conjugal

8. Notificações com ou sem outorga conjugal? Condomínios. Acredito que basta a assinatura do marido.

Nova circunscrição: cartório competente

9. Qual é o cartório competente no caso de haver nova circunscrição?

Sem dúvida alguma, as averbações sempre deverão ser feitas no cartório de origem.

Necessidade de advogado

10. Se houver impugnações, há necessidade ou não de advogado? Pedidos de vista, carga, etc.? Essa era uma dúvida que vinha desde o início da lei, mas que agora já não existe mais.

Vista ao Ministério Público

11. Deve ser ouvido o Ministério Público? Também vimos essa dúvida no começo da lei. Nos processos judiciais, a primeira coisa que o juiz faz é pedir vista ao Ministério Público. É sempre bom ouvir alguém para sacramentar nossa decisão.

Retificação de ofício e a requerimento do interessado

12. Quais as situações da retificação de ofício e a requerimento do interessado? Somente a letra *a* do artigo 213, I? Existem situações levadas *para ofício*, mas a grande maioria é *a requerimento*.

Eliminando o item 10 e 11, que já foram debatidos, em relação ao item 12, creio que devemos exigir o requerimento.

Se em todas as situações que a lei previu agirmos de ofício, como ficaria o caso de nos apresentarmos um título em que aparece qualificado um proprietário antigo, com o número de identidade errado, e nós, de ofício, corrigirmos? Ou mesmo o nome da rua? Vamos supor que numa matrícula conste um imóvel com frente para a rua A, que já mudou para rua B. Feita a comunicação pela prefeitura – esse é o único caso em que se deve agir de ofício –, fazemos a mo-

dificação. Mas se depois nos chegar uma escritura na qual ainda conste o nome da rua como A? Por isso, sempre que possível, devemos solicitar o requerimento da parte.

Notificação do proprietário

13. É necessário notificar o proprietário, se a retificação for requerida pelo interessado? E o vendedor?

Nesse caso, a lei foi sábia ao permitir ao interessado, e não ao proprietário, requerer a retificação. É sempre bom lembrar que, principalmente em casos de contratos de gaveta, o proprietário pode estar desaparecido. O interessado poderá ser um credor, um promitente comprador a título particular. Portanto, a lei acertou ao permitir que o interessado requeira.

Vendas *ad corpus* e *ad mensuram*

14. Outro tema bastante polêmico: retificações e o artigo 500 do Código Civil: vendas *ad corpus* e *ad mensuram*.

Na verdade, o item 13 está imbricado no item 14. Não tenho lembrança de ter feito um registro mencionando que a venda foi *ad mensuram* ou *ad corpus*. Em geral não nos preocupamos com esses detalhes.

Naquele caso em que o cidadão tem um imóvel com 10 mil metros quadrados, e a medição encontra 13 mil, se ele não comprou *ad corpus*, como se faz? O vendedor pode dizer que a venda foi *ad mensuram*, razão pela qual lhe vendeu 10 mil. Esse é um assunto para se pensar. Além do mais, a lei não fala em notificação do proprietário, ela fala que o requerimento é feito pelo interessado, com anuência dos confrontantes, e não do antigo vendedor. Portanto, é preciso tomar muito cuidado.

Exigências: prazos

15 Prazos para o cumprimento de exigências.

Se a pessoa não estiver muito segura do pedido e requerer um laudo, qual o prazo a lhe ser dado? O processo não pode ficar em aberto e paralisado indefinidamente.

Interposição de recursos

16. Interposição de recursos, agravo, apelação, etc.

Esse era um dos itens que muito nos preocupava na implantação da lei, mas agora já sabemos que não somos obrigados a decidir; podemos pedir auxílio ao juiz.

Retificação de lotes de meio de quadra

17. Na retificação de área para maior, com potencialidade de dano para o imóvel ou para os imóveis confinantes, exigir-se-á a planta e memorial desses imóveis?

Esse item diz respeito à retificação de lotes de meio de quadra. Em São Paulo, o juiz da Vara de registros públicos, doutor Venício Antônio de Paula Salles, diz que, no caso de um pedido de retificação de lote de meio de quadra, para aumentar a metragem de frente é preciso analisar os imóveis confinantes. É necessário verificar se não houve falta, ou mesmo uma venda sem título da metragem que está sendo aumentada. Nesse caso, devemos considerar o custo. Imaginemos que um desses vizinhos, ao invés de possuir um lote de 12m X 30m, tenha uma chácara grande. Quanto vai custar para medi-la?

Como numerar os autos

18. Numeração dos autos. O número começará do (1) ou será o mesmo número do protocolo?

Geralmente, autuamos e protocolizamos o requerimento. Ou seja, numeramos os autos do um ao infinito e também utilizamos o protocolo com o número seqüencial da hora da apresentação.

Número de vias igual ao de pessoas a serem notificadas

19. Exigência do número de vias da petição, planta, etc., igual ao número de pessoas a serem notificadas.

O proprietário poderá alegar que um ou dois confrontantes deixaram de ser notificados e nos apresentar uma ou duas vias do processo para que notifiquemos os confrontantes que não anuíram na planta. Mas poderá haver um terceiro, o que implicaria mais custos.

Prazo para remeter o processo de retificação

20. Prazo de cinco dias para remeter o processo de retificação para a vara de registros públicos, ou cível, com homologação fundamentada, conforme o artigo 458 do CPC. E se houver recurso?

Nesse item, entendo que temos de seguir o disposto no artigo 458 do CPC, uma vez que, se houver algum recurso a respeito, é razoável que se tenha um mínimo de dados, um modelo que fique igual para todos.



Emolumentos

21. Os emolumentos são iguais aos previstos para a vara de registros públicos? Sobre o valor declarado pela parte?

Com relação a esse item, no Paraná, se discordarmos do valor declarado pela parte, podemos pedir que o avaliador judicial faça uma avaliação. Não basta que o interessado diga que o imóvel vale um real. Se soubermos que o imóvel a ser retificado vale 100 mil reais, vamos ponderar que temos a taxa do fundo de reequipamento do poder Judiciário, Funrejus. Sobre essa avaliação são cobradas as taxas do Funrejus e, conseqüentemente, os nossos emolumentos.

Certidão homologatória retificatória

22. Protocolo, título causal, novo protocolo para certidão da homologação.

No Paraná, estamos entendendo que criamos um título causal. Separamos o processo de retificação das nossas funções a respeito do processo e encerramos o processo com uma certidão. Esse título causal vai gerar uma averbação na serventia.

Estamos separando o que seja o processo retificatório. Se houver a decisão final, emite-se uma certidão, que denominei *certidão homologatória retificatória*. Nada impede que uma pessoa, no curso da retificação, venda o imóvel, ou seja, que alguém que tenha uma matrícula com 10 alqueires peça uma retificação para 13 alqueires e no curso do processo resolva vender esse imóvel. Por essa razão, não podemos agir de ofício e temos de fazer a diferença entre o procedimento, os autos e o resultado final.

Conflito entre os artigos da lei

23. Conflito de leis. Títulos que suprimam omissões (artigos 196, 225, parágrafo segundo, e 228 da LRP, e nova redação dos artigos 212, 213 e 214 da LRP, conforme lei 10.931/04).

Nesse ponto é interessante ver o conflito existente entre os próprios artigos da lei.

O artigo 228 diz que a matrícula será aberta à vista dos elementos constantes do registro anterior e do título apresentado. Se a matrícula era aberta à vista do que constava do registro anterior e do título apresentado, ficava implícito que poderia haver discrepância entre o que consta do registro

anterior e do título apresentado. Se fosse para suprir metragem, alguns aceitavam e outros pediam judicialmente. Nos cartórios, ainda existem pessoas que estão fazendo novas escrituras, complementando os dados faltantes do registro anterior, sem proceder ao processo retificatório. A nosso ver, esse é o item mais polêmico. A somatória de opiniões de como os estados estão agindo é que vai nos oferecer uma solução melhor para tudo isso.

Criação do processo de retificação extrajudicial

24. Ementa da lei 10.931/04, artigo 59, Lei de Afetação de Condomínio.

Por incrível que pareça, a ementa da lei 10.931/04 não faz referência à retificação da lei 6.015.

O objetivo da lei 10.931/04 é exatamente expor o patrimônio de afetação. O artigo 59 é o único que diz respeito, mais diretamente, aos registradores; trata da criação do processo de retificação extrajudicial. Essa é uma particularidade e, ao mesmo tempo, uma falha, porque deveria constar na ementa da lei a alteração feita na lei 6.015.

Retificação do título anterior

25. Por último, este item traz a retificação do título anterior.

Imaginemos um avô que tenha possuído um imóvel com 10 alqueires. Após seu falecimento, faz-se um inventário e o imóvel passa para um filho, que veio a falecer; o mesmo imóvel é passado, posteriormente, para um neto. Agora, o neto resolve medir o terreno e, ao invés de 10 alqueires, ele acha que o terreno possui 13 alqueires. A nosso ver, ele teria de pedir a retificação da aquisição do avô, uma vez que, na realidade, esse excesso de três alqueires ocorre no terreno que outrora era tido como de 10 alqueires, que foi inventariado pelo filho e que hoje está com o neto. Isso para que, no inventário do avô, se faça uma subpartilha para ver o que caberia aos filhos e, posteriormente, aos netos.

Esses são detalhes que podem, porventura, ocorrer. Alguém pode nos perguntar se é possível expedir uma retificação de um registro já exaurido.

*José Augusto Alves Pinto é registrador em Araucária, PR, vice-presidente do Irib no Paraná e presidente do Colégio Registral do Paraná.

Aspectos legais do georreferenciamento

Gervásio Alves de Oliveira Júnior*

CNA sugere apoio à Carta de Araraquara. Alongamento do prazo de georreferenciamento para dez anos e para todos os imóveis e estabelecimento de que atraso do Incra autoriza quaisquer atos registrai.

Instituição do cadastro não pode ser responsabilidade do proprietário rural

O georreferenciamento foi instituído em nosso sistema jurídico via alteração dos artigos 176 e 225 da Lei dos Registros Públicos, 6.015/73, por força da lei 10.267/2001.

Por esses dispositivos, o proprietário rural, em prazos que a norma regulamentadora viria instituir, deveria promovê-la, mediante utilização do sistema geodésico brasileiro e às suas expensas, em casos de desmembramento, parcelamento e remembramento e, obrigatoriamente, em caso de alienação do imóvel rural, pena de ver engessado o direito de fruição de seu imóvel.

Tais dispositivos foram regulamentados pelo decreto 4.449/2002, que pormenorizou os deveres do proprietário.

De acordo com essa legislação, o georreferenciamento tem duas funções básicas: servir de instrumento de registro público, possibilitando a segurança no tráfico jurídico de imóveis; e servir de instrumento de cadastro, com finalidade preponderantemente fiscalizatória, como, aliás, dispõe o artigo primeiro e seus parágrafos da lei 5.868/72, que trata do cadastramento rural, alterado também pela lei 10.267/01.

Todavia, o artigo 174 da Constituição federal, ao tratar dos princípios gerais da atividade econômica, destaca que sua fiscalização é função do poder público. De modo que a instituição e aprimoramento do cadastro não podem ser de

responsabilidade nem custeados pelo proprietário rural, devendo, com isso, o poder público garantir essa isenção a todos, indistintamente, e não só a proprietários de até quatro módulos fiscais, como consta da referida lei.

Destaque-se que essa legislação tem trazido inúmeros transtornos aos proprietários rurais, à economia e à segurança jurídica do país.

Hipotecas e averbações: extrapolação da lei

O decreto *extrapola a lei* que visa regulamentar. De acordo com o parágrafo segundo do artigo 10, nega-se a prática de quaisquer atos registrai após o decurso de seu prazo, que presentemente já se deu. Porém, a lei 10.267/01, que alterou os parágrafos terceiro e quarto do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos, não exige que tal seja realizado em qualquer ato registral, mas tão-somente em atos de transferência, parcelamento, desmembramento e remembramento. Porquanto, as averbações legais, até o registro de cédulas rurais, hipotecas, enfim, ficam ao largo dessa exigência, o que em muitas regiões do país não se tem observado.

Prejuízos aos titulares de até quatro módulos fiscais

Embora o regulamento exonere de custos os que possuem imóveis até quatro módulos fiscais, decorrido, como já aconteceu, o prazo para o georreferenciamento, esses proprietários que não o fizeram não poderão alienar esses imóveis e a responsabilidade é do Estado, que também extrapolou os prazos da lei!

Essa situação tem levado a absurdos, como bancos que exigem o georreferenciamento para aceitar imóveis em garantia; alguns escritórios do Ibama que o exigem para autorizações de desmates; algumas superintendências do Incra que solicitam essa providência do proprietário para expedir certidão do CCIR, e daí por diante.

Inexeqüibilidade

Não bastasse essa situação, a lei cria inúmeros entraves à sua aplicação. Além dos custos elevados, há falta de marcos geodésicos com a precisão necessária para garantir o desvio máximo de 50cm, o que já foi demonstrado pelo IBGE na reunião de Uberlândia, em novembro de 2004. Outro entrave diz respeito à falta de técnicos credenciados pelo Incra em várias regiões do país.



Atraso na certificação

Pior ainda é que o Incra não tem pessoal suficiente para a certificação. Temos orientado o proprietário rural para que, decorrido o prazo de trinta dias do requerimento de certificação, promova mandado de segurança para autorizar-se a realização de atos proibidos pela lei, até que o Incra se pronuncie sobre o pedido de certificação.

Segundo dados do próprio Incra, só existem 712 propriedades certificadas, num universo de mais de 4,3 milhões de imóveis rurais.

Não fosse a lei 10.931/04, que flexibilizou a retificação de área, deixando ao registro de imóveis a notificação ao proprietário para se opor ou não ao levantamento topográfico, seria ainda mais difícil o georreferenciamento, porquanto também exige o decreto regulamentador que se tome anuência do confinante, como se o proprietário pudesse – ou a lei estabelecesse – que a regularização da propriedade ficasse ao alvedrio do confinante...

Questão do excesso de área

Excesso de áreas que podem ocorrer dentro ou fora do título originário, percentagens, etc. No nosso entender, lastreado em parecer de algumas corregedorias estaduais, o primeiro ato registral de georreferenciamento não fere o princípio da continuidade do registro, seja para maior, seja para menor, porque se trata de uma exceção legal, desde que não (a) exceda a poligonal do título originário de que deriva – porque aí estaria invadindo terra pública; e (b) não sofra oposição do confinante (na forma do art. 9º, decreto 4.449/02), uma vez que, contrariamente a isso, a retificação tem de ser judicial na forma do artigo 213 da lei 6.015/73 e/ou por vias ordinárias, se houver discussão de domínio.

Fomento à negociação informal

Esses entraves têm impulsionado o negócio de “gaveta”, as compras e vendas em meros contratos particulares, que vão passando de uns para outros, por absoluta impossibilidade de gerir o mecanismo registral, que, assim, fica engessado.

Entre outros, os resultados são os seguintes: falta de recolhimento de tributos diretos, como impostos de transmissão e taxas públicas; evasão de serviço notarial e registral; descontrole arrecadatório, em especial de imposto de renda; desorganização cadastral do Incra; etc.

Não bastassem esses entraves, pensamos que o georre-

ferenciamento, como posto, está a maltratar inúmeros princípios jurídicos, o que se destaca.

Princípio da eficácia (inexeqüibilidade)

De acordo com os inúmeros entraves já demonstrados pelo IBGE, como falta de marcos geodésicos com a precisão necessária para garantir o desvio máximo de 50cm, custos elevados sem contrapartida, falta de pessoal qualificado – vide credenciados pelo Incra –, tempo insuficiente – tanto que percentual insignificante foi feito até hoje –, tornam inexeqüível a ação dos proprietários.

Princípio da proporcionalidade ou da razoabilidade

Inserido na estrutura normativa da Constituição federal, ele proíbe que se exija do cidadão suporte para custos impostos pelo Estado, elevados ou em desproporção com seu estado e sem contrapartida.

Princípio da isonomia

Em nossa ótica, ao exigir que apenas parte dos proprietários custeie o cadastro do Incra, a ser implantado com o georreferenciamento, essa legislação é inconstitucional. Afinal, ela exonera de custos os que possuem até quatro módulos fiscais.

Sugestões

1. Apoio à *Carta de Araraquara (BIR 317/70)*, à exceção do seu item 8.
2. Alongar prazo isonômico, para todos os imóveis de qualquer extensão, para dez anos a contar da data em que o IBGE tiver estações homologadas a cada cinqüenta quilômetros, em cada unidade da Federação, que o atingir – que é o máximo possível para que não haja distorção superior a 50 centímetros.
3. Estabelecer que o atraso do Incra em decidir definitivamente o pleito de certificação, superior a trinta dias, a contar do protocolo do pedido, autoriza, *sine die*, quaisquer atos registrares, até a manifestação do órgão.

Obrigado!

Londrina, 6 de maio de 2005.

**Gervásio Alves de Oliveira Júnior é advogado agrarista, consultor jurídico da Comissão nacional de assuntos fundiários da Confederação da agricultura e pecuária do Brasil, CNA.*

Impactos da legislação do georreferenciamento para a economia nacional

Anaximandro Doudement Almeida*



Justamente em momento de perda de renda começa-se a exigir dos produtores a identificação georreferenciada dos imóveis rurais, o que é mais um custo para o setor produtivo. Essa despesa não é incorporada ao processo produtivo, não agrega valor ao sistema de produção. É mais um ônus, mais um imposto para o setor produtivo.

Renda líquida do setor primário tem sido reduzida

Na década de 1990, os agricultores e pecuaristas passaram a viver uma nova realidade, resultado dos processos de abertura de mercado, fortalecimento da moeda nacional, negociações multilaterais, globalização e contenção da inflação exorbitante, entre outros.

As mudanças registradas na década passada levaram os produtores a uma situação de competitividade com o mundo globalizado. Para sobreviver, eles precisam ter maiores ganhos de produtividade. A imposição mercadológica resultou em produções maiores. O aumento da oferta surtiu efeitos positivos para o consumidor final, que passou a desembolsar menos na compra de alimentos. Resultado: os produtos agrícolas tiveram seus preços reduzidos ao longo dos últimos anos, considerando valores atualizados e deflacionados.

Prova de que o preço da produção agrícola caiu nos últimos anos é a capacidade de compra de alimentos pelo trabalhador brasileiro. Em 1995, com um salário mínimo, era possível comprar em torno de uma cesta básica. Em 2005, o mesmo salário mínimo permite comprar o equivalente a 1,80 cesta básica. Como a renda real da população permaneceu praticamente inalterada ao longo desses anos, conclui-se que houve perdas nos valores de vendas dos produtos agrícolas e pecuários destinados à alimentação.

A renda líquida do setor primário tem sido constantemente reduzida ao longo dos últimos anos, seja pelo processo inflacionário, seja pela competição entre os agentes das cadeias produtivas: setores de insumos agropecuários, produção agropecuária, agroindústria e distribuição. No primeiro caso, de acordo com o índice de preços ao consumidor, IPC, a inflação acumulada de agosto de 1994 a dezembro de 2000, depois da implantação do plano Real, foi de 94%; mas os preços dos alimentos variaram 45%, ou seja, não recuperaram as perdas inflacionárias.

No caso da competição entre os agentes do agronegócio, constata-se contínua perda de renda no elo mais fraco da cadeia produtiva: agricultura e pecuária. O produto interno bruto, PIB, do setor industrial do agronegócio da agropecuária, por exemplo, teve um crescimento acumulado de 5,05% em 2004. No mesmo período, o saldo final do PIB primário da agropecuária apresentou recuo de 0,87% em rela-



ção ao ano de 2003, resultado da queda acumulada de 1,74% do PIB da agricultura e de um crescimento de apenas 0,43% do PIB da pecuária.

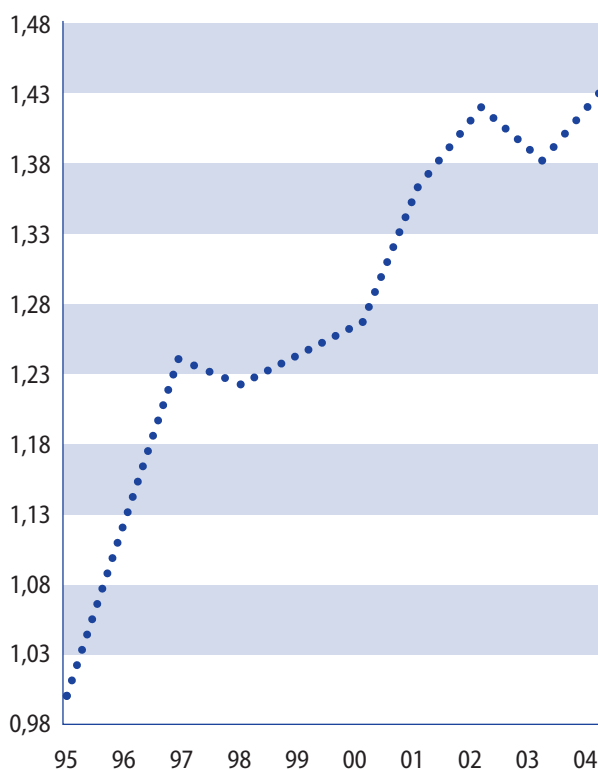
No período considerado, houve crescimento físico de 2,45% da lavoura, ao passo que os preços médios reais do segmento caíram 4,09%. Quanto à pecuária, houve retração dos preços médios reais dos seus produtos em torno de 3,68%, ao passo que a produção física aumentou cerca de 4,26%.

No segmento de distribuição, observa-se evolução positiva do PIB para o complexo do agronegócio da agricultura, que cresceu 3,89% no acumulado do ano.

A taxa de crescimento do segmento insumos da agropecuária, por sua vez, acumulou elevação de 1,39% em 2004.

A contribuição do setor agrícola e pecuário, portanto, tem sido levar alimentos baratos aos consumidores e oferecer garantia de segurança alimentar ao país.

Número de cestas básicas adquiridas com um salário mínimo



Fonte: Nogueira, MP, Gestão de Custos e Avaliação de Resultados, 2004.

Georreferenciamento é custo de responsabilidade do poder público

Justamente em momento de perda de renda passa-se a exigir dos produtores a identificação georreferenciada dos imóveis rurais, o que é mais um custo para o setor produtivo. Essa despesa não é incorporada ao processo produtivo, não agrega valor ao sistema de produção. É mais um ônus, mais um imposto para o setor produtivo.

Considerando que a instituição do registro – cujo objetivo é a segurança do tráfico jurídico sobre os imóveis e a instituição do cadastro – tem finalidade eminentemente fiscal, entende-se que os serviços de georreferenciamento devem ser custeados integralmente pelo governo federal para todas as propriedades rurais. Colabora com tal premissa, a função do Estado estabelecida no parágrafo segundo da lei 5.868/72 (acrescentado pela lei 10.267/01).

“Fica criado o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, que terá base comum de informações, gerenciada conjuntamente pelo INCRA e pela Secretaria da Receita Federal, produzida e compartilhada pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro.” (grifo nosso)

Além disso, o artigo 174 da Constituição federal – Dos Princípios Gerais da Atividade Econômica – reforça o entendimento de que a fiscalização promovida pelo georreferenciamento é uma função de Estado.

“Como agente normativo e regulador da atividade econômica, o Estado exercerá, na forma da lei, as funções de fiscalização, incentivo e planejamento, sendo este determinante para o setor público e indicativo para o setor privado.” (grifo nosso)

O georreferenciamento, portanto, é um custo de responsabilidade do poder público; ao governo federal cabe garantir a isenção de custos financeiros a todos os proprietários de imóveis rurais nesse processo. Isso evitaria que o setor produtivo, que tanto contribui para a economia nacional, fosse onerado ainda mais.

*Anaximandro Doudement Almeida é assessor técnico da Comissão nacional de assuntos fundiários da Confederação da agricultura e pecuária do Brasil, CNA.

A posição do Incra em face da Carta de Araraquara

Marcos Alexandre Kowarick e Edaldo Gomes*

Nenhum estado brasileiro tem o domínio completo de seu território e das terras públicas que lhe pertencem. Lei 10.267 e as políticas públicas de um país com 500 anos e sem domínio completo sobre sua malha fundiária. Cadastro e regularização fundiária: 5,8 milhões de hectares em 2005. A estrutura do Incra. Procedimentos do Incra. Carta de Araraquara: no mérito, não existe discordância.

Nenhum estado brasileiro tem o domínio completo de seu território e das terras públicas que lhe pertencem

Vamos fazer uma exposição de um marco central neste país, apontado por uma lei, como um rumo a ser tomado pela nação. Sem dúvida, o Incra, mesmo na época da ditadura militar, nunca teve o poder de propor uma idéia de lei.

Essa lei não é do Incra, mas do Congresso nacional, aprovada e sancionada pelo então presidente da República, Fernando Henrique Cardoso, sem nenhuma restrição.

O Incra, como um órgão público federal, trabalha com os demais órgãos e a sociedade para implementar uma lei, que é fruto de debates e de aprovação pelo Congresso nacional.

Estamos num processo de construção. Ainda não temos uma estrada aplainada e acabada, mas uma construção, que, graças ao povo brasileiro, começou com uma lei. Todos começamos a andar, caminhar e correr caindo, sempre, no entanto, com o objetivo de andar. Esse é o processo que entendemos de construção de uma necessidade imperiosa do Estado nacional brasileiro de conhecer quem e onde detém imóveis rurais neste país.

A informação que temos dos quatro milhões de imóveis é declaratória, de acordo com a lei do sistema nacional de cadastro rural, e as estatísticas do Incra são de que cerca de 40% a 45% dos imóveis rurais do Brasil não estão cadastrados.

O Estado nacional brasileiro, cuja única estatística central é essa, o congresso nacional, todas as entidades representativas, os governos dos estados, as prefeituras não têm uma informação, em pleno século XXI, de quem e como é ocupado o território brasileiro.

Essa é uma tarefa que teve início no Império e que deveria ter sido implementada pelos governos estaduais já a partir de 15 de novembro de 1889, quando os estados passaram a ter a obrigação de conhecer seu território.

Hoje, nenhum estado da República Federativa do Brasil tem o domínio completo de seu território e o domínio das terras públicas que lhe pertencem, nem o estado de São Paulo. O único que está terminando, até os próximos dois anos, essa tarefa discriminatória de suas terras é o Rio Grande do Norte. Mesmo assim, não será um cadastro com



100% desse inventário.

Por isso, entendemos que estamos num processo de construção e aperfeiçoamento, com instrumentos de planejamento para o conjunto da sociedade brasileira, para que possamos não só fiscalizar todos os entes públicos e entidades que trabalham com esses entes públicos, mas gerir o território nacional. Essa, bem como o aperfeiçoamento do sistema de registro de todos os fluxos de processo dentro do Estado brasileiro, também são questões fundamentais do Estatuto da Terra.

Lei 10.267 e as políticas públicas de um país com 500 anos e sem domínio completo sobre sua malha fundiária

Vamos fazer um balanço do que vem acontecendo a partir da lei, do decreto e das normas do Incra.

A nosso ver, é de fundamental importância encontrar como este para que, em conjunto, possamos fazer as mudanças necessárias para o aprimoramento da lei, desde que não sejam comprometidos seu conteúdo e seu objetivo central, cujo espírito é correto e necessário para o desenvolvimento do país sob o ponto de vista democrático e de inclusão social.

Um breve histórico nos mostra uma lei de 28 de agosto de 2001 (Lei 10.267) e um decreto de 30 de outubro de 2002 (decreto 4.449), cuja norma técnica definiu a precisão e os procedimentos no dia 28 de novembro de 2003, ou seja, apenas dezessete meses atrás.

Estamos falando de políticas públicas de um país que completou seus 500 anos e não tem domínio completo sobre sua malha fundiária, quer para o manejo de água, quer para a formação de corredores ecológicos, quer para a fiscalização do crédito rural, quer para a fiscalização mesma do narcotráfico.

A nosso entender, estamos tratando de uma criança que está aprendendo a andar. Nesse sentido, é o país que está aprendendo a se relacionar e a construir uma informação pública de qualidade para que se possa ter uma gestão pública correta e de qualidade voltada para o desenvolvimento humano sustentável.

A lei alterou o plano plurianual do governo federal e criou o programa 138, várias ações e um orçamento financeiro

permanente na União; criou e deu base para que um plano de reforma agrária tivesse metas e objetivos claros; definiu diretrizes estratégicas e operacionais em todos os órgãos públicos, que passaram a ser refletidas nos estados e prefeituras; alterou a estrutura organizacional do Incra e está alterando a estrutura dos órgãos de terras do país bem como do quadro de pessoal.

O programa 138 criou cinco ações: georreferenciamento de imóveis rurais, regularização fundiária de imóveis rurais, gerenciamento e fiscalização do cadastro rural, sistema nacional de cadastro rural, e o CNIR, que será criado ainda este ano. Ou seja, todos os anos, na lei orçamentária, os deputados definem quanto de recurso vai para o programa e para as ações respectivas.

A metas do PNRA definidas no final do ano de 2003 pelo presidente Lula são o georreferenciamento de 2,2 milhões imóveis e a regularização fundiária de 500 mil imóveis em três anos.

Diretrizes. Em relação ao cadastro de regularização fundiária de imóveis rurais até quatro módulos fiscais, acordos de empréstimos do BID, no valor de 200 milhões de dólares financiados em nove anos, para fazer a totalidade do território nacional. E, com o orçamento do MDA e o apoio do Incra, de 18 milhões, um projeto-piloto já iniciado em São Paulo, Minas Gerais, Bahia, Ceará e Maranhão, para três anos.

Cadastro e regularização fundiária: 5,8 milhões de hectares em 2005

Toda essa região já iniciou o processo de cadastro e regularização fundiária e vai atingir, ainda neste governo, 5,8 milhões de hectares de terras públicas federais com o adensamento da rede geodésica de primeira e segunda ordens e um produto final, que é a regularização de terras públicas, sem nenhuma gestão, que chegam a 48 milhões de hectares, há 20 anos abandonadas na Amazônia. O assassinato da missionária norte-americana Dorothy Stang é apenas um dos graves produtos desse quadro, uma vez que essa ação foi excluída do mapa do Incra e da lei orçamentária do governo federal e do PPA há mais de dez anos.

Hoje, o Plano Pará está em execução. O Plano Rondônia recebeu recursos e já está sendo implantado numa área de

1,7 milhão de hectares bloqueada pelo Ministério Público. O plano para Roraima, que envolveu essa negociação, representa 5,5 milhões de hectares de terras públicas federais, que compreende a criação da reserva indígena Raposa Serra do Sol.

O projeto de integração do rio São Francisco, com 26 mil imóveis em um ano e meio, já iniciou o processo e agora está com quatro mil imóveis e com outra tecnologia de malha fundiária, utilizando imagens de alta resolução.

O projeto Iguaçu com Itaipu fará registro de todos os projetos de assentamento, quilombos, áreas ambientais indígenas numa só base cartográfica.

Esse é o ano da lição de casa de todos os órgãos estaduais e federais: a criação do CNIR. Todos os imóveis serão tomados numa base única georreferenciada com essa precisão. Os recursos para que esses planos sejam executados são de 85 milhões de reais, além dos aportes feitos pelo governo do estado, do Ministério da Integração e de outros ministérios.

A portaria 10, que inibiu a emissão de CCIR e qualquer licença de desmatamento nas áreas públicas federais na Amazônia, que compreende mais de 40 milhões de hectares, está provocando um grande impacto, em razão da invasão e da depredação daquelas terras públicas.

Já existem 25 parcerias e convênios com os estados para regularização, arrecadação e georreferenciamento das terras públicas estaduais.

A rede geodésica brasileira vem sendo densificada.

Nada disso está pronto, mas está em operação, dando frutos e resultados aos dezessete meses da lei.

A estrutura do Incra

A criação da diretoria de ordenamento territorial está aprovada no âmbito do Incra bem como está aprovado o rumo para a Casa Civil. Já estamos funcionando com uma nova estrutura, mesmo sem os cargos, mediante ordens de serviço. Está sendo criada a superintendência regional do Incra no Oeste paraense, e a criação dos comitês regionais de certificação e com estrutura.

Em 2004 o Incra adquiriu 56 estações gráficas de alta *performance*. Sabemos que o computador pode ter a melhor *performance*, mas se faltar alguma peça, ele não funciona. O

processo é absolutamente automatizado, portanto, o prazo de 30 dias deve ser rediscutido. Hoje, o Incra tem três servidores que utilizam apenas cerca de 1% de sua capacidade para armazenar dados. Então, a estrutura existe e a estrutura de pessoal já está funcionando.

Foram contratados por concurso público 336 profissionais de nível superior, metade dos quais tem perfil para trabalhar com o georreferenciamento. A capacitação deles começou com muita polêmica. Existem dificuldades, mas os obstáculos serão superados. Técnicos de campo com mais de 20 anos de experiência não estão sendo reconhecidos no Crea, com as ARTs assinadas. Não é possível que um profissional seja obrigado a fazer 360 horas de especialização, depois de passar 20 anos assinando plantas e fazendo regularização fundiária, para poder certificar o imóvel no computador.

Para este mês, temos aprovação em concurso de mais 126 profissionais, dos quais 106 são agrônomos e os demais fiscais de cadastro, estatísticos e geógrafos, que estarão melhorando o quadro funcional do Incra. O Congresso nacional autorizou o Incra a chegar a 4,5 mil novas vagas. Está aprovado, no âmbito do MDA e com a autorização do Ministério do Planejamento, um novo concurso público para níveis médio e superior.

Resultados

Temos uma malha fundiária conhecida, identificação de área pública remanescente, ocupante identificado, infraestrutura geodésica implantada, gleba regularizada e um plano ecológico-econômico para o território regularizado, um plano mais genérico.

Procedimentos claros do Incra e cumprimento da lei pelos cartórios

Estamos dando uma boa arrancada, mas é preciso que se tenha uma estrada pavimentada que nos permita caminhar melhor. Nesse sentido, este encontro e a *Carta de Araraquara* também desempenham um papel importante na melhoria do processo.

O que temos de fazer no Incra é melhorar o atendimento com procedimentos claros. Com os novos funcionários, teremos capacidade de processar o que está entrando, que, de



fato, é o que está sendo vendido, dividido ou os registros que estão sendo alterados.

A lei prevê um caminho de acordo com o desenvolvimento do mercado de terras. Se o mercado aquece, aquece também a demanda. O Estado brasileiro tem que se aprimorar, fazer parcerias necessárias para que o produto saia com eficiência e qualidade. Essa melhoria no atendimento é a meta deste ano para o Incra.

Sabemos que muitos cartórios têm condições de fazer o processo e não o estão fazendo. O brasileiro tem sempre uma cultura de querer fugir do imposto, de fazer contratos de gaveta, etc. É preciso que tenhamos a dosagem certa do remédio para não matar o cliente. Esse é o caminho que devemos procurar, o que só é possível com debates e discussões sobre o problema.

Atualmente, temos a *Carta de Araraquara*, uma proposta do Incra, uma proposta da CNA e outra da Contag. É nesse universo que o assunto está sendo debatido e é ele que detém a responsabilidade de apresentar uma proposta clara à Casa Civil para que o presidente da República possa alterar o decreto.

Contamos com o esforço e a intensificação das parcerias com os estados, municípios, Ongs, escolas e setor privado, para concentração das ações de georreferenciamento de imóveis rurais; com o Irib, o Instituto Militar de Engenharia, que nos tem ajudado muito no trabalho de campo; o Serviço Cartográfico do Exército; as fundações, e vários outros setores.

Algumas cooperativas reclamam dos custos, que correspondem ao preço de uma tabela que não se cumpre. Os custos praticados pelo Incra estabelecem um teto máximo para o imóvel.

Em Barretos, esse processo foi feito de forma coletiva, por lotes, o que fez os custos caírem para um décimo. Cada proprietário pagou, de acordo com o tamanho da propriedade por hectare, um valor que não chega nem perto da tabela. É óbvio que temos de trabalhar com a malha fundiária, de forma coletiva, por região.

A portaria 10 inibiu a emissão de CCIR para as terras públicas que não apresentarem o documento comprovante de quanto e como o proprietário ocupa. De toda a Amazônia legal, que representa 80% do território nacional, apenas 36

documentos foram processados.

É um tema extremamente complexo, mas que tem de ser abordado com coragem e determinação para que o andamento do processo seja viável.

Carta de Araraquara: no mérito, não existe discordância.

Carta de Araraquara. A proposta também foi avaliada técnica e integralmente por nossos procuradores. No mérito da proposta, não existe nenhuma discordância. Mas o Incra está trabalhando para que o prazo seja alterado, prazo esse que vai entrar numa calibragem política porque tem aspectos jurídicos e técnicos profundos. Se estendermos demais o prazo, murcha o PPA. Alguém acredita que é possível melhorar a rede geodésica, os instrumentos públicos e fazer parcerias público-privadas sem o dinheiro federal?

Estamos nos relacionando com todos os estados do Brasil. São Paulo, o carro-chefe da nação, está no BID. O Instituto de Terras de São Paulo briga por esse projeto.

O que podemos dizer é que o caminho do prazo vai sofrer alterações, que esse prazo será mudado.

Há divergências apenas na forma. As contribuições do Irib são excelentes, não queremos pingue-pongue. O caminho tem de ser reto.

O debate tem de ser feito com qualidade para que a sociedade se inteire do processo. A lei, com certeza, encontrará dificuldades, mas vamos melhorá-la e dar uma visão geral do país, de todo os rios, de todas as terras, com total fiscalização e controle, e um Estado democrático melhor. Chega de jogo de esconde-esconde que vai contra o país, serve apenas a alguns, não à maioria, que perde.

Segundo os últimos dados do IBGE, somos a septuagésima-terceira sociedade em direitos e desenvolvimento humano no mundo. Se esse sistema não avançar, não conseguiremos mudar o índice social do país. Essa ferramenta não é milagrosa, mas é estrutural para uma sociedade que quer ser democrática e, no mínimo, justa.

* *Marcos Alexandre Kowarick* é diretor de programas do Incra e *Edaldo Gomes* é diretor substituto.

Aplicabilidade da lei do georreferenciamento

*Eduardo Agostinho Arruda Augusto**





O princípio da especialidade objetiva.

Modelos de matrículas
georreferenciadas. Hipóteses que
exigem descrição georreferenciada.

Prazos de carência para adaptação ao
novo sistema. Gratuidade dos trabalhos
técnicos. Desoneração dos imóveis
abrangidos pela gratuidade legal.

Interconexão Incra–registro de imóveis.

Escritura pública para imóvel não-
georreferenciado. Posicionamentos
institucionais do Irib. A necessária
flexibilização da lei.

Introdução

O tema georreferenciamento está causando um grande alvoroço. Profissionais de agrimensura, proprietários e produtores rurais, registradores e tabeliães, juizes, promotores e advogados, empreendedores imobiliários e corretores de imóveis, enfim, uma gama de profissionais está se preocupando com as novas regras de descrição tabular do imóvel rural, regras essas que visam revolucionar e resolver de vez o problema fundiário do país.

Pelo menos essas são as metas dessa novel legislação, que foi inaugurada com a publicação da lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, que criou o cadastro nacional de imóveis rurais, Cnir (pelas regras gramaticais, lê-se kinir e não cenir) e efetuou alterações em várias leis, em especial na Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73).

Desde então, o termo georreferenciamento foi incorporado à linguagem do dia-a-dia de vários profissionais, os quais ainda possuem muitas dúvidas e questionamentos.

Em decorrência da polêmica que cerca esse novo sistema de medição e descrição dos imóveis rurais, o Irib promoveu, em julho de 2004, o encontro regional de Araraquara. Esse evento gerou a famosa Carta de Araraquara (BIR 317), em que foram efetuadas diversas propostas para que a legislação do georreferenciamento fosse viável e atingisse seus nobres objetivos de resolver as questões fundiárias e de promover o desenvolvimento de nosso país.

Convém esclarecer que georreferenciamento é tão-somente uma técnica moderna de agrimensura e não é de uso exclusivo do Incra para o atendimento da legislação em comento. Apesar disso, apenas para facilitar o entendimento e a construção das frases, a palavra georreferenciamento, neste trabalho, foi utilizada no sentido de “cumprimento integral à nova legislação, com certificação do Incra e ingresso no registro imobiliário”.

O princípio da especialidade objetiva

Ao alterar a forma como os imóveis rurais serão descritos na matrícula, a nova legislação aliou-se a um dos mais importantes princípios informadores do Direito registral imobiliário, que é o da especialidade objetiva. Numa definição bem singela, especialidade objetiva é a arte de individualizar um imóvel por meio de uma descrição técnica. Possui três faces distintas, cada qual com uma importância bem definida para o sistema registral imobiliário.

A primeira face, a mais conhecida, está prevista no artigo 176 (§1º, inciso II, 3) da Lei dos Registros Públicos. Trata-se de uma regra dirigida ao profissional de agrimensura, que deverá utilizar as normas técnicas de sua profissão para que a descrição do imóvel seja suficiente para distingui-lo dos demais e permitir a todos conhecer sua localização, formato e área.

A segunda face, bastante conhecida pelos tabeliães que, não raras vezes, têm de elaborar escritura de re-ratificação para cumprir tal mandamento, está prevista no artigo 225 da mesma Lei dos Registros Públicos. Por essa regra, todos os títulos que se refiram a um bem imóvel devem trazer em seu bojo a descrição precisa do imóvel, nos exatos termos da descrição existente na matrícula, sob pena de não encontrarem acesso no fôlio real.

Os dois primeiros aspectos do princípio da especialidade objetiva são bem conhecidos e muito comentados na doutrina e na jurisprudência. Ambos estão expressamente previstos na lei e não há muito que discutir sobre eles.

Existe, entretanto, uma terceira face do princípio da especialidade objetiva que, por não haver qualquer dispositivo legal que a expresse, é desconhecida por muitos e, não raras vezes, até violada. Trata-se do dever do oficial de registro de zelar pela qualidade da matrícula, ou seja, compete ao registrador a difícil e importante tarefa de fazer com que as matrículas representem com clareza e exatidão os bens imóveis e os direitos a eles relativos.

Por esse prisma, compete ao registrador fazer com que a matrícula seja clara, precisa, concisa e escriturada, de forma que o usuário comum possa entendê-la. Deve também evitar que o acúmulo de registros e averbações tornem-na confusa, efetivando de ofício averbações saneadoras, se necessário, ou encerramento da matrícula e abertura de nova, se a descrição tabular do imóvel sofrer alterações.



A elaboração de averbação saneadora, que alguns consideram irregular, se utilizada apenas nas situações que a exigem, é muito salutar. Um exemplo típico é a matrícula em que há uma pluralidade de hipotecas cedulares em variados graus, outra pluralidade de aditivos sobre algumas das hipotecas e uma boa quantidade de baixas que não coincidem com a ordem cronológica dos registros. Uma averbação que esclareça o que permanece ativo torna a matrícula clara para o usuário e evita erros e eventuais contendas judiciais. Outra averbação saneadora salutar é a especificação de todos os titulares e de suas respectivas frações ideais, essencial em matrículas em que há muitos registros antigos de sucessão *causa mortis* cuja forma descritiva utilizada na época ainda causa muitas dúvidas – “uma legítima x, na avaliação de y, na parte ideal de z dentro do imóvel de n alqueires.”

Havendo desmembramento de uma ou mais partes do

imóvel, deve-se encerrar a matrícula-mãe e abrir novas matrículas para as áreas desmembradas e alienadas bem como para o remanescente. No caso de retificação de área, quer nos termos do artigo 213, quer em cumprimento à lei do georreferenciamento, deve-se encerrar a matrícula anterior e abrir nova matrícula com a descrição atualizada e com a averbação saneadora de transporte – hipotecas, servidões, etc.

A abertura de matrícula para fazer constar a nova descrição tabular do imóvel é relevante, pois uma averbação perdida no meio da matrícula – supondo-se vários outros assentos após a averbação dessa descrição georreferenciada – não é facilmente encontrada, o que gera dúvidas sobre qual é a descrição do imóvel e, muitas vezes, pode até levar o leigo a equívoco, uma vez que, na primeira folha, ainda consta a descrição original, agora totalmente desatualizada.

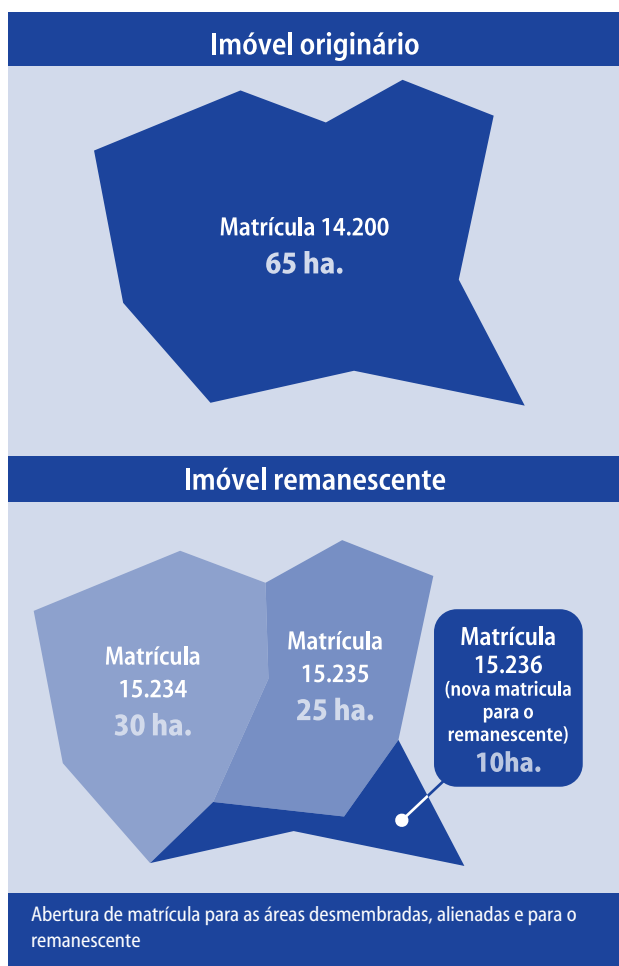
Com a nova descrição georreferenciada, é essencial a abertura de nova matrícula para o imóvel. É importante, também, aproveitar a oportunidade para sanear outros problemas, como corrigir a definição das frações ideais de cada condômino, raramente declaradas nas matrículas antigas, ou identificar os ônus que ainda sujeitam o mencionado imóvel. É muito comum que existam registros de hipoteca e averbações de aditivo e cancelamento, situações que dificultam saber o que continua ativo ou não. Uma averbação de transporte na nova matrícula pode torná-la muito mais eficaz.

Portanto, recomenda-se a averbação do encerramento da matrícula do imóvel retificado e a abertura de nova matrícula totalmente saneada para esse imóvel, agora bem descrito e caracterizado. Essa proposta está na Carta de Araraquara: “10. Especialidade objetiva – abertura de nova matrícula para o imóvel georreferenciado” (BIR 317/70).

Modelos de matrículas georreferenciadas

Além de ser importante abrir nova matrícula para o imóvel georreferenciado, convém estudar como esse imóvel será descrito e apresentado para o usuário do sistema, ou seja, como ficará o aspecto da matrícula, de forma que ela cumpra os princípios e seus atributos essenciais já estudados.

A seguir, um modelo que obedece o padrão típico das matrículas existentes, segue o estilo tradicional dos instrumentos públicos, sem espaços em brancos ou entrelinhas,



Matrícula A

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCHAS - SP
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

Matrícula **15001** Ficha **1** Conchas, 20 de outubro de 2004.

IMÓVEL – “Sitio Santo Onofre”, situado na Estrada Municipal do Engenho Km 32, no Distrito de Juquiratiba, deste Município de Conchas-SP, com a seguinte descrição georreferenciada pelo sistema UTM (MC 51º WG – SAD 69): inicia a descrição no marco **EAA-M-0001** de coordenadas N=7.458.310,575 m e E=797.720.338 m e segue 685,37 m no Az 150º 25' 56" até o marco **EAA-M-0002**, de coordenadas N=7.457.714,458 m e E=798.058,536 m; segue 741,21 m no Az 81º 47' 18" até o marco **EAA-M-0003**, de coordenadas N=7.457.820,325 m e E=798.792,147 m, confrontando, do marco **EAA-M-0001** ao marco **EAA-M-0003** com o imóvel de matrícula 12.345; segue 753,12 m no Az 198º 22' 03" até o marco **EAA-M-0004**, de coordenadas N=7.457.105,573 m e E=798.554,831 m, confrontando com o imóvel de matrícula 567; segue 954,78 m no Az 274º 54' 07" até o marco **EAA-M-0005**, de coordenadas N=7.457.187,160 m e E=797.603,542 m, confrontando com o imóvel de transcrição nº 18.324; segue 765,15 m no Az 338º 05' 21" até o marco **EAA-M-0006**, de coordenadas N=7.457.897,040 m e E=797.318,017 m, confrontando com o imóvel de posse de João Carlos dos Santos; segue 576,95 m no Az 44º 12' 45" até o marco inicial **EAA-M-0001**, confrontando com a Estrada Municipal do Engenho, fechando-se o perímetro com uma área total de **94,56 ha**.

CERTIFICAÇÃO INCRA nº **08041000045-31**.

PROPRIETÁRIO – **FRANCISCO ANTUNES DE ALMEIDA** (RG 3.158.746 e CPF 198.661.788-20) solteiro, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado no Distrito de Juquiratiba, Município de Conchas-SP.

REGISTRO ANTERIOR – Matrícula 11.251, de 3/11/1979, deste Registro.

CONTRIBUINTE – INCRA 6258420025603, **Sitio Santo Onofre**, em nome de Francisco Antunes de Almeida, área total 95,6 ha., área registrada 95,6, mód. rural 0,0, nº mód. rurais 47,5, mód. fiscal 30,0, nº mód. fiscais 3,18, FMP 2,0.

Substituta do Oficial *Madama* (Vilma Donizeti de Lima) (microfilme nº 41.319, de 12/10/2004).

Descrição tradicional: muito confusa e de difícil compreensão

Matrícula B

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCHAS - SP
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

Matrícula **15001** Ficha **1** Conchas, 20 de outubro de 2004.

IMÓVEL – “Sitio Santo Onofre”, com a área de **94,56 ha**, situado na Estrada Municipal do Engenho Km 32, Distrito de Juquiratiba, no Município de Conchas-SP, com a seguinte descrição georreferenciada pelo sistema UTM (MC 51º WG – SAD 69):

vértices	coordenadas UTM		azimute	distância
EAA-M-0001	N=7.458.310,575 m	E=797.720.338 m	Az 150º 25' 56"	685,37 m
EAA-M-0002	N=7.457.714,458 m	E=798.058,536 m	Az 81º 47' 18"	741,21 m
EAA-M-0003	N=7.457.820,325 m	E=798.792,147 m	Az 198º 22' 03"	753,12 m
EAA-M-0004	N=7.457.105,573 m	E=798.554,831 m	Az 274º 54' 07"	954,78 m
EAA-M-0005	N=7.457.187,160 m	E=797.603,542 m	Az 338º 05' 21"	765,15 m
EAA-M-0006	N=7.457.897,040 m	E=797.318,017 m	Az 44º 12' 45"	576,95 m

vértices	confrontações
EAA-M-0001 ao EAA-M-0003	Imóvel de Matrícula 12.345
EAA-M-0003 ao EAA-M-0004	Imóvel de Matrícula 567
EAA-M-0004 ao EAA-M-0005	Imóvel de Transcrição 18.324
EAA-M-0005 ao EAA-M-0006	Imóvel em posse de João Carlos dos Santos
EAA-M-0006 ao EAA-M-0001	Estrada Municipal do Engenho

CERTIFICAÇÃO INCRA nº **08041000045-31**.

PROPRIETÁRIO – **FRANCISCO ANTUNES DE ALMEIDA** (RG 3.158.746 e CPF 198.661.788-20) solteiro, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado no Distrito de Juquiratiba, Município de Conchas-SP.

REGISTRO ANTERIOR – Matrícula 11.251, de 3/11/1979, deste Registro.

CONTRIBUINTE – INCRA 6258420025603, **Sitio Santo Onofre**, em nome de Francisco Antunes de Almeida, área total 95,6 ha., área registrada 95,6, mód. rural 0,0, nº mód. rurais 47,5, mód. fiscal 30,0, nº mód. fiscais 3,18, FMP 2,0.

Substituta do Oficial *Madama* (Vilma Donizeti de Lima) (microfilme nº 41.319, de 12/10/2004).

Descrição proposta: muito clara e de fácil compreensão

estilo esse oriundo do tempo dos títulos e registros manuscritos, cuja segurança jurídica somente era alcançada com base em rígidas regras de escrituração.

Esse modelo foi incluído no anexo III da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, do Incra, como exigência imposta ao agrimensor para, do ponto de vista inicial do Incra, “cumprir as exigências do registro”.

Mas esse modelo apresenta falhas. Primeira. O Incra confere a tabela de dados inserida num CD-Rom – dados gerados automaticamente pelo *software* de topografia – e não o memorial que, na maioria dos casos, foi digitado num processador de textos e não montado automaticamente pelo *software*. Em razão da complexidade da descrição, a probabilidade de erros de digitação é enorme. O ideal é que o Incra gere diretamente do CD-Rom, depois de conferida e aprovada, a tabela dos dados georreferenciados e certifique essa folha e não aquele memorial entregue ao Incra com o

CD-Rom, cuja conferência não é efetuada.

Segunda falha. Essa forma descritiva é confusa, de difícil leitura e entendimento até mesmo para o pessoal técnico. Para sentir sua complexidade, basta, por exemplo, tentar localizar, numa descrição desse tipo, alguns confrontantes e entender onde eles se encontram.

A propósito dessa problemática, foi eleito um pequeno imóvel rural da Comarca de Conchas, SP, cuja descrição georreferenciada foi efetuada de três formas distintas.

Um modelo mais limpo e de melhor compreensão incluiria os dados georreferenciados numa tabela, seguida de um pequeno resumo descritivo do imóvel, atendendo tanto ao usuário comum como aos técnicos (matrícula B).

Essa tabela poderia ser extraída do próprio CD-Rom conferido pelo Incra, ou seja, o Incra faria a impressão dos dados diretamente do CD e certificaria essa folha, o que garantiria mais segurança jurídica ao processo.



Matrícula C

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCHAS - SP LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula
15001

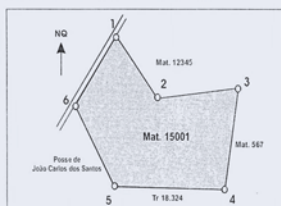
Ficha
1

Conchas, 20 de outubro de 2004.

IMÓVEL – “Sítio Santo Onofre”, com a área de **94,56 ha**, situado na Estrada Municipal do Engenho Km 32, Distrito de Juquiratiba, no Município de Conchas-SP, com a seguinte descrição georreferenciada pelo sistema UTM (MC 51ºWG – SAD 69):

vértices	coordenadas UTM		azimute	distância
EAA-M-0001	N=7.458.310,575 m	E=797.720.338 m	Az 150° 25' 56"	685,37 m
EAA-M-0002	N=7.457.714,458 m	E=798.058.536 m	Az 81° 47' 18"	741,21 m
EAA-M-0003	N=7.457.820,325 m	E=798.792.147 m	Az 198° 22' 03"	753,12 m
EAA-M-0004	N=7.457.105,573 m	E=798.554.831 m	Az 274° 54' 07"	954,78 m
EAA-M-0005	N=7.457.187,160 m	E=797.603.542 m	Az 338° 05' 21"	765,15 m
EAA-M-0006	N=7.457.897,040 m	E=797.318.017 m	Az 44° 12' 45"	576,95 m

vértices	confrontações
EAA-M-0001 ao EAA-M-0003	Imóvel de Matrícula 12.345
EAA-M-0003 ao EAA-M-0004	Imóvel de Matrícula 567
EAA-M-0004 ao EAA-M-0005	Imóvel de Transcrição 18.324
EAA-M-0005 ao EAA-M-0006	Imóvel em posse de João Carlos dos Santos
EAA-M-0006 ao EAA-M-0001	Estrada Municipal do Engenho



CERTIFICAÇÃO INCRA nº 08041000045-31.

PROPRIETÁRIO – FRANCISCO ANTUNES DE ALMEIDA (RG 3.158.746 e CPF 198.661.788-20) solteiro, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado no Distrito de Juquiratiba, Município de Conchas-SP.

REGISTRO ANTERIOR – Matrícula 11.251, de 3/11/1979, deste Registro.

CONTRIBUINTE – INCRA 6258420025603, Sítio Santo Onofre, em nome de Francisco Antunes de Almeida, área total 95,6 ha., área registrada 95,6, mód. rural 0,0, nº mód. rurais 47,5, mód. fiscais 30,0, nº mód. fiscais 3,18, FMP 2,0.

Substituta do Oficial (microfilme nº 41.319, de 12/10/2004) *Virma Donizeti de Lima* (Virma Donizeti de Lima)

Descrição com a planta do imóvel: não tardará sua obrigatoriedade

Por essa forma de descrição, a matrícula começaria por um pequeno resumo em que constasse a localização genérica do imóvel, sua denominação e área, principais dados buscados pelo usuário do sistema. Em seguida viria a tabela dos dados georreferenciados, ou seja, a descrição precisa do imóvel, estritamente técnica, e, no final, o rol de confrontações, também de interesse do usuário comum do sistema.

Não tardará o dia em que as matrículas trarão em seu bojo a planta do imóvel (matrícula C). Com a popularização da informática e com o constante aprimoramento tecnológico, isso pode ocorrer a qualquer momento. Aliás, não há qualquer óbice legal para que isso seja feito hoje pelo registrador que assim desejar. Existem apenas óbices técnicos para que isso seja feito hoje por todos, uma vez que os cartórios teriam que possuir *softwares* específicos para isso.

Toda essa discussão acerca da forma como inserir a nova descrição georreferenciada na matrícula tem um único obje-

tivo, comprovar a necessidade de que a matrícula, instrumento principal da atividade do registrador imobiliário, receba o tratamento adequado. Nunca é excessivo repetir: a matrícula deve ser clara, precisa e concisa, ou seja, ela deve ser escriturada de forma que o usuário possa entendê-la e que fique garantida a publicidade e a segurança jurídica dos registros públicos.

Hipóteses que exigem descrição georreferenciada

A lei 10.267/2001 efetuou algumas alterações na Lei dos Registros Públicos. Dessas alterações são extraídas as hipóteses que geram ao proprietário rural a obrigação de adaptar a descrição de seu imóvel ao modelo georreferenciado.

As hipóteses legais são as seguintes:

- desmembramento;
- parcelamento;
- remembramento;
- transferência; e
- atos judiciais que versem sobre imóveis rurais.

A obrigatoriedade para as hipóteses de desmembramento, parcelamento e remembramento está prevista no parágrafo terceiro do artigo 176 da LRP, ao passo que a de transferência, no parágrafo quarto do mesmo artigo. No parágrafo terceiro do artigo 225 encontra-se a obrigatoriedade para os atos judiciais que versem sobre imóveis rurais.

Quanto aos atos judiciais, convém esclarecer que não se trata de toda e qualquer ação judicial em que haja referência a imóvel rural, mas apenas daquelas em que o imóvel rural é o objeto central da jurisdição – usucapião, retificação judicial de registro, desapropriação, divisão, demarcação, etc. –, desde que suas decisões tenham ingresso no fôlio real – reintegração de posse, apesar de ter o imóvel como objeto central, não depende de descrição georreferenciada, por não gerar título registável em sua matrícula.

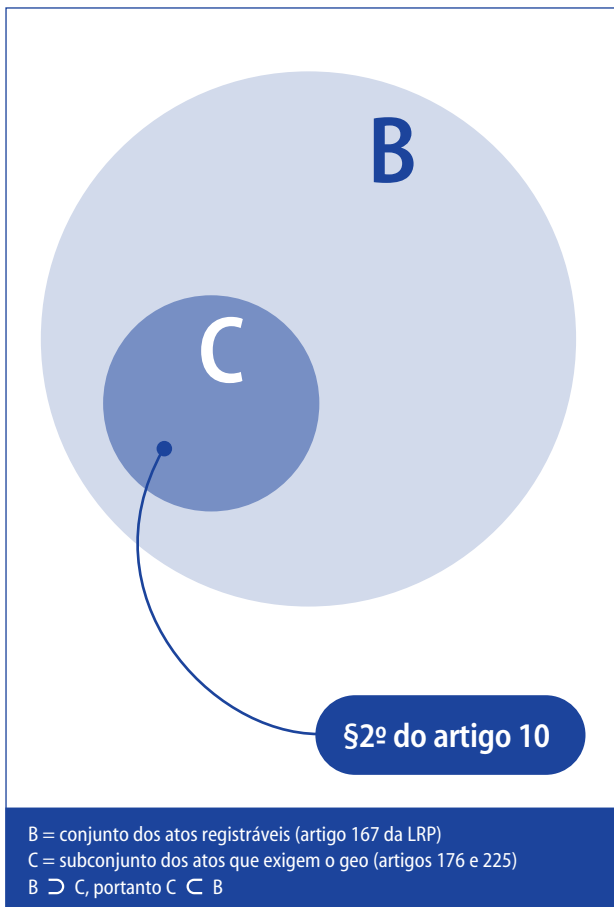
Salvo essas hipóteses legais, qualquer outro ato registral terá acesso ao fôlio real, independentemente de o imóvel rural estar ou não com sua descrição tabular georreferenciada e certificada pelo Incra.

Assim, não faz sentido o teor do parágrafo segundo do artigo 10 do decreto regulamentador, que prevê: “após os prazos assinalados nos incisos I a IV, fica defeso ao oficial do

registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto”.

Há vários métodos para se interpretar uma lei. A exegese deve abstrair a justiça da norma, a suposta intenção da lei e ser adaptada aos valores sociais de cada momento histórico, com base numa interpretação progressiva. A inteligência da lei, o seu sentido, o modo como deve ser entendida, enfim, a *mens legis* não deve ser confundida com a *mens legislatoris* – a inteligência do legislador, o que ele quis dizer – nem com a *verba legis* – palavra da lei, seu sentido meramente gramatical.

A lei complementar 95, de 26 de fevereiro de 1998, é a *lex legum* brasileira, ou seja, a legislação que dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do artigo 59 da Constituição federal.



O inciso III do artigo 11 trata da coerência posicional, geográfica dos dispositivos. A alínea “c” define que “os parágrafos têm a função de complementar a norma expressa no *caput* ou expor as exceções à regra por ele estabelecida”.

O parágrafo segundo do artigo 10 do decreto regulamentador está contido no subconjunto C, portanto seu universo limita-se aos atos que exigem a certificação do imóvel rural pelo Incra e não a todos os atos registráveis.

Dessa forma, uma leitura mais coerente do parágrafo segundo do artigo 10 leva à conclusão de que, após os prazos de carência do *caput*, fica proibida ao registrador a prática dos seguintes atos registrares: desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência e as resultantes de autos judiciais que versem sobre imóveis rurais.

Assim, o registro de hipoteca não se subordinaria à prévia adaptação da descrição tabular do imóvel ao georreferenciamento, mesmo após os prazos de carência, salvo para aqueles que interpretam que hipoteca é um início de alienação e, em virtude disso, estaria subordinada às novas regras como hipótese de “transferência”.

Um dos argumentos sustentados por essa corrente encontra guarida no artigo 1.420 do Código Civil que diz: “só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca”.

Entretanto, o mesmo dispositivo legal serve para a argumentação contrária, que sustenta que esse artigo se refere à inexistência de indisponibilidade do bem de raiz, e não às regras específicas para cada ato negocial, uma vez que as regras para efetivar uma alienação não são as mesmas para hipotecar, empenhar ou dar o bem em anticrese.

A falta da descrição georreferenciada não torna o imóvel irregular, indisponível. A lei não diz isso. Trata-se apenas de uma exigência a ser cumprida quando o proprietário desejar alienar, desmembrar, parcelar ou remembrar seu imóvel rural.

O doutor Francisco Rezende dos Santos, presidente da Serjus-MG, entende o seguinte.

“A lei 10.267 prevê apenas a obrigatoriedade do georreferenciamento para os casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e transmissão. Não prevê tal obrigatoriedade nos casos de hipotecas, penhoras e outros



atos registrais. Assim, o parágrafo segundo do artigo 10 do decreto, que prevê que fica defeso ao oficial a prática de quaisquer atos registrais sem o georreferenciamento após os prazos, há que se entender que a proibição alcança apenas os atos registrais de desmembramento, parcelamento, remembramento e transmissão, não impedindo o registro dos demais atos, como a hipoteca, o arresto, a penhora, etc.”

Considerando correta essa interpretação. Hipoteca, arresto, penhora e seqüestro teriam acesso ao fôlio real sem a nova descrição georreferenciada. Mas surge uma dúvida: se o proprietário do imóvel não cumpre suas obrigações e o imóvel é alienado judicialmente, como fica a situação do arrematante? Deverá ele providenciar o georreferenciamento do imóvel arrematado judicialmente para registrá-lo em seu nome? Afinal, trata-se de uma forma de transferência do imóvel do antigo proprietário ao arrematante, apesar de sua forma coercitiva.

O parágrafo quarto do artigo 176 deveria ter se referido à “transferência voluntária” e não a toda e qualquer transferência, sob pena de beneficiar os maus pagadores em detrimento do credor e de toda a economia nacional. Da forma como está, a hipoteca perderá seu real valor, resultando em dificuldade ao crédito e em juros mais altos para cobrir os riscos gerados por essa deficiência legislativa.

Também não seria justo nem coerente exigir o georreferenciamento para o registro de uma transmissão *causa mortis*. Essa transferência ocorreu não por vontade de seu antigo titular, mas por força maior. Além disso, o registro pretendido nem tem o condão de transferir a propriedade do imóvel, uma vez que, pelo instituto da *saisine*, o domínio e a posse da herança se transmitem desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários, a partir da data da abertura da sucessão, conforme previsto no artigo 1.784 do Código Civil. O registro serve apenas para dar cumprimento aos princípios da publicidade, continuidade e plena disponibilidade.

Mas a *mens legis* não é compatível com a interpretação literal desse dispositivo. Fica claro que a intenção tanto do legislador como da própria lei, que depois de entrar em vigor passa a ter vida própria, é exigir o georreferenciamento nas hipóteses de transferência voluntária, ou seja, na compra e venda, na doação, na permuta, na dação em pagamento.

Em decorrência do exposto, as hipóteses que geram ao proprietário rural a obrigatoriedade de georreferenciar seu imóvel e, em contrapartida, geram ao registrador imobiliário a proibição de praticar os atos antes da certificação do Incra, são as seguintes:

- desmembramento, parcelamento e remembramento;
- transferência voluntária; e
- decisões em ações judiciais que versem sobre imóveis rurais.

Essa proposta também está na Carta de Araraquara: “3. Prazos – definição do objeto da proibição de atos registrais após seu decurso”. (BIR 317/70)

Prazos de carência para adaptação dos imóveis ao novo sistema

A lei delegou ao poder Executivo a obrigação de definir os prazos de carência para que os imóveis rurais tivessem sua descrição tabular georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro. Esses prazos foram incluídos no artigo 10 do decreto 4.449, de 30 de outubro de 2002, que definiu quatro faixas, de acordo com a área total do imóvel, estipulando os intervalos de 90 dias, um ano, dois anos e três anos.

O decreto estipulou expressamente que o termo *a quo* dos prazos é a sua própria data de publicação, ou seja, 31 de outubro de 2002. Entretanto, as regras de como deveriam ser feitos os trabalhos técnicos de georreferenciamento e de como o Incra procederá às certificações somente foram publicadas um ano depois, em 20 de novembro de 2003, quando o Diário Oficial da União tornou público as portarias 1.101 e 1.102 e as instruções normativas 12 e 13.

Em face desse anacronismo, a única interpretação justa é considerar como termo inicial dos prazos a data de publicação desses atos normativos que estipularam claramente as regras do jogo, ou seja, os prazos passariam a ser contados da seguinte maneira:

- área igual ou superior a 5 mil hectares: 90 dias (18/02/2004)
- área de 1 mil a menos de 5 mil hectares: 1 ano (20/11/2004)
- área de 500 a menos de 1 mil hectares: 2 anos (20/11/2005)
- área inferior a 500 hectares: 3 anos (20/11/2006)

Isso não resolve o problema da inflexibilidade da legislação. Os prazos são muito exíguos, ousados, de cumprimento praticamente impossível, quer pelo proprietário rural, quer pelo Incra, que necessita analisar os trabalhos e emitir as certificações. A ampliação mais realista dos prazos, pelo menos por 10 anos, é a melhor saída para a viabilização do programa nacional de cadastro de terras e regularização fundiária.

A Lei dos Registros Públicos, que criou a matrícula, entrou em vigor em janeiro de 1976. Em quase 30 anos de vigência, muitos imóveis ainda não foram matriculados, continuam descritos nos velhos livros.

O cumprimento da lei do georreferenciamento é bem diferente, pois representa uma mudança muito mais drástica. A transposição dos “livros” para as matrículas foi um ato mecânico quase automático, pois era um mero ato registral efetuado pelo oficial de registro quando do primeiro registro envolvendo o imóvel. Com o georreferenciamento, a situação é outra. Devem ser feitas novas medições, há que se contratarem profissionais competentes e cadastrados no Incra, exige-se a utilização de equipamentos de última geração disponível para poucos. Trata-se de um sistema sofisticado, ultramoderno, que, para ser implantado, requer grandes mudanças de paradigmas. Além disso, os custos são altíssimos, muitas vezes impeditivos para o pequeno e médio proprietário rural.

Ou seja, os prazos estipulados pelo decreto regulamentador não espelham a necessidade nem a realidade do país, tornando-se, em vez de um motivador para o cumprimento da lei, sérios entraves no tocante ao direito de propriedade, cujo exercício é garantido pela Constituição do Brasil.

Esse é o teor da primeira proposta da Carta de Araraquara: “1. Prazos – redefinição de seu escalonamento para o georreferenciamento” (BIR 317/70).

Gratuidade dos trabalhos técnicos

O legislador já estava consciente de que os trabalhos técnicos de georreferenciamento seriam custosos para o proprietário rural e, para minorar tal problemática, criou uma espécie de isenção. O parágrafo terceiro, *in fine*, do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos dispõe que é “garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais”.

O tamanho do módulo fiscal (MF) varia de município para município e é determinado com base em fatores locais, como a exploração predominante, a renda resultante dessa atividade e a influência de outras explorações expressivas em função da renda ou da área territorial utilizada.

Num primeiro momento, pode-se entender que, em Conchas, SP, por exemplo, apenas os imóveis com área de até 120 hectares estão abrangidos pelo direito à gratuidade. Mas a exata determinação de quais imóveis estão amparados pela gratuidade é bem mais complicada.

O termo “módulo fiscal” foi criado pelo Estatuto da Terra, lei 4.504/1964, em seu artigo 50, que cuida do cálculo do ITR, imposto territorial rural. Módulo fiscal é, portanto, uma forma de catalogação econômica dos imóveis rurais, que varia com

Município	MF	4 MF
Altamira, PA	75ha	300ha
Aquidauana, MS	90ha	360ha
Conchas, SP	30ha	120ha
Manaus, AM	10ha	40ha
Mossoró, RN	70ha	280ha
Presidente Prudente, SP	22ha	88ha
Itacoatiara, AL	80ha	320ha
Resende, RJ	26ha	104ha
Juazeiro, BA	65ha	260ha
São Félix do Araguaia, MT	80ha	320ha
Londrina, PR	12ha	48ha
São Paulo, SP	5ha	20ha
Maceió, AL	7ha	28ha
Uberaba, MG	24ha	96ha

Valor do módulo fiscal em alguns municípios brasileiros.



base em indicadores econômicos e de produtividade de cada região e indicadores específicos de cada imóvel.

O aspecto socioeconômico do módulo fiscal é facilmente verificado nos parágrafos do artigo 50 do Estatuto da Terra, tanto que o imposto não incide sobre área igual ou inferior a um módulo fiscal, desde que nela haja cultivo estritamente familiar (§1º).

O cálculo de quantos módulos fiscais possui cada imóvel rural leva em consideração dois aspectos: a região em que ele se encontra – aspecto geral – e as particularidades do imóvel – aspecto particular.

O aspecto geral expresso no parágrafo segundo do artigo 50 define a determinação do módulo fiscal por município, que será expresso em hectares e quantificado com base nos seguintes fatores:

- a) tipo de exploração predominante no município;
- b) renda obtida no tipo de exploração predominante;
- c) outras explorações existentes no município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada; e
- d) o conceito de “propriedade familiar”.

Quanto ao aspecto particular do imóvel, o parágrafo terceiro do artigo 50 prevê que “o número de módulos fiscais de um imóvel rural será obtido dividindo-se sua área aproveitável total pelo módulo fiscal do Município”. O parágrafo quarto do mesmo artigo estabelece: “constitui área aproveitável do imóvel rural a que for passível de exploração agrícola, pecuária ou florestal”.

Continua ainda o parágrafo quarto: “não se considera aproveitável: a área ocupada por benfeitoria; a área ocupada por floresta ou mata de efetiva preservação permanente ou reflorestada com essências nativas; e a área comprovadamente imprestável para qualquer exploração agrícola, pecuária ou florestal”.

A definição da gratuidade dos trabalhos técnicos do georreferenciamento também seguiu a mesma lógica: critério econômico, que deve levar em consideração não apenas o aspecto geral – tamanho do imóvel dividido pelo módulo fiscal da região –, mas também o aspecto particular do imóvel, ou seja, devem ser desprezadas as áreas economicamente não-aproveitáveis.

Para efetuar tal cálculo com segurança, bastaria consultar

a declaração do ITR (Diac-Diat), em que constam tais informações.

Assim, é bem possível que um imóvel rural com área total de 200 hectares localizado em Conchas tenha apenas quatro módulos fiscais – 120 hectares de área aproveitável –, em virtude do desconto das áreas economicamente prejudicadas, e seja, então, beneficiário da gratuidade legal.

Portanto, não basta apenas dividir a área total do imóvel pelo módulo fiscal do município, mas levar em consideração todos os aspectos previstos no artigo 50 do Estatuto da Terra, único diploma legal que definiu o que vem a ser “módulo fiscal”, e o fez de forma exaustiva, sem deixar margem a outras interpretações.

Desoneração dos imóveis abrangidos pela gratuidade legal

O artigo 10 do decreto regulamentador definiu os prazos de carência. O parágrafo segundo do mesmo artigo impôs uma regra que proíbe ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrares envolvendo imóveis rurais, depois dos prazos, sem que estejam eles adaptados às novas regras do georreferenciamento.

Apesar de a lei ter conferido gratuidade a uma parcela dos imóveis rurais, na tabela de prazos do artigo 10 do decreto não consta expressamente qualquer exceção, o que leva a concluir que mesmo os imóveis com área de até quatro módulos fiscais devem estar com a descrição tabular atualizada nos termos da nova lei no último prazo ali fixado, ou seja, 31 de outubro de 2005.

Para sacramentar tal entendimento, o decreto colocou o registrador no pólo passivo dessa proibição, incumbindo-o não apenas da fiscalização, mas de seu efetivo cumprimento. Com base nessa interpretação, todos os imóveis rurais cuja descrição tabular não estiver certificada pelo Incra, após os prazos do decreto, terão suas matrículas automaticamente bloqueadas, somente voltando a circular juridicamente após o integral cumprimento da legislação do georreferenciamento.

Esse é o pior dos óbices e das injustiças que pode ocorrer diante da inflexibilidade da legislação do georreferenciamento. É o desrespeito ao direito legal da gratuidade. Como fica a situação do pequeno proprietário rural que

necessite retificar sua área judicialmente? Não tem ele direito à gratuidade? Por que então exigir o georreferenciamento à sua custa? Vamos prejudicá-lo porque o Estado não teve condições de cumprir sua parte da obrigação?

Pelos estritos termos da lei, não pode o registrador, invocando falha operacional do Incra, supri-la com o entendimento de que tais imóveis estariam automaticamente desonerados de tal obrigação. Da forma como está escrito, sobra apenas ao proprietário rural prejudicado ajuizar ação em face do Incra, para compeli-lo a cumprir sua parte ou para ter decisão judicial de reconhecimento de sua desoneração em georreferenciar seu imóvel. Essa ação é de competência da justiça federal.

No fundo, isso seria o caos: toneladas de processos inúteis atravancando o Judiciário. Inúteis, porque as decisões seriam pontuais – *inter partes* –, a previsão de colapso é óbvia e a solução desse problema é muito simples, ou seja, basta uma pequena e justa alteração na legislação.

Portanto, por pura coerência, devem ser expressamente desonerados do georreferenciamento todas as propriedades rurais com área não-excedente a quatro módulos fiscais, as quais deveriam ser paulatinamente atualizadas pelo Incra de acordo com sua disponibilidade operacional. Essa é a quarta proposta da Carta de Araraquara: “4. Prazos – não devem prejudicar os imóveis beneficiários da gratuidade” (BIR 317/70).

Interconexão Incra–registro de imóveis

De acordo com o artigo quarto do decreto regulamentador, compete ao registro de imóveis o envio das modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral. Se alguma dessas modificações resultar na descrição georreferenciada, deverá ser enviada, também, a certidão da matrícula, nos termos do item 6 do roteiro para troca de informações, anexo à instrução normativa 12, de 2003.

Pela legislação em vigor, a contrapartida do Incra nessa interconexão é tão-somente o envio dos novos códigos dos

imóveis rurais, para serem averbados de ofício, sem cobrança de emolumentos.

Será o registro imobiliário o maior responsável pelo sucesso desse programa, em virtude da fiscalização a ser exercida pelo oficial de registro. É justo, portanto, que todas as informações geradas pelo programa, e que se resumem na correta descrição e localização do imóvel, sejam disponibilizadas para o registro. Não basta apenas a entrega do mapa e do memorial certificados, mas é essencial que sejam oferecidas todas as bases gráficas que serão geradas pelo sistema informatizado daquela autarquia.

Para esse objetivo, é necessária a criação de um *software* de envio de informações pela Internet ao Incra, nos moldes da declaração sobre operações imobiliárias, DOI, hoje enviada à SRF, em substituição à atual forma de envio de documentação em papel. Esse mesmo *software* poderia ser utilizado para resgatar as informações do Incra para a serventia imobiliária referentes aos imóveis de sua circunscrição.

Essa é a quinta proposta da Carta de Araraquara: “5. Troca de informações entre Incra e registro de imóveis – criação de um *software* (DOI/Incra)” (BIR 317/70).

Escritura pública para imóvel não-georreferenciado

Outra grande discussão gerada pela nova legislação diz respeito à possibilidade ou não da lavratura de escritura pública de alienação para imóveis rurais sem a descrição georreferenciada cujo prazo de carência já tenha vencido. Para encontrar uma resposta mais segura, mister se faz uma minuciosa análise em toda a legislação acerca da elaboração do instrumento público e das regras do georreferenciamento.

Esse assunto está afeto ao tabelião de notas. Será que compete ao Irib, que é um instituto de Direito registral imobiliário, entrar nessa seara?

O Irib foi oficialmente legitimado a tratar desse polêmico assunto pelo doutor José Flávio Bueno Fischer, presidente do Colégio notarial do Brasil, que efetuou a seguinte questão.

“O Colégio Notarial do Brasil gostaria de saber o posicionamento do Irib quanto à necessidade do georreferenciado para o ato da escritura pública após o término dos prazos.



Porque o Colégio, visando a emitir a sua nota oficial, diante das dúvidas que têm surgido, não quer fazê-lo sem o apoio claro do Irib a respeito.”

Um primeiro item a ser analisado é o artigo 16 do decreto regulamentador da lei que criou a obrigatoriedade do georreferenciamento.

“Art. 16. Os títulos públicos, particulares e judiciais, relativos a imóveis rurais, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à promulgação da Lei nº 10.267, de 2001, que importem em transferência de domínio, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, e que exijam a identificação da área, poderão ser objeto de registro, acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto.”

A *contrario sensu*, a leitura do artigo 16 conduz à seguinte interpretação: “os títulos lavrados após a promulgação da Lei nº 10.267, de 2001, não poderão ser objeto de registro, acompanhados ou não de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto”.

Essa interpretação encontra guarida no artigo 225 da Lei dos Registros Públicos, o qual exige a perfeita identidade do título com a descrição tabular do imóvel, pois, para o registro da alienação, deve-se antes atualizar a descrição tabular do imóvel nos termos da nova legislação, o que causará divergência entre a descrição antiga do título e a nova descrição georreferenciada inserida na matrícula do imóvel.

Entretanto, com o advento da lei 10.931/2004, que alterou os artigos 212 a 214 da LRP, tal interpretação não mais prevalece, pois hoje a regra é o total aproveitamento dos títulos cuja descrição do imóvel estava adequada ao registro da época, desde que não haja dúvida quanto à identificação do imóvel.

“§13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.”

Mas a pesquisa não pode parar por aí. Há outras regras que citam o ato notarial no cumprimento da legislação do georreferenciamento. A instrução normativa 12, de 17 de novembro de 2003, editada pelo Incra, trata do roteiro para a troca de informações entre o Incra e o registro de imóveis.

Em duas passagens, cita a participação do notário no programa.

“2. Órgãos diretamente envolvidos nos procedimentos

- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;
- Serviços de Registro de Imóveis;
- Serviços notariais.”

“5. Da lavratura da escritura

Com a finalidade de lavrar a escritura na forma prevista no § 6º do artigo 22, da Lei nº 4.947/66, com a nova redação dada pela Lei nº 10.267/01, os interessados deverão comparecer ao serviço notarial munidos do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR em vigor, do memorial descritivo da área objeto da transação, da Certificação expedida pelo INCRA, do comprovante de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR relativamente aos últimos 5 exercícios e, quando for o caso, do Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis – IBAMA.

O notário deverá indicar na escritura, no ato da lavratura, os endereços completos do adquirente e, quando for o caso, do transmitente.”

Em primeiro lugar, a IN inseriu os serviços notariais como órgãos diretamente envolvidos nos procedimentos... – mas que procedimentos? O referido roteiro, segundo o inteiro teor de seu item 1, tem por objetivo estabelecer os procedimentos administrativos relativamente à troca mensal de informações entre o Incra e os registros de imóveis, nos termos da lei 10.267, de 28 de agosto de 2001.

O roteiro trata da interconexão Incra–registro e inseriu o tabelião como órgão envolvido. Entretanto, não há nenhuma norma legal que sugira a obrigação do tabelião em passar qualquer tipo de informação ao Incra.

Quanto ao item 5, consta ali a obrigação de os interessados apresentarem ao tabelião “o memorial descritivo da área objeto da transação e a certificação expedida pelo Incra”.

Essa regra seria o indicativo de que não se poderia lavrar

escritura de imóvel não-georreferenciado após o término do prazo de carência. Mas há que se investigar qual o embasamento jurídico para justificar essa imposição numa instrução normativa, haja vista que apenas lei em sentido estrito tem o condão de criar obrigações.

Voltando ao texto do item 5, encontramos: “com a finalidade de lavrar a escritura na forma prevista no § 6º do artigo 22, da Lei nº 4.947/66, com a nova redação dada pela Lei nº 10.267/01...”.

O parágrafo sexto do artigo 22 da lei 4.947/66 diz o seguinte.

“§ 6º. Além dos requisitos previstos no artigo 134 do Código Civil e na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados do CCIR:

- I- código do imóvel;
- II- nome do detentor;
- III- nacionalidade do detentor;
- IV- denominação do imóvel;
- V- localização do imóvel.”

Esse dispositivo legal também nada tratou da obrigatoriedade do georreferenciamento para a lavratura das escrituras públicas. Mas fez menção a dois outros diplomas legais, o Código Civil, de 1916, e a lei 7.433, de 1985.

O artigo 134 do código anterior equivale ao artigo 215 do atual Código Civil, que, ao tratar da prova, estabeleceu regras gerais para a lavratura de instrumentos públicos. Por seu turno, a lei 7.433, de 1985, e seu decreto regulamentador 93.240, de 1986, cuidam das regras específicas para a lavratura de escrituras públicas. Em todos esses diplomas legais, nada foi encontrado sobre o georreferenciamento.

Ou seja, teria o item 5 do roteiro extrapolado a legislação ao prever a obrigação de os interessados apresentarem ao tabelião “o memorial descritivo da área objeto da transação” e a “certificação expedida pelo Incra”? Depende da interpretação a ser dada a esse item do roteiro de troca de informações.

Não há lei que exija o prévio georreferenciamento do imóvel para a lavratura de escritura pública. As hipóteses geradoras da obrigação de georreferenciar são apenas aquelas previstas nos artigos 176 e 225 da LRP, ou seja, os atos registrais – e não notariais – que acarretem desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência

voluntária, além do registro resultante de ações judiciais cujo objeto seja o imóvel rural.

Na verdade, a instrução normativa não extrapolou sua competência. Uma leitura mais atenta e menos preconceituosa é suficiente para verificar que o item 5 não diz ser obrigação do tabelião exigir memorial e certificação para lavrar escrituras, mas trata apenas do roteiro do programa do georreferenciamento, em que o interessado, que já efetuou os trabalhos técnicos de acordo com a novel legislação, deverá comparecer ao tabelionato com o memorial descritivo georreferenciado e a devida certificação expedida pelo Incra. Ou seja, o roteiro diz apenas como deve ser efetuada a escritura se o imóvel estiver georreferenciado, não cabendo ali tratar de outras hipóteses, uma vez que elas não seriam integrantes do dito roteiro.

Superada essa questão jurídica, deve-se também analisar o caso sob a ótica social, econômica e da segurança jurídica, uma vez que tais escrituras, se elaboradas, não terão acesso ao fôlio real antes do cumprimento integral das regras do georreferenciamento.

Não é a proibição do registro ou da escritura pública que impedirá as negociações imobiliárias. Poderá prejudicar o mercado, influenciar em seus preços, mas as negociações ocorrerão, pois as necessidades existem independentemente da vontade do legislador.

Entre a elaboração de contratos particulares de gaveta, cuja negociação fica adstrita às partes, longe das estatísticas e fora do controle tributário dos governos, e uma escritura pública, cujo ato negocial é comunicado à Receita federal e cujos tributos são integralmente fiscalizados, não há dúvida de que o instrumento público traz mais segurança jurídica aos contratantes, ao Estado e à própria comunidade.

Como não há qualquer diploma legal que exija a descrição georreferenciada para elaboração da escritura pública, ela se torna um ato jurídico perfeito quando de sua lavratura, não necessitando de novo instrumento de ratificação quando da retificação da descrição do imóvel para sua adaptação às regras do georreferenciamento.

Entretanto, como o tabelião é um profissional do Direito cuja obrigação é orientar as partes contratantes, convém que, no corpo da escritura, conste expressamente a declaração de que “as partes contratantes foram orientadas pelo ta-



belião e declaram conhecer o inteiro teor do Decreto 4.449/2002, especialmente do artigo 10, parágrafo segundo, que impõe o dever de apresentar a documentação georreferenciada por ocasião do registro desta escritura”.

O doutor João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib no Rio Grande do Sul, entende o seguinte.

“Com referência à possibilidade da lavratura de escritura pública de imóvel não georreferenciado, nós devemos ter muita cautela, tanto registradores quanto notários, pois o artigo 16 do decreto se refere apenas às escrituras anteriores à Lei nº 10.267, e a instrução normativa nº 12 estabelece a necessidade da apresentação da certificação do Incra para a lavratura da escritura. Mas, por outro lado, todos os demais diplomas legais, Código Civil, Lei das Escrituras, nada prevêm sobre essa obrigatoriedade. Portanto, nós do Irib preferimos que o negócio jurídico entre na formalidade, lavrando-se o ato notarial, pois não haverá prejuízo a ninguém, havendo uma maior segurança jurídica a todos, pois certidões serão apresentadas e todos os tributos serão recolhidos. Após a certificação do Incra, essa escritura estaria apta a ingressar no registro imobiliário, e não cairia na informalidade como os contratos particulares causando prejuízo a todos.”

Pelo exposto, conclui-se pela possibilidade de lavratura de escritura pública para a alienação de imóveis rurais sem o georreferenciamento, mesmo após os prazos de carência, sem necessidade de posterior re-ratificação, nos termos do parágrafo 13 do artigo 213 da Lei dos Registros Públicos.

Posicionamentos institucionais do Irib

Este trabalho foi feito em conjunto com integrantes da diretoria do Irib. Muito foi discutido para que as conclusões fossem coerentes e juridicamente defensáveis, uma vez que o posicionamento institucional do Irib poderá influenciar o procedimento de registradores e notários.

As conclusões foram apreciadas pela diretoria e pelo presidente do Irib, e, após a aprovação, decidiu-se que a apresentação e divulgação do posicionamento do Irib sobre alguns temas polêmicos caberiam na finalização desta palestra, a última do evento Geolondrina.

Dessa forma, apresento o posicionamento institucional do Irib sobre dois temas polêmicos.

1. Deve-se registrar hipotecas e direitos reais limitados,

pois a obrigatoriedade do georreferenciamento limita-se às hipóteses de desmembramento, parcelamento, rememoração, transferência voluntária e decisões em ações judiciais que versem sobre imóveis rurais; e

2. Deve-se lavrar escritura pública de alienação de imóvel não-georreferenciado, mesmo após os prazos previstos no artigo 10 do decreto, pois não existe qualquer previsão legal de sua proibição e, se desestimulada essa prática, a informalidade acabaria com a necessária segurança jurídica das transações imobiliárias.

A necessária flexibilização da lei para o sucesso do programa

A legislação do georreferenciamento, como muitas vezes já foi dito, é audaciosa, bastante ousada e, em certos casos, injusta. Apesar de seus objetivos excelentes para o país, sua inflexibilidade pode tornar todo o programa inexecutável. Há que se prevenir contra os efeitos colaterais. A exigüidade dos prazos é uma das principais causas que poderão inviabilizar o pretendido.

O Irib está fazendo sua parte. Vários problemas foram detectados e soluções concretas foram propostas na Carta de Araraquara (BIR 317/70). O doutor Marcos Alexandre Kowarick, diretor de programas do Incra, afirmou claramente em sua palestra que, no mérito, a Carta de Araraquara foi integralmente aprovada (“No mérito da proposta, não existe nenhuma discordância.” Vide p. 83) Isso prova que a nossa parte foi feita, e muito bem feita. Cabe agora ao governo federal analisar essas propostas e decidir da maneira que for melhor para a sociedade.

Independentemente do que for decidido, o certo é que, no que depender do registro imobiliário, o programa não será prejudicado, uma vez que os registradores têm plenas condições de cumprir seu mister, com dedicação, segurança jurídica e eficiência, além de poderem contar com o Irib para o auxílio necessário. Vamos, portanto, atuar em conjunto para que a segurança jurídica dos registros imobiliários seja preservada e cumprir nosso importante papel perante a sociedade, colaborando da forma como for possível para o desenvolvimento de nosso país.

*Eduardo Agostinho Arruda Augusto é oficial de registro de imóveis, títulos e documentos e civil das pessoas jurídicas de Conchas, SP, e diretor de assuntos agrários do Irib (geo.irib@irib.org.br).

IRIB participa de GeoBrasil 2005: destaque para o georreferenciamento de imóveis rurais

O maior conjunto de eventos de
geotecnologias da América Latina, o

GeoBrasil 2005, realizado em São
Paulo, de 30 de maio a 2 de junho de

2005, no Centro de exposições

imigrantes, contou mais uma vez com
a participação do IRIB.

Exposição do presidente
do Irib Sérgio Jacomino



Eduardo Augusto,
diretor do Irib

O presidente do Irib Sérgio Jacomino e o diretor de assuntos agrários Eduardo Augusto, bem como os representantes de universidades federais parceiras do Irib no que se refere à questão da regularização de imóveis rurais – professores doutores Jürgen Philips, da Universidade Federal de Santa Catarina,

e Andrea Carneiro, da Universidade Federal de Pernambuco – proferiram importantes palestras no GeoBrasil 2005, integrando a grade programada pela organização do evento.

Georreferenciamento é destaque no GeoBrasil 2005

O georreferenciamento de imóveis rurais foi um dos destaques da programação de palestras do ExpoGPS/Galileo, que aconteceu paralelamente ao GeoBrasil. Durante o evento foram realizadas várias palestras e debates com a participação de universidades, Incra, iniciativa privada e representantes do Irib. Os temas focalizaram as alternativas técnicas para executar o georreferenciamento de imóveis rurais, de acordo com as normas definidas pelo Incra e as questões críticas relacionadas à forma de homologar os trabalhos nos registros imobiliários.

Abrindo o debate, *Homologação do georreferenciamento de imóveis rurais*, na manhã do dia 31 de maio, o presidente do Irib Sérgio Jacomino fez uma exposição detalhada dos aspectos jurídicos que envolvem o procedimento junto ao registro de imóveis. Para uma platéia predominantemente composta por profissionais da engenharia, a palestra de Sérgio Jacomino foi esclarecedora e didática. No debate, as perguntas abrangeram dúvidas e exigências sobre a aplicabilidade da lei 10.267/2001 e de seu decreto regulamentador 4.449/2002.

Diretor da GeoVector e membro da comissão técnica do GeoBrasil, o engenheiro agrimensor, Régis Fernandes Bueno, destacou a participação do Irib. “O objetivo do evento é criar mais um fórum de debate sobre o georreferenciamento, envolvendo a área de agrimensura, de cartografia e de informações espaciais. O assunto está em evidência também pela importância social que tem. Acho que a questão do georreferenciamento é relevante para o Brasil como constatamos

na palestra apresentada pelo presidente do Irib. O Jacomino explicou muito bem o tema, ao expor o histórico e os efeitos que vemos hoje na questão da regularização fundiária. Foi fundamental o georreferenciamento ter sido debatido aqui no evento com a participação do Irib”.

“A principal dificuldade é a falta de conhecimento dos profissionais”

Dando seqüência ao mesmo tema sobre a homologação do georreferenciamento, o engenheiro Milton Dupont, presidente da Agetoc, Associação gaúcha das empresas de topografia e cartografia, expôs as principais dificuldades técnicas relativas à aplicabilidade da lei. “A principal dificuldade não é nem técnica, é uma falta de conhecimento dos profissionais para praticarem o que a norma estabelece. A sociedade, o mercado rural, ou seja, o cliente, precisa ter consciência de que esse é um trabalho diferenciado, e o Incra não está passando isso para a sociedade. Como vou explicar para o cliente que no ano passado foi medida essa área e ele pagou um; e que agora, para o ‘mesmo serviço’, eu quero cobrar três? O proprietário rural não tem obrigação de conhecer todas essas exigências técnicas, oficiais”.

Encerrando sua palestra, o engenheiro fez um apelo para que o Irib proponha uma lei semelhante para a área urbana, a fim de facilitar a regularização fundiária urbana.

Ainda no dia 31 de maio, à tarde, o destaque foi a palestra da professora Andrea Carneiro, da UF-PE, autora do livro *Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis*, editado pelo Irib em parceria com Sérgio Antônio Fabris. A engenheira enfocou os limites legais de imóveis no cadastro imobiliário.

No dia 1º de junho, o diretor de assuntos agrários do Irib, Eduardo Augusto, apresentou as propostas da Carta de Araraquara (Boletim do Irib em revista 317, p. 70) e seus desdobramentos relacionados ao georreferenciamento de imóveis rurais. Em seguida, representando o Irib e a UF-SC, o professor Jürgen Philips discorreu sobre o conceito de imóvel e parcela.

GeoBrasil em números

O evento GeoBrasil 2005 incluiu 140 palestras, sete debates, seis tutoriais e vários *workshops*, além de uma feira com cerca de cinquenta empresas que representaram mais de cem marcas importantes de GPS, imagens de satélite, GIS

e equipamentos topográficos, da qual o Irib também participou com um estande, expondo suas publicações e atraindo novos associados. Este ano, o evento reuniu aproximadamente três mil visitantes.

Para Emerson Zanon Granemann, diretor da revista *MundoGeo.com* e coordenador da comissão técnica do GeoBrasil, o evento promovido pela Alcântara Machado cresceu muito desde sua criação em 2000, e o número de visitantes é muito expressivo, visto tratar-se de um evento técnico.

“A partir do ano passado, nós mantivemos o evento GeoBrasil, mas criamos o ExpoGPS, que é um evento voltado para a área de levantamento de campo. A parceria com o Irib foi muito importante, uma vez que a questão do levantamento de campo está relacionada com o georreferenciamento de imóveis rurais, que, apesar de já contar com uma lei em vigor, ainda suscita muita controvérsia técnica e jurídica. Por isso, procuramos usar o congresso para trazer especialistas que possam esclarecer os profissionais da engenharia, orientando-os como trabalhar e como cumprir a lei. A lei tem regulamentações e procedimentos técnicos que não estão muito claros, portanto, o encontro é mais uma oportunidade de esclarecimento dos profissionais, assim como o Irib vem fazendo isso em outras esferas. Considero o apoio do Irib fundamental, não só pela divulgação mas pela indicação de palestrantes para compor essa discussão”, declarou o coordenador do evento.

Sinopse

Limites legais de imóveis no cadastro imobiliário

*Andrea F. T. Carneiro**

A administração territorial de um país envolve processos de determinação, registro e disseminação de informações sobre direitos imobiliários, valor e uso do solo. A informação territorial produzida deve permitir o estabelecimento de políticas territoriais com objetivos diversos, como garantir a segurança do direito de propriedade e do crédito, regular o mercado imobiliário, desenvolver e manter o planejamento rural e urbano, tributar o imóvel, gerenciar o meio ambiente, entre outros.

Observam-se dificuldades comuns em sistemas de administração territorial, como estruturas administrativas frágeis, dificuldades no cumprimento de legislações nacionais, conceitos legais de propriedade incompatíveis com a

ocupação de fato, procedimentos técnicos e legais excessivamente complexos. Todas essas dificuldades são familiares a todos os que lidam com informações sobre a terra no Brasil. A nova realidade do cadastro implica a compreensão de conceitos relativos às atividades que passam a ser exigidas, na mudança de rotinas e processos administrativos – nem sempre assimilados ou bem recebidos pelos responsáveis pelo desenvolvimento das ações – e numa capacitação do profissional de levantamento que não se fazia necessária no modelo anterior.

A apresentação no GeoBrasil tratou de esclarecer elementos técnicos do cadastro e conceitos de limites imobiliários, do ponto de vista legal. Apresentou-se a seguinte definição de limite: “é uma superfície vertical que define onde termina um domínio territorial e onde começa o próximo”. Fisicamente, no entanto, o limite é materializado por meio de feições lineares, como cercas e muros, ou pontuais, como marcos e estacas de madeira. Assim, nem sempre fica determinada no terreno a posição do limite legal – no centro ou de um dos lados da cerca ou do muro?

Um histórico da determinação de limites territoriais indica que, à medida que o uso da terra torna-se mais intenso, aumentando seu valor, cresce a demanda por uma melhor definição dos limites territoriais.

Um levantamento dos tipos de caracterização de limites utilizados em alguns países identifica basicamente dois tipos: os limites específicos, por coordenadas, mais precisos, porém, mais caros; e os limites gerais, baseados em mapas, menos precisos, porém, mais baratos. A razão de se ter adotado para imóveis rurais no Brasil o primeiro sistema deve-se ao fato de que não dispomos de mapas cadastrais sistemáticos, aos quais pudéssemos referenciar a caracterização desses limites. A partir dessa discussão, verifica-se a necessidade de se estudar o estabelecimento de legislações e normas específicas para cadastro, seja ele urbano ou rural, público ou privado.

* *Andrea F. T. Carneiro* é professora de engenharia cartográfica da UF-PE – Departamento de engenharia cartográfica. Engenheira cartógrafa, mestre em Ciências geodésicas, doutora em Engenharia de produção, docente e pesquisadora do Departamento de Engenharia cartográfica da UF-PE e membro do conselho científico do Irib.

IRIB debate georreferenciamento com sociedade rural do Paraná



Sérgio Jacomino, Ricardo Basto da Costa Coelho, Francisco Galli e Eduardo Augusto

O presidente do Irib Sérgio Jacomino, o diretor de assuntos agrários Eduardo Augusto e o diretor social e de eventos Ricardo Basto da Costa Coelho estiveram em Londrina, no Paraná, no último dia 16 de abril, para debater o georreferenciamento de imóveis rurais com os conselheiros e presidentes das sociedades rurais do Paraná, que estavam reunidos na 45ª Exposição agropecuária e industrial de Londrina. Foram recebidos pelo presidente da Sociedade rural do Paraná, Edson Neme Ruiz, e pelo conselheiro da entidade, Francisco Luiz Prando Galli.

Em discurso na abertura oficial da 45ª Exposição agropecuária e industrial de Londrina, o presidente da Socieda-

de rural do Paraná, Edson Neme Ruiz, abordou o tema da exigüidade do prazo para o georreferenciamento. Na presença do ministro da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, Roberto Rodrigues, os ruralistas defenderam a prorrogação desse prazo e o estudo de possíveis alterações na lei.


Palestra do Irib destacou aplicabilidade da lei 10.267/2001

A aplicabilidade da Lei de Georreferenciamento foi o tema da palestra do diretor Eduardo Augusto, que abordou a obrigatoriedade de georreferenciamento das propriedades rurais do Brasil até outubro próximo, sob pena de elas não poderem ser transferidas – fato que vem preocupando os produtores rurais.

O palestrante sustentou que o cumprimento da lei é inviável em razão da exigüidade do prazo para um trabalho tão complexo. E apontou as contradições da legislação, entre elas o desrespeito à gratuidade. A lei estabelece que as propriedades com até quatro módulos fiscais ficam isentas de pagar pelo georreferenciamento. “A lei se refere a quatro módulos de área aproveitável, mas o Incra não entende assim”, observou.

Aplicabilidade da Lei de Georreferenciamento

*Eduardo Agostinho Arruda Augusto**



A legislação do georreferenciamento

O termo georreferenciamento surgiu com a lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, que criou o cadastro nacional de imóveis rurais, Cnir, e efetuou alterações em várias leis, em especial na Lei dos Registros Públicos (lei 6.015/73).

A principal alteração na LRP foi a inclusão dos parágrafos terceiro e quarto ao artigo 176. Pela leitura inteligente desses parágrafos, são extraídos três mandamentos sobre o georreferenciamento que devem prevalecer na interpretação do decreto regulamentador e dos demais atos normativos sobre o assunto. São eles.

1. Hipóteses que exigem o georreferenciamento.
2. Gratuidade aos imóveis até quatro módulos fiscais.
3. Os prazos a serem definidos pelo poder Executivo.

1. Hipóteses que exigem o georreferenciamento

A leitura dos parágrafos terceiro e quarto do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos, com a alteração dada pela lei 10.267/2001, é suficiente para definir as hipóteses para as quais o georreferenciamento é obrigatório.

“§3º. Nos casos de *desmembramento*, *parcelamento* ou *remembramento* de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do parágrafo primeiro será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§4º. A identificação de que trata o parágrafo terceiro tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, *em qualquer situação de transferência* de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.”

Outra hipótese está no parágrafo terceiro do artigo 225 da LRP. Trata-se, em suma, da criação de nova descrição tabular – que à época somente era possível mediante ação judicial –, ou seja, nas ações judiciais de retificação, usucapião e desapropriação.

“§3º. Nos *autos judiciais que versem sobre imóveis rurais*, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.”

Assim, a lei 10.267/2001 definiu as hipóteses em que os trabalhos georreferenciados são obrigatórios, portanto, esse rol é taxativo e não pode ser ampliado por decreto ou por qualquer outro ato normativo:

- desmembramento
- parcelamento

- remembramento
- transferência voluntária
- retificação da descrição tabular
- usucapião
- desapropriação

Portanto, nas hipóteses de hipoteca – acesso ao crédito rural –, penhora, arrematação em hasta pública e mesmo nos registros de sucessão *causa mortis* – exceto em cessão de direitos hereditários, cuja transferência é voluntária –, não há previsão legal suficiente para a exigência de prévio georreferenciamento do imóvel rural, sob pena de ferir o direito constitucional da propriedade privada.

2. Gratuidade aos imóveis até quatro módulos fiscais

A leitura do parágrafo terceiro do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos, com a alteração dada pela lei 10.267/2001, é suficiente para definir a hipótese para a qual os trabalhos técnicos do georreferenciamento são gratuitos.

“§3º. Nos casos de *desmembramento*, *parcelamento* ou *remembramento* de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do parágrafo primeiro será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, *garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.*”

O parágrafo terceiro do artigo 225 da LRP reforça essa isenção legal.

“§3º. Nos *autos judiciais que versem sobre imóveis rurais*, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, *garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.*”

A definição do tamanho do módulo fiscal, MF, varia de

região para região. Em Londrina, PR, é de 12 hectares, o que, em tese, significa que os imóveis rurais com área não superior a 48 hectares estão isentos dos custos para o levantamento georreferenciado nos termos da lei.

O termo “módulo fiscal” foi criado pelo Estatuto da Terra (lei 4.504/1964), em seu artigo 50, que cuida do cálculo do ITR, imposto territorial rural. Módulo fiscal é, portanto, uma forma de catalogação econômica dos imóveis rurais que varia com base em indicadores econômicos e de produtividade de cada região e indicadores específicos de cada imóvel.

Entretanto, o parágrafo terceiro do artigo 50 prevê que “o número de módulos fiscais de um imóvel rural será obtido dividindo-se sua *área aproveitável total* pelo módulo fiscal do Município”. O parágrafo quarto do mesmo artigo estabelece: “constitui área aproveitável do imóvel rural a que for passível de exploração agrícola, pecuária ou florestal”.

Continua ainda o parágrafo quarto: “*não se considera aproveitável*: a área ocupada por benfeitoria; a área ocupada por floresta ou mata de efetiva preservação permanente ou reflorestada com essências nativas; e a área comprovadamente imprestável para qualquer exploração agrícola, pecuária ou florestal”.

Portanto, não basta apenas dividir a área total do imóvel pelo módulo fiscal de cada região, mas levar em consideração todos os aspectos previstos no artigo 50 do Estatuto da Terra, único diploma legal que definiu o que vem a ser “módulo fiscal”, e o fez de forma exaustiva, sem deixar margem a outras interpretações.

3. Prazos a serem definidos pelo poder Executivo

A leitura do parágrafo quarto do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos, com a alteração dada pela lei 10.267/2001, é o mandamento legal que definiu a existência de prazos de carência e concedeu o dever de sua quantificação ao poder Executivo.

“§4º. A identificação de que trata o parágrafo terceiro tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, *nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.*”

A quantificação dos prazos foi definida no artigo 10 do decreto 4.449, publicado no *Diário Oficial da União* em 31 de outubro de 2002.

“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, *em qualquer situação de transferência*, na forma do artigo 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos, contados a partir da publicação deste Decreto:

I- noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II- um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III- dois anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares; e

IV- três anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares.”

Num primeiro momento, o texto leva a entender que tais prazos valem apenas para as transferências, sem beneficiar as demais hipóteses, como desmembramento e ações de usucapião.

A portaria do Incra 1.032, de 2 de dezembro de 2002, admitindo problemas de operacionalização dos procedimentos estabelecidos pela novel legislação, resolveu estender as hipóteses abrangidas pelos prazos, até então restritas à transferência do imóvel, aos casos de *desmembramento, parcelamento e remembramento* de imóveis rurais.

Não houve qualquer ato normativo do poder Executivo estendendo o benefício dos prazos às ações judiciais, mas algumas corregedorias permanentes editaram decisões normativas no sentido de que os prazos valem para todas as hipóteses legais de exigência do georreferenciamento, com base tanto na analogia como na lógica do sistema implantado pela novel legislação. Em muitas outras comarcas do país, tal interpretação está sendo feita diretamente pelo registrador, com base numa das propostas da Carta de Araraquara (*Boletim do Irib em revista* 317, p. 70).

Além disso, há o problema da exigüidade dos prazos. O governo federal quer resolver um problema secular do cadastro de terras rurais em apenas três anos, e o pior, às custas do proprietário rural, o que fatalmente causará reflexos negativos na produção agropecuária e no desenvolvimento econômico do país.

*Eduardo Agostinho Arruda Augusto é oficial de registro de imóveis, títulos e documentos e civil das pessoas jurídicas de Conchas, SP, e diretor de assuntos agrários do Irib (geo.irib@irib.org.br).

IRIB participa oficialmente do Comitê permanente do fundo de terras e reordenamento agrário

A nomeação do IRIB como membro permanente do importante comitê representa uma conquista histórica para os registradores brasileiros, um canal direto e oficial com o governo federal para o acompanhamento da política agrária nacional.

No último dia 26 de abril, o Irib participou da sétima reunião ordinária do comitê permanente do fundo de terras e do reordenamento agrário, sendo representado por seu diretor-adjunto de assuntos agrários e registrador de imóveis de Piedade, SP, Fabio Martins Marsiglio.

Nos termos do artigo terceiro da resolução 53, de 15 de março de 2005, o ministro do Desenvolvimento Agrário, Miguel Rossetto, presidente do Conselho nacional de desenvolvimento rural sustentável, Condraf, alterou o artigo terceiro da resolução Condraf 34, de 3 de dezembro de 2003, nomeando o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, como membro oficial do comitê permanente do fundo de terras e do reordenamento agrário.

Órgão colegiado criado no âmbito da Secretaria de reordenamento agrário, SRA, do Ministério do Desenvolvimento Agrário, o comitê é responsável pela fiscalização e acompanhamento da execução do programa cadastro e regularização fundiária e do programa nacional de crédito fundiário, dois dos mais importantes programas da SRA.

O programa cadastro e regularização fundiária visa, primordialmente, à titulação do domínio a agricultores instalados em terras devolutas federais ou estaduais. O programa nacional de crédito fundiário possui linhas de financiamentos para a aquisição de terras e seu registro no cartório pelo agricultor familiar, evitando-se a migração desses trabalhadores para as grandes cidades.

A nomeação do Irib como membro permanente de tão importante comitê representa uma conquista histórica para os registradores brasileiros, um canal direto e oficial com o governo federal para aperfeiçoamento, críticas e sugestões aos programas coordenados pela SRA. Representa, também, um acompanhamento direto da política agrária nacional, que interessa diretamente a todos os envolvidos no sistema registral imobiliário.

Na reunião foram discutidos o estado atual do programa cadastro e regularização fundiária, o balanço do ano de 2004 do programa nacional de crédito fundiário e as perspectivas do programa para o ano de 2005.

Resolução 53, de 15 de março de 2005

Conselho Nacional de Desenvolvimento Rural Sustentável, Condraf

Altera a competência e composição do Comitê Permanente do Fundo de Terras e do Reordenamento Agrário, instituído pela Resolução nº 34 do Conselho Nacional de Desenvolvimento Rural Sustentável – Condraf, do Ministério do Desenvolvimento Agrário.

O presidente do Conselho Nacional de Desenvolvimento Rural Sustentável – Condraf, no uso das atribuições conferidas pelos arts. 4º, § 2º, e 6º, inciso IV, do Decreto nº 4.854, de 8 de outubro de 2003, e de acordo com o disposto no art. 24, inciso I, do Regimento Interno, aprovado pela Resolução nº 35, de 10 de janeiro de 2004, torna público que o Plenário do Condraf, em Sessão Plenária, realizada em 15 de março de 2005,

Considerando a promulgação da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo Decreto 4.449, de 30 de outubro de 2002, que altera dispositivos de leis anteriores e institui mecanismos que minimizam as distorções entre o registro imobiliário e o cadastro de imóveis rurais, contribuindo para a segurança jurídica do direito de propriedade e o saneamento do registro público de imóveis rurais;

Considerando que a implementação do Programa Cadastro de Terras e Regularização Fundiária no Brasil, no âmbito da Secretaria de Reordenamento Agrário, objeto da proposta de Acordo de Empréstimo com o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, visando à integração das ações dos governos Federal, Estaduais e Municipais, na constituição de um Cadastro Nacional de Imóveis Rurais e na execução de um amplo Programa de Regularização Fundiária, dirigido prioritariamente aos agricultores familiares;

Considerando que a Regularização Fundiária é uma política que vem sendo reivindicada pela sociedade civil, como promotora de uma melhor distribuição da propriedade da terra, do desenvolvimento econômico e do fortalecimento da agricultura familiar;

Considerando que a constituição de um Cadastro de Imóveis Rurais, que possibilite uma base de dados geográfica precisa e dinâmica; que viabilize a elaboração de diagnósticos fundiários capazes de embasar processos de regularização fundiária, redistribuição de terras e reordenamento agrário, entre outros, confere ao poder público instrumentos de gestão territorial,

Resolveu:

Art. 1º. Alterar os incisos I, II e VI do art. 2º da Resolução

nº 34, de 3 de dezembro de 2003, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

“I- formular e propor políticas públicas nacionais de reordenamento agrário, em particular, mecanismos complementares de acesso à terra, de crédito fundiário, de cadastro de imóveis rurais e de regularização fundiária;”

“II- propor adequação das políticas públicas federais de reordenamento agrário às necessidades do desenvolvimento rural sustentável, considerando a abordagem territorial, especialmente das políticas de crédito fundiário, consolidação e desenvolvimento de assentamentos, cadastro de imóveis rurais e regularização fundiária, compatibilizando-as com as outras iniciativas existentes;”

“VI- manter-se informado sobre o cumprimento de metas gerais programadas para as políticas de cadastro, reordenamento agrário e crédito fundiário, bem como sobre os resultados do monitoramento e avaliações de impacto realizadas, procurando identificar obstáculos à implementação destas políticas e propondo medidas corretivas que assegurem a execução do que foi planejado;”.

Art. 2º. Incluir os incisos XVI e XVII no art. 2º da Resolução nº 34, de 3 de dezembro de 2003:

“XVI- acompanhar, monitorar e avaliar o desempenho físico, financeiro e contábil do Programa Cadastro de Terras e Regularização Fundiária no Brasil, bem como os seus impactos;”

“XVII- aprovar o Regulamento Operativo do Programa – ROP e o Manual de Cadastro e Regularização Fundiária – MCRF do Programa Cadastro de Terras e Regularização Fundiária no Brasil, bem como as respectivas alterações.”

Art. 3º. Incluir os incisos XV e XVI no art. 3º da Resolução nº 34, de 3 de dezembro de 2003:

“XV- Coordenador Executivo da UGN - Unidade de Gestão do Programa Cadastro de Terras e Regularização Fundiária no Brasil;”

“XVI- um representante do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB.”

Art. 4º. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Miguel Soldatelli Rossetto, Presidente

(Publicado no *DOU*, 28/3/2005, seção 1, página 83, Ministério do Desenvolvimento Agrário)

Encontro da primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo com o Irib e Secretaria da Habitação visa agilizar regularização fundiária, usucapião e retificação de registro



Os juízes da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, doutores Venício Antonio de Paula Salles e Tânia Ahualli, o presidente do Irib Sérgio Jacomino, a diretora de regularização fundiária e urbanismo Patrícia Ferraz e o secretário da Habitação da prefeitura municipal de São Paulo, Orlando Almeida Filho, reuniram-se na prefeitura, no dia 13 de abril último, para discutir formas de implementar os procedimentos de regularização fundiária e impulsionar as ações de usucapião e retificações de registro.

Além das autoridades, o encontro reuniu vários técnicos da secretaria, arquitetos e advogados que aproveitaram o ensejo para satisfazer dúvidas e promover proveitosa troca de idéias.

Os temas debatidos foram:

- Custos com perícia nos trabalhos de levantamento para ações de usucapião em que haja a decretação da gratuidade.
- Propostas de apresentação, pela administração pública, de plantas e memoriais baseados em levantamentos aerofotogramétricos e plantas com restituição.
- Proposta de padronização de procedimentos para celeridade de ações de usucapião.
- Requisição de CD com as plantas da cidade de SP.
- Depósito de plantas AU nos cartórios de registro de imóveis para facilitar os levantamentos e proporcionar uma informação mais precisa para o juízo nas ações de usucapião e retificação.
- Estudos técnicos para viabilizar a averbação de logradouros públicos a partir dos dados da municipalidade.

Segundo dados da Secretaria, há na capital de São Paulo cerca de 2,4 mil loteamentos irregulares, o que equivale a 18% do município, com estimativas de que perto de 1,2 milhão de pessoas morem em favelas.

A prefeitura de São Paulo visa uma atuação coordenada, com aplicação plena do Estatuto da Cidade, para interferir no quadrilátero da capital paulistana conhecido como Cracolândia. Segundo o secretário Orlando Almeida, a situação é simplesmente caótica e a atuação urbanística do município tem sido vista como uma alternativa viável para mudar esse quadro.

Prefeitura do Recife visita Irib e VRPSP

A assessora especial e técnica da Secretaria de planejamento, urbanismo e meio ambiente da prefeitura do Recife, PE, Paula Mendonça, visitou o Irib para tratar de detalhes do convênio a ser celebrado com os cartórios de registro de imóveis para viabilizar o registro de concessões de uso para fins de moradia para a população de baixa renda.

Paula Mendonça aproveitou sua estada na capital paulistana para visitar a Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, onde foi recebida pelo juiz titular Venício Antonio de Paula Salles e pela juíza Tânia Ahualli.

Foi igualmente recebida pelo secretário da Habitação de São Paulo, Orlando Almeida Filho, oportunidade para informar-se sobre o projeto de regularização do município, considerado por especialistas como referência em todo o país.

Irib participa do 16º Fórum de debates projeto Brasil

Sérgio Jacomino



O jornalista Luís Nassif convidou como palestrante para o seu 16º Fórum de debates projeto Brasil o presidente do Irib Sérgio Jacomino, quinto oficial de registro de imóveis de São Paulo.

O evento foi realizado no Hotel Paulista Plaza, na cidade de São Paulo, no dia 7 de abril último, sobre o tema *certificação digital: desafios e possibilidades*.

Confira o resumo da palestra.

A questão dos cartórios: como usar a certificação para modernizar e diminuir a burocracia

Se fizermos um estudo sistemático dos motivos que justificaram a criação dos registros públicos, especificamente a especialidade de registro de imóveis; se nos lançarmos a uma abordagem retrospectiva dos fundamentos que justificaram o aparecimento do registro hipotecário em 1846, vamos verificar que o mote da discussão era um só: segurança jurídica.

Este é o elemento verdadeiramente importante na nossa discussão. De que maneira, numa sociedade complexa como a contemporânea, poderemos interagir entre os diversos agentes econômicos, especialmente quando as transações têm por objeto bens imóveis? Como vamos atuar com agilidade, segurança e eficácia, de molde a derrubar os custos transacionais envolvidos em todas essas operações econômicas?

Para muitos pode parecer surpreendente que se diga que a instituição que pode dar uma contribuição decisiva nesse processo é justamente o registro imobiliário. Ou seja: um cartório!

Permitam-me que possa apresentar-lhes o registro imobiliário recuperando elementos de uma longa trajetória, reintroduzindo nas discussões o sentido que inspirou a criação do registro hipotecário no Brasil, em 1846, no bojo de amplas e profundas reformas liberais do século XIX, movimento que envolveu os países da Europa, a partir da Alemanha. As justificativas são de caráter econômico e social, fundamento das reformas legais que inspiraram a criação dos registros hipotecários nos estertores decimonômicos e que hoje são novamente recuperadas para figurar na agenda econômica em escala global.

Depois da queda do muro de Berlim, com as mudanças de paradigmas de uma economia planejada para um mercado livre, já no final do século XX, os países do Leste europeu redescobriram o registro hipotecário. Assim se vê a expansão do sistema registral no Leste europeu, na Federação Russa, onde estivemos apresentando o modelo brasileiro, e em todos os países que constelavam a antiga União Soviética.

ca. Esses mecanismos de publicidade foram sendo recriados por estarem todos convencidos das virtudes e importância do sistema.

No Brasil, um marco legal

O marco legal da atividade de registro é o artigo 236 da Constituição federal de 1988. Nesse artigo está claramente definido que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado por delegação do poder público. Essas duas faces, aparentemente contraditórias, têm causado uma notável ocorrência de ruídos na perfeita compreensão da sua natureza.

Como pode um cartório, que tem no cerne de suas atribuições um serviço de caráter público, ser exercido privativamente? Essa característica híbrida tem rendido uma excepcional dificuldade em compreender nitidamente as atividades registrais e notariais.

Logo de início, podemos verificar uma contradição. A lei 8.935/94, no artigo 30, inciso XIV, diz que é dever dos notários e oficiais de registro observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente. A Constituição federal reza que compete privativamente à União legislar sobre registros públicos.

Como essa contradição se tornou aguda?

Ora, o sistema registral brasileiro segue a modelagem tradicional das atividades tabelioas desde o velho Direito português, em vigor muito antes das Ordenações. Aliás, o primeiro regulamento sobre tabeliões de que se tem notícia em Portugal é do ano de 1305, no reinado de D. Dinis, portanto baixado muito antes das Ordenações Afonsinas.

Já àquela época, encontramos a feição do notariado nitidamente delineada. Os notários estavam de tal forma relacionados com a atividade jurisdicional, que se considerou, desde sempre, tratar-se de atividades pára-judiciais, depois extrajudiciais, para chegarmos ao século XX como serviços auxiliares da justiça.

A tradição do nosso Direito acabou fazendo com que as atividades dos cartórios estivessem sujeitas aos tribunais de cada estado. Mas a lei 8.935/94 vem a lume e radicaliza a discreta e tradicional estadualização dos registros e das notas, fazendo incidir, em pleno, a regra da estrita “observância das normas técnicas baixadas pelo juízo competente”.

Ora, o que significa exatamente “observância de normas

técnicas baixadas pelo juiz competente”?

É necessário que se exercite uma exegese muito criteriosa e uma contextualização, que deve ser calcada na melhor tradição dos registros brasileiros, para que não se dêem ensanchas de instauração de um processo de radicalização de assimetrias informativas que podem tornar o exercício da atividade registral uma atividade caótica.

Juízo competente aponta para o juiz que tem essa atribuição definida nas leis de organização judiciária de cada estado. Em regra, é o juiz que mais próximo se encontra do registrador ou do notário, seja numa comarca, termo, etc. São chamados juízes-diretores do foro, juízes-corregedores, etc.

Essa proximidade é vantajosa em muitos casos, mas apresenta, por outro lado, alguns inconvenientes. Não raro, ouve-se dizer, por exemplo, que se uma pessoa tem um documento que precisa ser registrado em um cartório de uma dada comarca, pode ocorrer que não consiga fazê-lo em outro cartório da cidade ao lado, se o juiz-corregedor competente tiver uma visão diferenciada do mesmo tema.

Pode acontecer também de as orientações e determinações técnicas – a tradução que se faz da aplicação concreta da lei – variarem de estado para estado, o que pode destruir a idéia que se possa ter de integração e homogeneidade na prestação de serviços.

Esse é o ponto. Essa assimetria informativa cria uma espécie de entropia regulamentar, traz conseqüências, podendo tornar o exercício da atividade muito difícil, tendo em vista as exigências da sociedade. É preciso estabelecer normas padronizadas. Essa colisão de orientações técnicas diferenciadas ou contraditórias milita contra a eficiência do serviço.

Se a Constituição diz que compete, privativamente, à União legislar sobre registros públicos, deveria ser da União a competência para baixar regulamentos disciplinando, uniformemente, em todo o país, o funcionamento dos serviços registrais. A lei andou mal com a radicalização das “normas técnicas” tópicas, baixadas pelo juízo competente. Pode haver uma reforma legal que especifique melhor como se vai dar a regulação das atividades.

Muitas sugestões foram apresentadas para a superação desses problemas. Por exemplo, a criação de agências regulatórias especialmente para curar das atividades notariais e

registrais. Poder-se-ia conceber instâncias regulatórias federais instaladas no Conselho nacional de Justiça – houve na emenda constitucional 45 uma recuperação do sentido de serviços auxiliares da justiça, o que para muitos pareceu um retrocesso; pensou-se num conselho federal de notários e registradores, o que causa verdadeira urticária em alguns operadores jurídicos; um conselho de notários e registradores no âmbito do Ministério da Justiça. Tudo isso está na pauta das discussões.

Enfim, acredito que, se não criarmos um marco legal definidor da regulamentação da atividade notarial e registral no país, pouco avançaremos no sentido de torná-los integrados de maneira que possam prestar seus serviços via Internet, utilizando-se dos recursos eletrônicos que, modernamente, temos à disposição.

Cartórios só existem no Brasil?

As pessoas sempre me perguntam se cartório só existe no Brasil. De fato, a expressão *cartório* é tipicamente portuguesa. Mas registro de imóveis existe em todos países desenvolvidos, com um sistema que possui o mesmo perfil, a mesma maneira de organizar a publicidade de situações jurídicas imobiliárias, mesma infra-estrutura que proporciona à sociedade informações relevantes sobre os bens imóveis. Esse mesmo modelo se encontra, pelo menos desde o século XIX, em toda a Europa. E nos Estados Unidos, se não encontramos os serviços registrais organizados como emanção no poder de Estado, verificamos organizações homólogas incrustadas em organizações privadas. É como se tivéssemos “cartórios” no interior de empresas privadas de seguros de títulos e análogos.

Os cartórios de registro de imóveis existem em todo o mundo. Em novembro próximo estaremos realizando, no Brasil, o XV Congresso do Cinder, Centro internacional de Direito registral, com a participação confirmada de mais de 40 países em que o registro imobiliário existe e presta relevantes serviços.

A lei 6.015/73 envelheceu?

A lei 6.015/73 envelheceu. É necessário promover uma ampla e profunda reforma da lei federal sobre registros públicos, atualizando-a no que diz respeito à importância do registro na proteção do tráfico jurídico imobiliário, robustecendo os

mecanismos da eficácia do registro, bem como na adoção de suportes informáticos para trânsito da informação, publicidade remota, interconexão de dados em âmbito nacional, etc.

A reforma da lei não se pode movimentar inspirada única e tão-somente em referências estritamente jurídicas; pelo contrário, devemos atrair para as discussões amplos setores da sociedade, como economistas, sociólogos, urbanistas, administradores públicos, o mercado imobiliário, agentes financeiros, ONGs, assistentes sociais, etc.

A partir da lei é necessário, desde logo, trabalhar num bom regulamento federal, apontando para normas infra-legais – como portarias do Ministério da Justiça – dispendo sobre ajustamento, ao longo do tempo, do “maquinário” registral, vale dizer, da infra-estrutura que deverá ser remodelada com um cronograma para que não haja precipitações e atropelos. É que a mudança de paradigmas na organização da publicidade registral acarretará uma mudança profunda na praxe cartorária, com a adoção do fólio eletrônico e procedimentos inteiramente informatizados. É preciso criar uma nova mentalidade, uma nova onda para o registro.

Quando falo em decreto federal, quero expressar que essa específica peça legal poderia se especializar para chegar a desencadear atos normativos muito específicos, detalhando, por exemplo, a cada tempo, a tecnologia aplicada aos registros, adoção de criptografia assimétrica para assinatura de documentos eletrônicos, procedimentos de segurança para tráfego em redes informatizadas, etc.

O fato é que cada vez mais os registros públicos vêm lidando com fenômenos que não guardam a clássica singularidade que as escrituras de compra e venda de imóveis, tão tradicionais em nossa cultura jurídica, sempre ostentaram, instrumentos de autoria como sempre foram. Hoje encontramos um cenário de economia de escala, com contratos *standard*, padronizados, com termos e cláusulas este-reotipados, com operações massificadas e em grande escala. Se a padronização derrota a individualidade; se a massificação sujeita os operadores e a uma redução limitadora do complexo que abrigam os interesses em jogo, por outro lado, exsurge a figura do consumidor e de entidades de defesa de seus interesses que vêm no estabelecimento de cláusulas contratuais claras e uniformes uma maneira eficaz de prover uma tutela administrativa concentrada.

Regularização fundiária

Destaquei um único exemplo – dentre vários possíveis – em que a padronização de procedimentos é simplesmente fundamental para o pleno sucesso de políticas públicas: a regularização fundiária.

A regularização fundiária não consegue avançar porque não existe uma regra uniforme no país. À parte isso, como daremos respostas efetivas a essa demanda social proteiforme? Como acompanhar esse fenômeno social aparelhados tão-somente com as rígidas carcaças de um Direito formal adequado e formulado para um registro tradicional? Como enxergar o processo sem a interposição de aparos?

É claro para todos nós que as pessoas estão vivendo com seus títulos na gaveta, numa espécie de opacidade que em alguns casos é bastante confortável e conveniente. Estamos vivendo os tempos de “clandestinismo jurídico”, que responde a múltiplos e complexos interesses e que merece ser perfeitamente compreendido se quisermos fortalecer um mercado dinâmico que pode ser um bem à sociedade. Hoje, os recursos que se têm para realizar uma transação opaca são excepcionais. Tudo isso passa pela necessidade de se redefinir a importância de mecanismos de publicidade como instrumentos de desenvolvimento econômico.

A regularização fundiária deve ser compreendida como uma necessidade econômica e social. Sem que se compreenda que as comunidades que vivem em áreas ocupadas devem ser integradas pouco a pouco num amplo arco da formalidade legal não vamos alcançar a propalada segurança da posse.

O registro não opera especificamente em relação a interesses privados, mas também responde a interesses públicos, como é o caso da regularização fundiária.

Penhora *on line* de bens imóveis

A eficácia das decisões judiciais – especialmente nas execuções – tem merecido a atenção dos especialistas e rendido uma série de reformas legais e a fixação de jurisprudência que privilegia a publicidade registral no cotejo com a estrita dos distribuidores ou do processo.

Para a constituição de um bom sistema de penhora *on line* é preciso reformar a legislação diminuindo as peias formais impeditivas do registro – aspectos processuais que

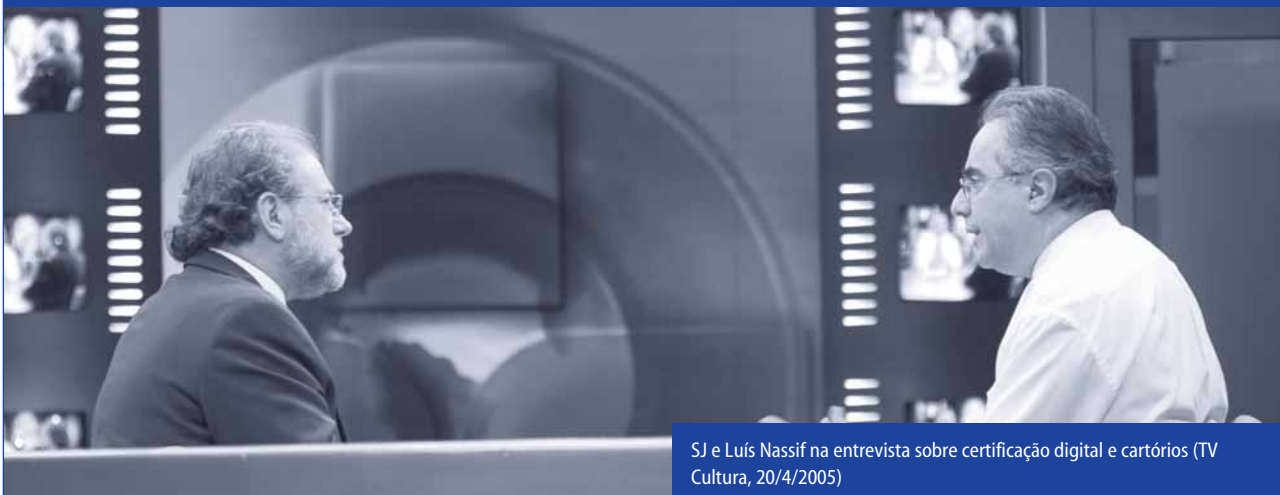
devem incumbir exclusivamente ao juízo: intimação do cônjuge, indicação de depositário, extensiva discriminação de dados replicados da matrícula – descrição do imóvel, nome e qualificação completa, etc. – e amplificação das atribuições do registro. Um exemplo que poderia ser tentado é a consumação da penhora, ainda que o executado não figurasse no registro como titular dos direitos construídos, obrigando-se o cartório de registro de imóveis a proceder à notificação de todos os que têm direitos e interesses inscritos para que possam agitar seus direitos, embargando a penhora.

Não é raro que a prática de não-registro possa na verdade estar representando uma artilosa estratégia de subtrair os bens à constrição judicial. São inúmeros os exemplos de alienações não-registradas em que os executados estão tranquilamente na posse mansa e pacífica do bem, mas que, em virtude dessa opacidade cômoda a que me referi, tornam-se inalcançáveis pela jurisdição, fraudando credores e atingindo a dignidade da Justiça. Ora, basta a penhora do imóvel, independentemente de quem seja o titular, desde que todos os atingidos sejam devidamente notificados. Pela notificação de todos os que figurem no registro – credores, devedores, titulares de domínio ou direitos limitados – alcança-se uma publicidade autorizada dos atos subsequentes de expropriação forçosa do bem. Como desenvolvimento do princípio de fé pública registral, o terceiro adquirente, em hasta pública, fica mantido e preservado na posição jurídica, ainda que, por outra forma, os procedimentos da penhora, como fenômeno processual, possam sofrer alguma intercorrência – o exemplo do defeituoso sistema de preferências nos créditos quirografários serve para compreender as deficiências do sistema.

Esse mecanismo da penhora pode ser perfeitamente modelado para transitar em redes. Aqui também os canais de suporte da informação deverão ser construídos com a modelagem da informação da penhora, registro da constrição e certidão final com redução a variáveis perfeitamente consistidas na entrada da informação. Exemplo: identificação da origem – juízo, processo, data; identificação do bem – número da matrícula ou transcrição; e nome do executado – com RG ou CPF somente. Presume-se intimado o cônjuge – se casado for.

Enfim, o registro pode e deve dar respostas consistentes a demandas sociais por informação rápida, segura e qualificada.

IRIB conquista reconhecimento da sociedade e dos meios de comunicação



SJ e Luís Nassif na entrevista sobre certificação digital e cartórios (TV Cultura, 20/4/2005)

Depois de um período de exposição negativa na mídia impressa, televisão e rádio, pouco a pouco os registradores imobiliários e notários vêm conquistando espaço e difusão à altura da importância das suas atividades.

Quem não se lembra da sucessão de “denúncias”, críticas e matérias depreciativas que circularam no passado recente? Quantas vezes não nos indignamos com reportagens que não faziam justiça aos milhares de profissionais que entregam o melhor do seu trabalho para o bem-estar da sociedade?

Isso parece estar mudando.

O Irib vem pouco a pouco conquistando o respeito e o reconhecimento da sociedade, da comunidade de juristas e profissionais da área imobiliária e da própria administração pública; e os meios de comunicação são sensíveis a essas mudanças.

Há uma conjugação muito favorável para que essas transformações comecem a aparecer. Em primeiro lugar, há uma mudança de atitude. É preciso enfrentar com coragem as críticas, muitas delas procedentes, e procurar encontrar caminhos de diálogo com a sociedade organizada, procurando demonstrar o valor da atividade.

Depois, há uma saudável renovação no corpo de profissionais encarregados desse mister. Os concursos públicos têm a virtude de atrair profissionais gabaritados para o exercício desse *nobile officium*.

Nossa atividade está sendo reapreciada a partir de outros meridianos. Uma análise econômica do Direito registral animou os debates, atraiu novos interlocutores, revalorizou o registro imobiliário com novos e muito ponderáveis argumentos e teve o condão de descerrar aspectos já esquecidos, que estavam presentes no nascedouro do registro hipotecário brasileiro no longínquo ano de 1846. Afinal, foram aspectos econômicos que preponderaram desde sempre na concepção e formulação do modelo e na constituição efeti-

va do registro de imóveis no país como uma bela passagem de engenharia jurídica.

Além disso, o Irib procurou parcerias, abriu novos e importantes canais de diálogo, firmou convênios com nossos principais parceiros econômicos e jurídicos e está disposto a apresentar à sociedade uma agenda de renovação e aprimoramento das atividades registrais.

Por fim, é importante registrar que a competente assessoria de imprensa do Irib tem procurado divulgar as atividades dos registradores e do próprio Irib com diligência, profissionalismo e dedicação, acreditando no valor e na importância do registro. Por isso conquistamos um importante espaço no jornal Diário de São Paulo, com uma coluna semanal dedicada exclusivamente aos temas de Direito registral, respondendo a consultas da população. A coluna do Irib completa quase dois anos de existência e renderá um livro reunindo os principais assuntos.

A jornalista Patrícia Simão tem procurado divulgar os eventos do Irib em vários veículos e já começamos a ser reconhecidos como um importante Instituto de estudos e referência para os temas de registro imobiliário no Brasil e no exterior. Para facilitar o acesso dos jornalistas às informações disponibilizadas pelo Instituto, o Irib criou uma *sala de imprensa* em [www.irib.org.br/sala_imprensa/index.asp]. (SJ)

Presidente do Irib é entrevistado por Luís Nassif na TV Cultura-SP

Depois de participar do 16º Fórum de debates projeto Brasil, a convite do jornalista Luís Nassif (vide p. 105), com a palestra A questão dos cartórios: como usar a certificação para modernizar e diminuir a burocracia, o presidente do Irib Sérgio Jacomino recebeu novo convite do jornalista para ser entrevistado em seu programa na TV Cultura que foi ao ar no dia 20 de abril passado.

Sérgio Jacomino respondeu a várias e importantes questões, como: os cartórios estão preparados para os novos desafios da contratação eletrônica? Quais as diferenças entre documentos eletrônicos privados e notariais? Qual a importância dos cartórios? Custos do registro e transparência da contratação. Lavagem de dinheiro. Direito à privacidade e publicidade registral, etc.

A importância da entrevista é indiscutível. O programa

de Luís Nassif é assistido por telespectadores qualificados, representando um fórum destacado de profissionais e especialistas dedicados ao debate de aspectos do desenvolvimento econômico e social do país.

O notário paulista Paulo Roberto Gaiger Ferreira também participou do programa concedendo entrevista que ilustrou muito bem a importância dos notários.

Programa Diário Paulista da TV Cultura-SP entrevista presidente do Irib e faz uma (re)visão histórica

No dia 22 de abril às 19h30 foi ao ar entrevista que o presidente do Irib Sérgio Jacomino concedeu à TV Cultura de São Paulo, no programa *Diário Paulista*.

Na entrevista concedida à repórter Márcia Dutra, o presidente enfrentou temas como a hereditariedade nos serviços notariais e de registro, a história do notariado brasileiro, o advento da legislação sobre registros públicos, etc.

A matéria mostrou imagens da seção *Galeria do Irib* – publicadas na última capa desta revista – de notários medievais retratados em telas famosas, como *O Notário*, quadro de Marinus Van Roymerswaele, pintor do século XVI, que faz parte do acervo da pinacoteca de Munique. A obra é de 1542 e serviu de suporte para a fala da jornalista que registrava a importância e longevidade da atividade notarial.

Na mesma reportagem foram ouvidos o presidente do Sindicato dos Notários e Registradores de São Paulo, Cláudio Marçal Freire, e o representante do Secovi, Celso Petrucci, que teceram importantes considerações sobre o tema dos notários e registradores.



Luís Nassif, Heródoto Barbeiro e Sérgio Jacomino na bem humorada conversa sobre cartórios (TV Cultura SP, 20/4/2005)

IRIB reúne especialistas para discutir os terrenos de marinha

No último dia 30 de maio, na sede do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, reuniram-se Evangelina de Almeida Pinho, gerente-regional da SPU; Maria Lúcia Salum D'Alessandro e Julia Azevedo Moretti, arquiteta e advogada da SPU; Sérgio Jacomino, presidente do Irib; Jürgen Phillips, professor da UF-SC; e Andrea Carneiro, professora da UF-PE, para discutirem problemas relacionados com os terrenos de marinha.

Definição do conceito de terreno de marinha

Há divergência na conceituação de terrenos de marinha. A literatura colonial indica que a faixa de 33 metros corresponde ao alcance da bala dos canhões e a faixa de marinha seria necessária para manter uma tutela pública nessa área. Fala-se ainda numa faixa com função originária de acesso público ao mar, de forma a garantir o desembarque de cargas.

Critérios possíveis de demarcação

A legislação patrimonial determina que os terrenos de marinha serão medidos a partir da linha da preamar média

(LPM) de 1831. Afora as dúvidas sobre a adequação dessa referência estática, o próprio posicionamento da LPM na costa não é pacífico.

Há quem defenda que a LPM é o próprio mar. Entre aqueles que defendem que a LPM deva ser demarcada de acordo com a média das marés, há divergência sobre qual é a média, ou seja, se a demarcação deve ser feita de acordo com a maré média – média das médias – ou com a maré de sizígia – média das altas.

É necessário identificar um critério defensável juridicamente e realizar a demarcação da LPM, pacificando, assim, os inúmeros conflitos que envolvem a identificação dos terrenos de marinha.

Para tanto, é preciso diferenciar os lugares com a LPM já homologada daqueles ainda pendentes de regularização. Nos primeiros, não se deve mexer no posicionamento da LPM. No segundo caso, para regularizar a situação, deve-se demarcar a linha fisicamente e georreferenciar os pontos, independentemente do critério adotado, desde que o mesmo seja sustentável juridicamente.

Cadastro multifinalitário

A base cadastral deve incluir, além de dados cartográficos georreferenciados, uma base de dados de diversas naturezas. Um cruzamento de informações diferentes, provenientes das prefeituras, dos cartórios de registros de imóveis e da União, permitiria a interconexão de informações e evitaria os prejuízos advindos do paralelismo das bases. A transferência de informações poderia ser garantida por meio do processo de certificação de informações disponibilizado pelo ICP-Brasil (MP 2.200/2001).

Foi aventado um projeto-piloto, usando a metodologia proposta pelo conselheiro científico do Irib, Jürgen Phillips, que poderia ser montado com a participação dos cartórios de registro de imóveis locais, prefeitura municipal, Irib e SPU. Para a seleção do trecho a ser trabalhado no projeto-piloto, podem ser usados os seguintes critérios:

- existência de convênio de ordenação territorial; e
- existência de base cartográfica municipal georreferenciada.

Futuramente, seria interessante estudar a viabilidade e o interesse da participação de empresas, como a Petrobrás, nos projetos de demarcação da LPM. Essa participação poderia servir para saldar dívidas ambientais, e termos de ajustamento de conduta, TAC, com o Ministério Público poderiam ser firmados nesse sentido. Também seria possível pensar num financiamento do Banco Mundial, que se preocupa com as atualizações de dados e com a sustentabilidade econômica do sistema cadastral.

Localização geodésica da linha da preamar média de 1831

Os professores doutores Obéde Pereira de Lima e Jürgen Wilhelm Philips escreveram o artigo *Demarcação dos terrenos de marinha e seus acrescidos*, cuja cópia integral pode ser obtida em: www.irib.org.br/doc/terrenosdemarinha.doc

Resumo. Este artigo está relacionado com a tese de doutorado com o mesmo título, desenvolvida no programa de pós-graduação em Engenharia civil da Universidade federal de Santa Catarina, cuja pesquisa realizada aborda o problema da demarcação dos terrenos de marinha e seus acrescidos, criando uma metodologia para o estabelecimento de um modelo científico que possibilita a localização geodésica da “linha da preamar média de 1831 – LPM/1831, a partir da análise harmônica dos dados amostrados de marés, de modo que atenda a exatidão e a precisão das medidas compatíveis com o levantamento cadastral dessas parcelas imobiliárias inseridas entre os bens da União”. A metodologia desenvolvida participa de atividades em quatro áreas distintas: a) na Hidrologia, com a instalação e operação de uma estação maregráfica, para obtenção de dados amostrados da maré durante um período mínimo de um ano; b) na Geodésia, com a determinação das coordenadas geodésicas de pelo menos dois pontos extremos, utilizando o GPS (*Global Positioning System*) em posicionamento com precisão de 1 ppm, para amarração e controle do levantamento planialtimétrico da linha de costa e dos perfis de praia, c) na Informática, com o processamento dos dados amostrados de marés, efetuando-se a análise harmônica e a retrovisão da preamar média para o período desejado (ano de 1831), utilizando um *software* para microcomputadores PC (*Personal Computer*). Prossegue na determinação da cota básica, o que é feito pela comparação entre o *datum* altimétrico oficial e a altura da preamar média/1831 processada para o local; e d) na Topografia, quando se executa, por fim, a localização da LPM/1831 e da “linha limite dos terrenos de marinha – LLM”. Essa metodologia foi testada pela aplicação numa área de estudo na praia da Enseada, em São Francisco do Sul, no estado de Santa Catarina, onde foi constatada uma diferença da ordem de cem (100) metros na localização da LPM/1831 pelos critérios estabelecidos pela SPU, atingindo toda a avenida beira-mar e mais a metade das quadras de imóveis fronteiros com essa avenida. Finalmente, faz-se uma análise dos resultados obtidos e externam-se a conclusão e as recomendações.

Diretores do Irib prestigiam maioria da fundação SOS Mata Atlântica

A Fundação SOS Mata Atlântica comemorou dezoito anos de existência com solenidade apresentada pelo repórter da rede Globo, César Tralli, e grande festa realizada no saguão da Fundação Bienal de São Paulo, no último dia 20 de maio.

Passado, presente e futuro da mata Atlântica, esse o tema da solenidade que reuniu lideranças ambientalistas, políticas e empresariais, além de parceiros da entidade, como o Irib, que foi representado por seus diretores Marcelo Santana de Melo e Patrícia Ferraz.

O presidente da Fundação SOS Mata Atlântica, Roberto Klabin, abriu as comemorações ao lado de seus dois antecessores – Rodrigo Mesquita e Fabio Feldman – em sessão solene que destacou a atuação da maior entidade ambientalista do Brasil, hoje com 100 mil afiliados. Foram exibidos

vídeos de diversas campanhas da ONG ao longo dos últimos anos que refletiram a trajetória da entidade e projetaram seu compromisso com o futuro.

Roberto Klabin declarou: “A mata Atlântica não é a Amazônia. Também não se restringe somente à serra do Mar ou Mantiqueira. Ela está exatamente aqui, onde restam cerca de 7% da área original e 60% da população brasileira vive, trabalha, preserva, desmata e aproveita suas benesses. Um dos temas mais desafiadores para o futuro é a sensibilização e o engajamento da sociedade nessa importante causa”.

Segundo o presidente da SOS Mata Atlântica, a fundação precisa criar uma agenda positiva como novo foco de comunicação junto aos seus diversos públicos, desde a comunidade que desconhece informações básicas sobre os temas ambientalistas até empresas que buscam integrar a responsabilidade ambiental em suas ações, passando por governos, proprietários de terras, o terceiro setor e estudantes

O maior problema da mata Atlântica hoje é a regularização fundiária

Para o diretor de mobilização da SOS Mata Atlântica, Mário Mantovani, “o saldo desses dezoito anos é muito positivo. A gente vê pelas conquistas que foram apresentadas hoje. Conseguimos fazer várias parcerias, como essa com o Irib, e pretendemos fazer muito mais para viabilizar projetos e vencer as dificuldades. O sucesso da SOS é medido por esses esforços, mas há muitos desafios pela frente. O maior problema da mata Atlântica hoje é a regularização fundiária; por isso vamos somar nossa capacidade de mobilizar proprietários, unir esforços com o Irib e encarar isso de frente”.

A premiação Inovadores da Mata Atlântica, voltada para a valorização das iniciativas públicas e privadas de conservação ambiental, encerrou a solenidade. A primeira Polícia Militar Ambiental ganhou o prêmio da entidade pela iniciativa e atuação única junto à mata Atlântica.

A mata Atlântica é hoje um dos conjuntos de ecossistemas mais ricos em biodiversidade e um dos mais ameaçados do mundo. Da área original, de 1,36 milhão de km² (15% do território nacional), restam apenas 7%, embora mais de 60% da população brasileira esteja inserida em seus domínios.

IRIB participa de reunião de trabalho para agilizar regularização fundiária em Recife

*Celso Santos Carvalho **

Obstáculos para o registro devem-se a obstruções no fluxo de informações entre os cartórios, a procuradoria da Fazenda nacional e a gerência do patrimônio da União

Mobilização pela regularização fundiária

No dia 26 de abril foi realizada em Recife uma reunião de trabalho com o objetivo de remover obstáculos e agilizar o programa de regularização fundiária do município.

Participaram, representantes do governo federal, por meio da Secretaria nacional de programas urbanos, da Secretaria do patrimônio da União e da Procuradoria da Fazenda nacional; da prefeitura municipal; do Ministério Público estadual; do Judiciário; de entidades de apoio aos movimentos de moradia; dos quatro cartórios de registro de imóveis do Recife; da Anoreg-PE, Associação dos Notários e Registradores de Pernambuco; e do Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

O trabalho foi intenso e extremamente proveitoso. A pre-

feitura apresentou a concepção básica do programa municipal de regularização fundiária, mostrando que, no município, grande parte dos assentamentos irregulares encontra-se em áreas sob domínio da União. A gerência do patrimônio da União em Pernambuco descreveu os obstáculos que vem encontrando para o registro de dez dessas áreas. A discussão de cada um desses casos evidenciou que grande parte dos problemas deve-se a obstruções no fluxo de informações entre os cartórios, a procuradoria da Fazenda nacional e a gerência do patrimônio da União.

Representantes de entidades de apoio aos movimentos de moradia relataram diversos problemas relativos ao trâmite processual nos casos de usucapião urbana, problemas que foram discutidos também pelos representantes do Ministério Público e do Judiciário. Os representantes do Ministério Público enfatizaram o interesse da instituição em colaborar com os demais agentes na promoção do direito à moradia e da segurança da posse. Os representantes do Judiciário deram informes sobre a disposição da corregedoria em elaborar um provimento que permita agilizar os processos de regularização fundiária no estado de Pernambuco.

Finalmente, os representantes dos cartórios de Recife, da Anoreg e do Irib colocaram-se enfaticamente ao lado dos que lutam pelo direito à moradia e segurança da posse, comprometendo-se a garantir a gratuidade do registro dos títulos para as famílias de baixa renda.

O evento pode ser considerado um marco no processo de regularização fundiária do Recife, posto que conseguiu reunir governo municipal, governo federal, ministério público, judiciário, cartórios e entidades da sociedade civil na busca de soluções para a efetivação do direito à moradia.

A Secretaria nacional de programas urbanos enfatiza a importância desse exemplo de mobilização pela regularização fundiária e o deixa como sugestão para a ação das prefeituras que, da mesma forma que a prefeitura da cidade de Recife, vêem a regularização fundiária como um elemento fundamental de uma nova política de desenvolvimento urbano voltada para a inclusão social.

**Celso Santos Carvalho é membro da diretoria de assuntos fundiários urbanos da Secretaria nacional de programas urbanos do Ministério das Cidades.*

IRIB participa de debate ao vivo na TV Câmara sobre regularização fundiária urbana

No último dia 12 de maio, às 21h30, a diretora de urbanismo e regularização fundiária do Irib, Patrícia Ferraz, que também é diretora da Anoreg-BR, participou ao vivo do programa Expressão Nacional, apresentado por Paulo José Cunha e veiculado pela TV Câmara (UHF e TV a cabo), com transmissão simultânea pela Rádio Câmara, que debateu a regularização fundiária urbana, parcelamento do solo e aplicação do Estatuto das Cidades.

Com formato ágil e diferenciado, ancorado por um jornalista experiente – Paulo José Cunha foi um dos idealizadores do noticiário Bom Dia Brasil, da Rede Globo –, o programa dividiu os convidados em dois estúdios separados, fazendo

interagir os debatedores por meio de um telão.

Em estúdio instalado no auditório da Câmara dos deputados de Brasília, o apresentador Paulo José Cunha reuniu na mesma mesa o gerente de projetos do Ministério das Cidades, Celso Carvalho, e a deputada Ana Alencar (PSDB-TO). No outro estúdio, montado no salão verde da Câmara, estavam a diretora do Irib e a deputada Maria do Carmo Lara (PT-MG).

Discorrendo sobre os vários aspectos da regularização fundiária, Patrícia Ferraz enfatizou a importância econômica e social dos registros públicos de direitos, sustentando que a regularização fundiária, com o registro dos títulos nos cartórios de imóveis, é poderoso instrumento de inclusão social e desenvolvimento econômico.

Patrícia Ferraz ressaltou a importância do Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, e da Anoreg-BR, Associação dos Notários e Registradores do Brasil, nas discussões que envolvem a reforma da lei 6.766/79.

A diretora é reconhecida como importante interlocutora junto ao governo federal, especialmente no Ministério das Cidades, na questão da regularização fundiária. Foi uma das colaboradoras diretas do projeto de lei 3.057, de reforma da lei 6.766/79, cujo relatório do deputado relator doutor Evilásio pode ser lido em: www.camara.gov.br/sileg/integras/258925.htm

Presidente do IRIB ministra aula em curso de extensão universitária em Direito imobiliário da Fadisp

No último dia 17 de maio, o presidente do Irib Sérgio Jacomino ministrou aula no concorrido curso de extensão universitária em Direito imobiliário promovido pela Fadisp, Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo, coordenado pela professora doutora Thereza Alvim e pelo professor doutor Eduardo Arruda Alvim.

O tema enfrentado foi a penhora e o registro de imóveis.

Esteve presente, prestigiando a aula, o registrador de Jundiaí, SP, Leonardo Brandelli.

Depois de exposição minuciosa acerca dos problemas

que envolvem o registro da penhora, centrando o foco no processo de execução visto da perspectiva do registro imobiliário, o presidente do Irib apresentou para debates e discussões questões que foram apreciadas por advogados, juizes, registradores, notários e estudantes de Direito. São elas.

1. Tício adquire um bem imóvel de Semprônia. Passados dois anos, aliena-o a Caio. Todos muito diligentes e precavidos, providenciaram o registro da transmissão em cartório. Posteriormente, o registro de imóveis recebe um mandado judicial de cancelamento de todos os registros subseqüentes

ao de Semprônia em virtude de execução trabalhista movida em face da empresa da qual Semprônia era sócia – descon sideração da personalidade jurídica – por fraude a credores. O que o cartório deve fazer?

2. “A” penhora o imóvel que consta nos autos estar na posse mansa e pacífica de “B”. Expedido o competente mandado de registro de penhora – ou certidão da penhora, conforme a reforma da reforma –, o cartório verifica que o imóvel está registrado em nome de “C”, estranho à lide. No curso do processo, o exequente provou que “C” alienou, por mero contrato de gaveta, o imóvel penhorado a “B”. Como o cartório deve proceder? Registra a penhora por haver prova de alienação na consideração de que o contrato é válido e eficaz entre as partes?

3. Várias penhoras decorrentes de execução civil – cre dores quirografários – foram registradas na matrícula do imóvel. À penhora feita em último lugar e registrada em pri meiro lugar se sucede a arrematação. O arrematante estará plenamente seguro ou poderá ser atingido pelo direito de preferência que decorre do artigo 612 do CPC? O cartório de registro poderá cancelar as penhoras anteriores?

Segundo Jacomino, “a dinâmica de apresentação de questões com antecedência, juntamente com o trabalho que será exposto, proporciona aos alunos uma antevisão do que será apreciado na aula bem como a oportunidade de refletirem sobre os problemas que a exposição haverá de suscitar”.

Antes da aula, os monitores – professores da própria Fadisp – se encarregam de debater com os alunos os temas propostos, colhendo a opinião do grupo e destacando um relator que apresentará ao professor convidado as conclusões do grupo. Ao final, o professor convidado tem oportu nidade de comentar as conclusões colhidas.

Fizeram parte do excelente grupo de professores destacados pela Fadisp os doutores Maria Isabel Prado, Ana Elisa Vaz, Alberto Carneiro Marques, Teresa Cristina Sartori e Luiz Nakaharada.

“No caso específico da minha aula, fiquei surpreendido pela qualidade das respostas, que não foram uniformes e me permitiram vislumbrar aspectos insuspeitos do tema apresentado. Além disso, o grupo de professores monitores é de um nível excelente; eles souberam estimular os debates e manter vivo o interesse dos alunos no tema, o que rendeu, ao final, excelente debate”, concluiu o presidente do Irib.

Vice-presidente do IRIB-SP profere palestra na Universidade de Franca

O ex-presidente e atual vice-presidente do Irib para o estado de São Paulo, Lincoln Bueno Alves, participou, no último dia 9 de abril, do curso de Direito registral patrocinado pela Universidade de Franca, proferindo palestra sobre registros públicos.

Segundo o vice-presidente do Irib, a finalidade principal da palestra foi propiciar aos acadêmicos um breve conheci mento do registro imobiliário pátrio, oferecendo-lhes um testemunho pessoal e uma visão prática de registrador imo biliário, tabelião de protesto e registrador de títulos e docu mentos e civil de pessoas jurídicas.

Temas desenvolvidos

- Apropriação da terra no Brasil, lembrando a distribui ção de terra das capitânicas hereditárias – sesmarias – regis tro paroquial – registro hipotecário. Criação do registro de imóveis e seu desenvolvimento.
- Importância do registro de imóveis para a prevenção de litígios e conseqüente segurança jurídica, desenvolvimento econômico e paz social.
- A publicidade do registro imobiliário como garantia de oponibilidade *erga omnes* no fôlio real.
- A fé pública, que gera autenticidade dos atos praticados.
- A qualificação como dever do registrador de analisar os títulos apresentados a registro.
- O princípio da prioridade do registro, que confere pre ferência àquele que apresentar o título em primeiro lugar; o lançamento no protocolo com aquisição do número de or dem que determina a preferência do direito real.
- O princípio da territorialidade, que determina a circuns crição pertencente à serventia registral.

- O princípio da continuidade, que impede o lançamento de qualquer ato de registro sem existência do registro anterior.
- O princípio da disponibilidade cuja finalidade é controlar a disponibilidade física do imóvel – área disponível.
- O princípio da especialidade, que determina a obrigatoriedade da precisão da indicação das medidas, características e confrontações do imóvel.
- O princípio da legalidade, que impõe ao oficial do registro o exame prévio da legalidade e eficácia dos documentos apresentados.
- O princípio da oponibilidade, que implica que o ato registrado gera o direito real oponível a terceiro.
- O princípio da retificação, que permite que o registro seja retificado se não expressar a verdade – retificação urbana, lei 10.931/04 e rural, lei 10.267/01 e regulamento 4.449/02, além das portarias do Incra.
- O princípio da cindibilidade, que permite que o registrador, valendo-se de sua independência, aproveite a escritura, embora falha, para realização do ato registral naquilo que estiver correto, registrando parcialmente o título.
- Instância – rogação.
- Apresentação da matrícula como suporte da identidade do imóvel e do repertório de todos os registros a serem praticados. É o sistema do fôlio real, ou seja, a folha da propriedade. Comentário sobre o princípio básico da matrícula, a unitariedade, e os vários registros que podem ser levados à matrícula: desmembramentos, loteamentos, condomínios, títulos judiciais, etc. Destaque para a qualificação registrária que o profissional do Direito exerce.
- Prepostos no registro de imóveis: funcionários, escreventes e auxiliares. Concurso público graças à regulamentação da carreira dos notários e registradores, com a edição da lei 8.935, em 19 de novembro de 1994, que regulamenta o artigo 236 da Constituição da República.

Atuação do Irib

Lincoln Bueno Alves apresentou o Instituto de registro imobiliário do Brasil como o órgão que congrega todos os registradores brasileiros e cuja missão é estudar o registro imobiliário; uma entidade sem finalidades políticas, mas com objetivo institucional e corporativista, no sentido do aprimoramento técnico e profissional de seus associados; órgão de-

dicado ao desenvolvimento de trabalhos técnico-científicos e de prática registral destinados à orientação dos registradores brasileiros.

Lembrou, ainda, que o Irib sempre tem em mira que os registradores administrem a coisa pública para atender o cidadão brasileiro, seu consumidor por excelência. Por isso, com o objetivo de buscar a permanente melhoria dos serviços, o Irib proporciona aos registradores brasileiros constantes oportunidades de aprimoramento mediante a participação em seminários, reuniões, *workshops* e congressos que promove. Todos os registradores são incentivados a apresentar estudos e trabalhos científicos, bem como a participar dos debates instalados no *site* www.irib.org.br – em audiências públicas que focalizam os mais variados temas do registro imobiliário.

Uma informação que surpreendeu a platéia: o Irib edita hoje várias publicações técnicas periódicas como o Boletim do Irib em revista, bimensal; Revista do Direito Imobiliário, semestral, co-edição com a editora Revista dos Tribunais; Boletim Eletrônico Irib, edição diária e gratuita enviada por *e-mail* a registradores, notários, juízes, promotores, advogados e quaisquer interessados que se cadastrarem em seu *site*. Em parceria com Sergio Antonio Fabris Editor, de Porto Alegre, o instituto publicou, nos últimos cinco anos, dezenas de livros sobre Direito registral imobiliário, que serviram também para o estudo daqueles que nos últimos anos prestaram concurso público para ingressar na carreira.

“O Irib mantém, ainda, vários convênios celebrados com universidades brasileiras e estrangeiras, com o Colégio de registradores da Espanha, com a Associação de registradores da Venezuela, etc., que visam a objetivos técnicos, acadêmicos e científicos. Destaco aqui a importância dos primeiros convênios firmados, em minha gestão, com o Ministério Público do estado de São Paulo e com o Ministério Público do Rio Grande do Sul”, declarou o palestrante. O inteiro teor desses acordos de cooperação pode ser consultado em www.irib.org.br/biblio/bibli_convencios.asp

Finalmente, o vice-presidente informou que o Irib mantém na Internet uma página interativa, que responde as consultas de seus associados, além de divulgar legislação, doutrina, jurisprudência e outras informações de interesse dos registradores e demais operadores do Direito imobiliário.

Técnicos do BID visitam o Irib

No último dia 11 de maio, os técnicos do Banco Interamericano de Desenvolvimento, BID, Elcia Ferreira da Silva e João Bonadio estiveram reunidos com o presidente do Irib Sérgio Jacomino, para tratar da redação do termo de cooperação técnica que será firmado com o Instituto para consecução do programa de cadastro de terras e regularização fundiária – BR 0392.

O Irib é considerado a instituição parceira envolvida na execução do programa e participa ativamente do regulamento operativo elaborado para o programa, que envolve o BID, o Ministério do Desenvolvimento Agrário, MDA, e o Instituto nacional de colonização e reforma agrária, Incra. Segundo o documento, “a participação dos cartórios em programas desta natureza é fundamental para se atingir a finalidade do mesmo. O Irib é a instituição que representa os cartórios e registradores de imóveis no Brasil. Apesar de seu caráter associativo possui grande expressão no segmento que representa, sendo reconhecido como liderança nacional no que se refere ao registro de imóveis brasileiro”.

Para concretizar as iniciativas do Instituto na consecução do programa, as atribuições e responsabilidades foram assim delineadas:

- a) assegurar a efetiva articulação das ações registrais do programa entre os diversos cartórios e as instâncias competentes do poder Judiciário;
- b) assegurar o assessoramento técnico-cartorial necessário à execução do programa;
- c) monitorar o desempenho dos cartórios e a aplicabilidade dos quesitos das leis 10.267/01 e 10.931/04;
- d) estabelecer, em conjunto com as unidades de gestão do programa, os critérios de avaliação de desempenho dos cartórios envolvidos na ação;
- e) assegurar a padronização dos procedimentos registrais necessários;
- f) supervisionar e acompanhar as atividades de capacitação dos funcionários dos cartórios; e
- g) assegurar a integração e participação dos cartórios,

principalmente nos municípios onde a ação estiver ocorrendo, que se responsabilizariam como agentes da interlocução com os notários e registradores no que se refere aos serviços prestados no âmbito do programa.

Anoreg-BR é essencial no projeto

A Associação de Notários e Registradores do Brasil é considerada peça fundamental para o sucesso do programa. Agregando não só registradores mas igualmente os notários e demais profissionais das outras especialidades que representa, a Anoreg-BR é um agente importante na questão relacionada com custas e emolumentos, ligando as Anoregs regionais ao programa e dando apoio às iniciativas do Irib para fazer chegar ao pequeno registrador imobiliário as informações e o apoio necessário para realização desse grande desafio.

Para o presidente do Irib Sérgio Jacomino, a “participação da Anoreg-BR é imprescindível pela cooperação que ela pode prestar em temas que não são a especialidade do Irib – como custas, emolumentos, organização local de registradores, conexão com notários e autoridades, etc”. Segundo Jacomino, “o presidente Rogério Bacellar tem sinalizado o apoio da entidade ao programa de cadastro de terras e regularização fundiária e organizado reuniões com os técnicos do MDA para impulsionar as medidas que estão sendo tomadas para o desenvolvimento do projeto”.

O objetivo essencial do programa é contribuir para a melhoria da segurança jurídica e da qualidade da informação sobre os imóveis rurais e para um desenvolvimento sustentável e equitativo das áreas de atuação do programa, em conformidade com os requisitos da lei 10.267.

Consulte

Nova reunião do programa cadastro de terras e regularização fundiária reúne Irib, BID e Incra em Brasília. *Boletim do Irib em revista* 314, p. 93.

Irib recebe consultores do BID em São Paulo. *Boletim do Irib em revista* 314, p. 92.

Projeto de cadastro e regularização fundiária – BR-0392. Reunião de preparação com o Irib. *Boletim Eletrônico Irib* 1.137, 17/5/2004: www.irib.org.br/selecionada/boletimel1137.asp

Irib reúne-se com Abecip para discutir valor da hipoteca e critérios de registro

Os representantes de bancos privados que atuam na concessão de crédito imobiliário e os registradores paulistanos reuniram-se na sede da Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, no último dia 12 de maio.

Na pauta das discussões, o aperfeiçoamento do sistema e o aprofundamento de relações técnicas e científicas entre Irib e Abecip, com o objetivo de efetivar o acordo de cooperação firmado entre as duas entidades.

Registro de hipoteca e abertura de matrícula para futuras unidades autônomas

A questão do registro da hipoteca em incorporações imobiliárias foi amplamente debatida bem como foram analisadas as recentes decisões da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo acerca dos procedimentos registrares aplicáveis para o registro daquela garantia.

Os bancos estão interessados em tornar mais claras as informações registrares que consubstanciam as certidões expedidas pelos registros públicos. Foram analisados exemplos de estados da Federação onde se faz abertura de matrícula para as futuras unidades autônomas, o que não ocorre no estado de São Paulo, uma vez que as Normas de serviço da Corregedoria-geral da Justiça autorizam apenas a abertura de uma ficha complementar (item 213.1, cap. XX). A redação das normas se baseia em decisão proferida no processo CG 28/1983.

O debate ficou centrado na questão do registro da garantia envolver todo o imóvel do empreendimento ou abarcar unicamente as futuras unidades, o que permitiria identificar o limite dessa garantia. Esse e outros assuntos conexos não foram concluídos, razão por que será agendada uma nova rodada de reuniões.

Sobre o assunto

Incorporação imobiliária. Hipoteca. Custas e emolumentos – cobrança.

Ementa não oficial: 1. A incorporação de empreendimento condominial é ato que, mesmo se projetando para o futuro, cria uma nova realidade, modificando de imediato as características jurídicas do imóvel. 2. O registro da incorporação confere este novo sentido e o projeto de edificação conquista um sentido jurídico imediato. 3. O registro da hipoteca, decorrente do empréstimo destinado à própria edificação, não pode ter como base o terreno uno e indivisível, devendo ser realizado sobre o projeto das unidades, em um só ato, dando margem à cobrança de um único registro. Reclamação procedente. Decisão 1ª VRPSP – Data: 14/12/2004 – Fonte: 000.04.094418-2 – Localidade: São Paulo (14º SRI) – Relator: Venicio Antonio de Paula Salles. Legislação: Lei 4.591/64; Lei 4.380/64; art. 30 da Lei estadual 11.331/2002 e art. 1.420 do Estatuto Civil. Íntegra: www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12549

Incorporação imobiliária. Hipoteca. Custas e emolumentos – cobrança. Fração ideal. Atribuição de unidade autônoma.

Ementa não oficial: 1. A hipoteca garantidora do financiador do empreendimento pode ser registrada em ato único, atingindo exclusivamente a “matrícula mãe”. 2. Podendo ser a hipoteca registrada, também, sobre cada uma das unidades projetadas, mesmo antes da averbação da construção, por opção do beneficiário da garantia, cabe a este decidir a forma de seu registro. Dúvida procedente. Decisão 1ª VRPSP – Data: 10/2/2005 – Fonte: 000.04.100944-4 – Localidade: São Paulo (14º SRI) – Relator: Venicio Antonio de Paula Salles – Legislação: Lei nº 4.591/64; Código Civil; Lei estadual 11.331/2001 e Lei nº 6.015/73. Íntegra: www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12558

IRIB e DEPRN-SP promovem encontro técnico

O diretor de meio ambiente do Irib e registrador de Araçatuba, SP, Marcelo Augusto Santana de Melo, apresentou sua palestra *O meio ambiente e o registro de imóveis* para a diretoria do Departamento estadual de proteção de recursos naturais, DEPRN/2, em Araçatuba, SP, no dia 14 de junho último.

O evento foi destinado a todos os diretores e responsáveis técnicos do DEPRN – Oeste paulista.

Depois da palestra, o diretor do Irib respondeu as perguntas dos participantes e esclareceu dúvidas técnicas sobre o registro de imóveis, principalmente as relacionadas com sua função socioambiental.

Segundo a engenheira agrônoma Elenice Patto de Abreu, o evento também foi muito útil para esclarecer assuntos como a retificação de registro, georreferenciamento, princípios registrários, sem falar que colaborou para o estreitamento da relação institucional entre DEPRN e Irib.

Consulte

O Meio Ambiente e o Registro de Imóveis, de Marcelo Augusto Santana de Melo, in: *Revista de Direito Imobiliário* n.57, ano 27, jul.-dez. 2004.

O Registro de Imóveis e a Mata Atlântica, de Marcelo Augusto Santana de Melo, *Boletim Eletrônico Irib* 1.626 18/3/2005 : www.ibr.org.br/notas_noti/boletimel.asp

Coluna Irib no Diário de São Paulo responde sobre reserva legal, in: *Boletim Eletrônico IRIB* 1.489, 12/1/2005: www.ibr.org.br/notas_noti/boletimel1489a.asp

Reserva legal – Averbção no RI – DEPRN revoga Portaria 44/2004, in: *Boletim Eletrônico IRIB* 1.473, 20/12/2004: www.ibr.org.br/notas_noti/boletimel1473.asp

Projeto Gleba Legal/CGJRS

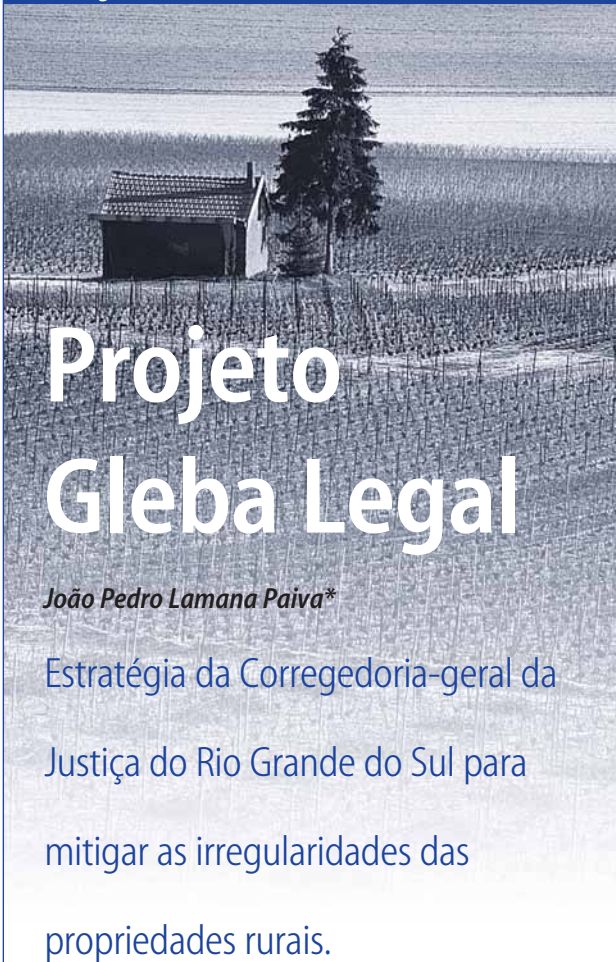
Imóveis rurais CGJRS inova com o projeto Gleba Legal

O projeto Gleba Legal é inovador e condiz com a realidade nacional num momento em que o país se esforça para alcançar a regularização fundiária.

Problemas jurídicos, sociais e econômicos gerados pela falta de atualização da legislação rural – especialmente no que se refere a condomínios nos quais não se pode localizar a área de cada proprietário em virtude do estabelecimento da fração mínima de parcelamento dos imóveis rurais – estão na origem do provimento denominado Projeto Gleba Legal editado pela Corregedoria-geral da Justiça do Rio Grande do Sul. Trata-se de um mecanismo legal inovador e condizente com a realidade nacional, especialmente neste momento em que a regularização fundiária entrou para o cronograma das prioridades mais inadiáveis da pauta dos governos.

O projeto tem por objetivo permitir que proprietários de imóveis rurais delimitem e localizem suas áreas dentro do condomínio, ou área maior, auferindo, assim, certeza e segurança jurídica quanto ao seu direito de propriedade. Conseqüência do programa é o ingresso de tais áreas no mercado com outorga de confiança ao credor que financia empréstimo e é garantido por hipoteca ou alienação fiduciária, e aos futuros adquirentes que saberão exatamente a área certa e perfeitamente identificada sob aquisição.

Acompanhe a explanação do registrador imobiliário e vice-presidente do Irib, João Pedro Lamana Paiva, membro do grupo de trabalho do projeto Gleba Legal; a solenidade de lançamento do projeto, no último dia 12 de abril no palácio da Justiça do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul; e o teor do provimento 07/2005–CGJ, que institui o projeto Gleba Legal.



Projeto Gleba Legal

João Pedro Lamana Paiva*

Estratégia da Corregedoria-geral da Justiça do Rio Grande do Sul para mitigar as irregularidades das propriedades rurais.

Fundamentos constitucionais do projeto

- Função social da propriedade (art. 5º, XXIII, CF: “A propriedade atenderá a sua função social”):
 - a propriedade tem que ser usada adequadamente;
 - restrição do caráter absolutista;
 - construção de um Estado democrático de Direito: plenitude do exercício da cidadania;
 - dignidade humana (artigos 1º, III, e 170, CF).

Fundamentos legais

- Provimento 007/05-CGJ/RS
- Legislação correlata:
 - lei 4.504/64
 - lei 4.947/66
 - lei 5.868/72
 - lei 6.015/73

- lei 6.739/79
- Constituição federal de 1988
- lei 9.393/96
- lei 10.267/01
- decreto 4.449/02
- lei 10.931/04

Origem do problema

• Ausência de preocupação do legislador com a formação de condomínios *pro diviso*.

• Ao estabelecer a fração mínima de parcelamento, o Estatuto da Terra impôs a escrituração e o registro de imóveis rurais como frações/partes ideais, impedindo sua correta definição/localização e impondo a criação de milhares de condomínios irrealis.

• Até o advento do Estatuto da Terra, o imóvel rural poderia ser fracionado, independentemente da área. Esse sistema funcionava perfeitamente.

• Em virtude de terem sido gerados registros deficientes e não correspondentes à realidade – fração ideal –, os pequenos proprietários rurais têm enormes dificuldades de dispor e de onerarem seus imóveis, atitudes imprescindíveis para que possam produzir.

• Essa situação impede o desenvolvimento da política agrícola nacional, contrariando preceitos constitucionais estabelecidos.

O que é o projeto Gleba Legal?

É um provimento editado pelo desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, corregedor-geral da Justiça do Rio Grande do Sul, que tem por finalidade a regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém, em situação consolidada e localizada (*pro diviso*).

Tal regularização abrangerá quaisquer glebas rurais, sem distinção entre as oriundas de condomínios em que é impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, daquelas dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos (art. 1º, parágrafo único).

Procedimentos para regularização (art. 2º)

- Deverá ser respeitada a fração mínima de parcelamento.
- A identificação da parcela deverá observar os requisitos da

matrícula (artigos 176, inciso II, nº 3, e 225 da lei 6.015/73, LRP).

- A localização da parcela será feita mediante escritura pública declaratória por declaração do proprietário, com a anuência de todos os confrontantes da parcela a ser extremada, devendo contar, no mínimo, com cinco (5) anos de posse (artigos 3º e 4º).

- Na falta das anuências, admite-se a notificação dos lindeiros – mesmo procedimento criado pela lei 10.931/04.

- A simples apresentação do título servirá para a abertura da matrícula e a realização do registro de localização da gleba – igual ao caso de divisão.

- Tratando-se de localização cumulada com retificação, o registrador praticará, primeiramente, a averbação da retificação.

- A adoção do procedimento de localização não impede a realização da divisão, inclusive judicial, nem afasta a aplicação da lei 10.267/01 – exigência do georreferenciamento –, conforme estabelecem os artigos oitavo e 10.

- Não será necessária a intervenção do Ministério Público nem do poder Judiciário.

Espécies de localização e documentação necessária

Localização simples (art. 5º)

- Desnecessária a retificação da descrição do imóvel.
- Dispensável a apresentação de planta, memorial descritivo, ART – em imóveis sem medidas lineares, apenas com a área total em metros quadrados ou em hectares.
- Necessidade de apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, e a de ônus real (art. 1º, IV, decreto 93.240/86), do CCIR e do ITR dos últimos cinco (5) anos.

Localização cumulada com retificação (art. 5º, §2º)

- Necessária a apresentação de planta, memorial descritivo e ART.
- Necessidade de apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, e a de ônus real (art. 1º, IV, decreto 93.240/86), do CCIR e do ITR dos últimos cinco (5) anos.

Cautelas do registrador (art. 9º)

- Hipoteca: dispensa anuência do credor, mas o registrador comunicará o ocorrido.

- Penhora comum: dispensa autorização judicial, mas o registrador comunicará o Juízo competente.

- Penhora a favor do INSS: exige a anuência do credor.

- Anticrese: exige a anuência do credor.

- Propriedade fiduciária: deverão comparecer juntos, o fiduciante e o fiduciário.

- Usufruto: deverão comparecer juntos o nu-proprietário e o usufrutuário.

- Indisponibilidade por ordem judicial: não será possível a localização.

- Arrolamento fiscal: é possível a localização, mas o registrador comunicará o ocorrido.

- Outros ônus, cláusulas e gravames: aplicável a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

Benefícios

- Mitigar a formação e a manutenção de condomínios *pro diviso*.

- Outorgar ao proprietário certeza quanto à coisa que integra seu patrimônio.

- Segurança jurídica para todos.

- Impossibilidade de aplicação do projeto.

Glebas inferiores à fração mínima de parcelamento

Já está sendo idealizado projeto que permita, também, a regularização dessas áreas.

Novo paradigma de regularização fundiária proposto pela Corregedoria-geral da Justiça do Rio Grande do Sul

Um dos principais objetivos do governo federal é a execução de programas de regularização fundiária. Antecipando-se ao Ministério do Desenvolvimento Agrário, MDA, a egrégia Corregedoria-geral da Justiça do Rio Grande do Sul, mais uma vez, inova e edita norma administrativa para tal mister.

Parabéns ao eminente desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto e a toda sua equipe.

* João Pedro Lamana Paiva é vice-presidente do Irib, registrador e tabelião de protesto – www.lamanaipaiva.com.br



Solenidade de lançamento no TJRS

Irib participou do grupo de
trabalho do projeto Gleba Legal

O poder Judiciário do Rio Grande do Sul lançou, no último dia 12 de abril, o provimento que instituiu o projeto Gleba Legal, com a finalidade de delimitar as divisas de pequenas propriedades rurais registradas em condomínio e seu respectivo registro.

O concorrido evento realizou-se nas dependências do palácio da Justiça do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

Tomaram assento à mesa diretora da solenidade o presidente do Tribunal de Justiça do RS, desembargador Osvaldo Stefanello; o corregedor-geral da Justiça, desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto; o procurador de Justiça, doutor Armando Antonio Lotti, representando o Ministério Público do RS; a procuradora-geral do município, representando o prefeito de Porto Alegre, doutora Mercedes Rodrigues; o secretário substituto da Secretaria de estado da Agricultura, Caio Tibério Dornelles da Rocha, presidente da Emater; o defensor público geral do RS, doutor Luiz Alfredo Schutz; o juiz corregedor doutor José Luiz Reis de Azambuja; e o registrador imobiliário e vice-presidente do Irib, doutor João Pedro Lamana Paiva, membro do grupo de trabalho do projeto Gleba Legal.

Prestigiaram o evento, representantes da Federação da Agricultura do estado do Rio Grande do Sul, Farsul, Fetag, In-

cra, Famurs, Uvergs, Sindicato dos trabalhadores rurais, Colégio Notarial do RS, Colégio Registral do RS, Sindicato dos Notários e Registradores do RS, ASJ, Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do RS, Arpen-RS, Instituto de Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do RS, IRTDP-RS; Instituto de Estudos de Protestos de Títulos do RS, Sindinota-RS, Abojeris e Associação de Notários e Registradores, Anoreg-RS.

Apresentação do termo de intenções

O Poder Judiciário Gaúcho, através da Corregedoria-Geral da Justiça – Gestão 2004/2005 – mantendo a tradição pioneira de criar projetos de relevância social, lançou o Projeto “Gleba Legal”, na esteira de outros não menos importantes, que buscam, precipuamente, a regularização fundiária de imóveis rurais.

Com este desiderato, faz-se necessária a celebração de um Termo de Intenções com Órgãos e Agentes envolvidos com o assunto, visando dar ampla publicidade e aplicação imediata ao Projeto.

Por isso, foi redigida minuta de um Termo de Intenções para ser proposto ao Colégio Registral do Rio Grande do Sul, ao Colégio Notarial do Brasil – Seção do Rio Grande do Sul, à Federação da Agricultura do Estado do Rio Grande do Sul – Farsul, à Federação dos Trabalhadores na Agricultura no Rio Grande do Sul – Fetag e ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Irib, com o objetivo de alcançar a finalidade acima exposta, cujo teor segue abaixo, para remessa às entidades sugeridas.

Porto Alegre, 12 de abril de 2005.

Des. Aristides Pedroso de Albuquerque Neto
Corregedor-Geral da Justiça

Termo de intenções

Que firmam o Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, o Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, o Colégio Registral do Rio Grande do Sul, o Colégio Notarial do Brasil – Seção do Rio Grande do Sul, a Federação da Agricultura do Estado do Rio Grande do Sul – Farsul, a Federação dos Trabalhadores na Agricultura no Rio Grande do Sul – Fetag, e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Irib, a saber:

Aos doze dias do mês de abril do ano de dois mil e cinco

(2005), na sede da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, sita na Praça Marechal Deodoro número 55, nesta Capital, reuniram-se o excelentíssimo senhor Desembargador Osvaldo Stefanello, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul; o excelentíssimo senhor Desembargador Aristides Pedrosa de Albuquerque Neto, Corregedor-Geral da Justiça, o ilustríssimo senhor Adão Freitas Fonseca, presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul, o ilustríssimo senhor Sérgio Afonso Mânica, Presidente do Colégio Notarial do Brasil – Seção do Rio Grande do Sul, o ilustríssimo senhor Nestor Fernando Hein, Diretor Jurídico da Federação da Agricultura do Estado do Rio Grande do Sul – Farsul, o ilustríssimo senhor Ezídio Vanelli Pinheiro, Presidente da Federação dos Trabalhadores na Agricultura no Rio Grande do Sul – Fetag e o ilustríssimo senhor João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Irib, com a finalidade de firmar o presente Protocolo de Intenções.

Considerando que o universo das normas da legislação ordinária que versam sobre a função da propriedade imóvel, sua aquisição e perda, deve ser visto pelo prisma dos objetivos constitucionais, para a preservação da unidade e coerência do sistema jurídico;

Considerando que a inviolabilidade do direito à propriedade merece ser dimensionada em harmonia com o princípio, também constitucional, de sua função social;

Considerando que a moderna função do Direito não se limita à clássica solução conceitual de conflitos de interesses, mas a de criação de mecanismos jurídicos para gerar segurança jurídica à Sociedade, valorizando a cidadania e promovendo a Justiça Social;

Considerando que um dos principais objetivos das regras legais regulamentadoras do parcelamento do solo rural sempre foi a proteção jurídica dos adquirentes de imóveis e o asseguramento de condições para uma adequada produção agrícola, não obstante a ausência de preocupação do Legislador com a formação de condomínios *pro diviso*;

Considerando que a Carta Magna, ao consagrar o Direito de Propriedade, não estabeleceu limitações outras, assegurando ao cidadão não apenas o acesso à propriedade e à posse, mas sua decorrente e imprescindível titulação, porque somente com a implantação deste requisito torna-se possível seu pleno exercício;

Considerando que a legislação federal vem impondo, desde os primórdios dos anos 60 do século passado, a escrituração e o registro de imóveis rurais como frações ideais, impedindo sua correta e completa definição/localização e impondo a criação de milhares de condomínios irrealis;

Considerando que essa situação, a par de estabelecer registros imobiliários deficientes e não correspondentes à realidade, tem obstado o direito dos agricultores, notadamente os pequenos proprietários de disporem de seus imóveis para a obtenção de financiamentos bancários destinados ao próprio desenvolvimento agrícola;

Considerando que esse estado de coisas erige-se como obstáculo ao desenvolvimento da política agrícola nacional, contrariando preceitos constitucionalmente estabelecidos;

Considerando haver imóveis rurais com situação fática consolidada e irreversível, mas cujo título não espelha a real localização, impedindo que cada quinhão adquira autonomia e destinação social compatíveis, com evidente repercussão na ordem jurídica, prejuízos aos proprietários e ao desenvolvimento da política governamental de apoio à agricultura;

Considerando o peculiar interesse da sociedade na regularização dos condomínios *pro diviso*, através da normatização inexistente até o momento;

Considerando a edição da Lei Federal nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que alterou dispositivos das Leis nº 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, e 9.393, de 19 de dezembro de 1996;

Considerando que a implementação e sucesso do Projeto “Gleba Legal” não prescinde da participação das instituições interessadas no efetivo exercício da cidadania, justiça e paz social, como a Federação da Agricultura do Rio Grande do Sul – Farsul, a Federação dos Trabalhadores na Agricultura no Rio Grande do Sul – Fetag, e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Irib;

Considerando, finalmente, o alcance social pretendido pelo Projeto,

Resolvem:

1º) celebrar o presente Termo de Intenções com o propósito de comprometer os Colégios, a Farsul, a Fetag e o Irib, a darem ampla *divulgação* e publicidade perante seus associados, do teor do Provimento nº 007/2005-CGJ, através da *im-*

prensa ou de eventos como reuniões, palestras e seminários, nos quais participarão, *quando possível*, representantes da Corregedoria-Geral da Justiça ou do Poder Judiciário *de cada comarca do estado*, todos com o espírito de esclarecer a comunidade em geral sobre a correta e efetiva aplicação do Projeto Gleba Legal;

2º) Buscar apoio e patrocínio de outras instituições públicas e/ou privadas para fomentar a divulgação do provimento nº 007/2005–CGJ;

3º) Manter reuniões periódicas, objetivando permanentemente a atualização do aludido provimento, tendo em vista as situações práticas geradas quando da aplicação do provimento;

4º) Promover todas as medidas possíveis necessárias para o efetivo sucesso desta nova empreitada.

E, por estarem todos em perfeita harmonia e concordância, firmam o presente termo, em cinco (5) vias de igual teor e forma, por todos assinado.

Porto Alegre, 12 de abril de 2005.

Desembargador Osvaldo Stefanello

Presidente do Tribunal de Justiça do RGS

Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto

Corregedor-geral da Justiça

Dr. Adão Freitas Fonseca

Presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Dr. Sérgio Afonso Mânica

Presidente do Colégio Notarial do Brasil – Seção do Rio Grande do Sul

Dr. Nestor Fernando Hein

Diretor Jurídico da Farsul

Dr. Ezídio Vanelli Pinheiro

Presidente da Fetag

Dr. João Pedro Lamana Paiva

Vice-presidente do Irib

Testemunhas:

Dr. Armando Antônio Lotti

Procurador de Justiça

Dr. José Luiz Reis de Azambuja

Juiz de Direito

Dr. João Figueiredo Ferreira

Tabelião de Protestos Cambiais

Dr. Mário Pazutti Mezzari

Registrador de Imóveis

Dr. Luiz Carlos Weizenmann

Tabelião de Notas

Constituição do grupo de trabalho que elaborou o projeto Gleba Legal

Expediente nº 20366-0300/05-0

Parecer nº 032 2005 JLRA

Senhor Desembargador:

1. Relatório

Na condição de responsável pela matéria especializada relacionada às áreas Notarial e de Registros Públicos e, por extensão, por alguns projetos cuja prioridade foi traçada por Vossa Excelência nesta segunda gestão à testa da Corregedoria-Geral da Justiça, procedemos à formação de Grupo de Trabalho com as finalidades de (1) revisar o Projeto More Legal 2 (Provimento no 17/99/CGJ), (2) elaborar o Projeto Gleba Legal, (3) atualizar a Consolidação Normativa Notarial e de Registro/CGJ e (4) elaborar anteprojeto de lei relativo ao Fundo de Compensação dos Oficiais do Registro Civil das Pessoas Naturais pelos atos gratuitos por eles praticados, em face de determinação legal.

Mediante convite gentil e prontamente aceito, aliaram-se a esse desiderato o Procurador de Justiça doutor Armando Antônio Lotti, os Tabeliães doutores João Figueiredo Ferreira e Luiz Carlos Weizenmann, da Comarca da Capital, e os Registradores doutores João Pedro Lamana Paiva, da Comarca de Sapucaia do Sul, e Mario Pazutti Mezzari, da Comarca de Pelotas.

Reunido desde setembro de 2004, o Grupo debateu, discutiu e elaborou as linhas dos projetos, do que resultou a conclusão do More Legal 3, assim como a do Projeto Gleba Legal, ora apresentado, estando em adiantado estágio o trabalho de atualização da Consolidação Normativa, com a matéria dividida em partes, para estudo, por seus componentes. Importante consignar que a prioridade do momento e o Fundo de Compensação, cuja proposta deverá estar finalizada até meados de maio/2005.

Porém, o fundamento principal do presente parecer é a apresentação do Projeto Gleba Legal.

2. Introdução

A idéia do Projeto Gleba Legal partiu da verificação de uma situação de fato provocada no decorrer de várias décadas pela ausência de atualização da legislação rural.

Não existem dúvidas de que um dos principais objetivos das regras legais regulamentadoras do parcelamento do solo rural, sempre foi a proteção jurídica dos adquirentes de imóveis e o asseguramento de condições para uma adequada produção agrícola.

Contudo, a legislação rural, de competência da União, aí incluídas as normas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), vem impondo, desde os primórdios dos anos 60 do século passado, a escrituração e o registro de imóveis rurais como frações ideais, o que impede sua correta e completa definição/localização e estabelecendo a criação de milhares de condomínios irrealis.

O Estatuto da Terra – Lei nº 4.504, de 30/11/1964 – e diplomas legais correlatos impuseram limitação das áreas rurais por módulos em cada região do país, estabelecendo frações mínimas de parcelamento que, em grande parte dos casos, não correspondem à realidade dessas regiões. Situações localizadas – desconsideradas como micro-regiões – que estavam a merecer enfoque pormenorizado em razão, principalmente, do tipo de cultura praticado, entre outras características e circunstâncias, foram ignoradas. Trata-se do resultado de uma política centralizadora e unificada, cuja tendência conduziu a indesejável generalização, cega a situações específicas, deficiência de que, aliás, se ressentia imenso contingente de vetores da Administração Pública neste país-continente.

Tais determinações legais, a par de estabelecerem registros imobiliários deficientes e não correspondentes à realidade, têm obstado o direito dos agricultores, notadamente os pequenos proprietários, de disporem de seus imóveis para a obtenção de financiamentos bancários destinados ao próprio desenvolvimento agrícola. O maior banco do país, principal instrumento do Estado para a realização e distribuição do crédito rural, tem-se negado a receber, em garantia de financiamentos, imóveis rurais registrados como frações ideais de um todo maior, antevendo as severas dificuldades que virá a enfrentar em sede de eventuais ações de execução, à vista da insuficiência de descrição das áreas, além de outras implicações legais e jurídicas daí decorrentes.

Esse estado de coisas erige-se, indubitavelmente, como um quase invencível entrave ao desenvolvimento da política agrícola nacional e, mais do que isso, contraria frontalmente preceitos constitucionalmente estabelecidos.

O artigo 186 da Carta Política do Brasil estabelece que a função social da propriedade rural é cumprida quando atende ela aos requisitos de aproveitamento racional e adequado, utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, observação das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores.

Destaca-se, portanto, a necessidade de reversão da atual situação. A experiência de quase meio século demonstra que o rumo tomado ao início merece ser corrigido, o que há muito se espera do Poder Legislativo Federal.

O Projeto Gleba Legal tem a inspiração de reversão de um quadro que se tornou anacrônico, descortinando uma visão comprometida com a atualidade e com a necessidade de promoção de uma correta política agrícola e fundiária, na verdadeira acepção da função social da propriedade.

3. O projeto

O Projeto Gleba Legal concretiza-se mediante um provimento, instrumento jurídico-administrativo com caráter de instrução, a permitir a regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, com posse mínima de cinco anos pelo proprietário, porém em situação de fato *pro diviso*, abrangendo quaisquer glebas rurais, mesmo aquelas em que impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, sempre respeitada a fração mínima de parcelamento (FMP) definida pelo INCRA.

Para a localização, é exigida a anuência dos confrontantes da parcela a ser extremada e, para a comprovação do prazo mínimo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

A instrumentalização do ato será procedida mediante escritura pública declaratória, com obrigatória intervenção de todos os confrontantes da gleba a ser localizada, sejam ou não condôminos na área maior.

Na hipótese de impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer confrontante no ato notarial, será ele notificado, no endereço fornecido pelo requerente ou no próprio imóvel

contíguo, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos, para manifestar-se em prazo determinado. Caso não encontrado ou dado como em lugar incerto ou desconhecido, a notificação far-se-á por edital, publicado em jornal local, após o que a anuência será considerada presumida.

Para os casos de simples localização de parcela, desnecessária a retificação da descrição da área, será suficiente a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e a comprovação da quitação do Imposto Territorial Rural (ITR), cuja transcrição constará na escritura. Nestas hipóteses dispensa-se a apresentação de planta e memorial.

No caso da necessidade de retificação da descrição da gleba – entendida como a que altere ou inclua dados necessários, não constantes na descrição original (medidas de perímetro ou segmentos, ângulos, etc) – serão aplicadas as normas relativas à retificação de registro imobiliário (artigos 212 e seguintes, Lei 6.015/73).

Firmada a escritura pública declaratória, à qual se aplicam os emolumentos relativos às divisões e extinções de condomínio, será protocolada no Ofício do Registro Imobiliário da circunscrição do imóvel, quando o Registrador verificar de sua regularidade em atenção aos princípios registrares e lavrará ato de registro, tal como procede com as escrituras de divisão, daí resultando a abertura de matrícula para a gleba localizada. Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da área, o Registrador praticará dois atos, o registro daquela e a averbação desta.

O Projeto contempla, ainda, situações específicas relacionadas com a incidência de cláusulas restritivas, ônus e gravames sobre a parcela objeto da localização, prevendo a conduta em cada caso (hipoteca, penhora judicial, penhora fiscal, anticrese, usufruto, alienação fiduciária, indisponibilidade judicial e administrativa, arrolamento).

O Projeto Gleba Legal constitui-se em um instrumento de proteção jurídica aos proprietários de imóveis rurais, através da obtenção de registro imobiliário individuado e definido, assegurando-lhes condições de inserção no sistema estatal de distribuição de financiamentos agrários, absolutamente necessários para uma adequada produção agrícola.

A Constituição Federal, quando consagrou o Direito de Propriedade, não estabeleceu limitações à garantia do acesso à posse e à propriedade, que decorre da imprescindível titu-

lação do imóvel, procedida com definição precisa e suficiente.

É este o espírito do Projeto.

Acredito que Vossa Excelência, ao patrocinar o Projeto Gleba Legal, estará conferindo a milhares de produtores rurais um instrumento hábil a proporcionar-lhes segurança jurídica, advinda da autonomia que passarão a desfrutar, permitindo que suas propriedades cumpram, com muito maior amplitude, o preceito constitucional da destinação social da propriedade rural.

4. Necessidade de divulgação/ parcerias/convênios

Considerada a natureza do Projeto e a importância da participação dos Municípios do Estado no processo de sua utilização como instrumento de integração, cidadania, harmonia e justiça social, é curial a realização de convênios com a Federação das Associações dos Municípios do RGS (Famurs) e com União dos Vereadores do RGS (Uvergs) para que o Gleba Legal tenha adequada divulgação.

5. Conclusão

Do exposto, opino:

- a) pelo acolhimento do presente parecer, com o lançamento do Projeto Gleba Legal, por provimento, cuja minuta sugerida vai anexa;
- b) pela confecção de cartilha do Projeto, com a capa cujo modelo encontra-se neste expediente, com tiragem de dois mil (2000) exemplares, para posterior distribuição aos Juízes de Direito Diretores de Foro do Estado, Prefeitos Municipais, Presidentes de Câmaras de Vereadores, Promotores de Justiça, Tabeliães e Registradores;
- c) pela realização de convênios com a Famurs e Uvergs, com a finalidade de divulgação do Projeto;
- d) pela fixação da data de 12 de abril de 2005, às 11 horas, para o lançamento público do Projeto, nesta Corregedoria-Geral de Justiça, com a presença da Imprensa, Autoridades e convidados.

É o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência.

Porto Alegre, 21 de março de 2005.,

José Luiz Reis de Azambuja,

Juiz-Corregedor

Provimento 07/2005 CGJ institui o projeto Gleba Legal

O Excelentíssimo Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, Digníssimo Corregedor-Geral da Justiça, no exercício de suas atribuições legais,

Considerando que o universo das normas da legislação ordinária que versam sobre a função da propriedade imóvel, sua aquisição e perda, deve ser visto pelo prisma dos objetivos constitucionais, para a preservação da unidade e coerência do sistema jurídico;

Considerando que a inviolabilidade do direito à propriedade merece ser dimensionada em harmonia com o princípio, também constitucional, de sua função social;

Considerando que a construção de um Estado Democrático de Direito, em que a plenitude do exercício da cidadania avulta como um de seus autênticos objetivos fundamentais, com o resguardo dos valores mínimos da dignidade humana;

Considerando que a moderna função do Direito não se limita à clássica solução conceitual de conflitos de interesses e de geração de segurança jurídica, mas, além disso, importa na criação de condições para a valorização da cidadania e na promoção da justiça social;

Considerando que um dos principais objetivos das regras legais regulamentadoras do parcelamento do solo rural sempre foi a proteção jurídica dos adquirentes de imóveis e o asseguramento de condições para uma adequada produção agrícola, não obstante a ausência de preocupação do Legislador com a formação de condomínios *pro diviso*;

Considerando que a Magna Carta, ao consagrar o Direito de Propriedade, não estabeleceu limitações outras, assegurando ao cidadão não apenas o acesso à propriedade e à

posse, mas sua decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação deste requisito torna-se possível seu pleno exercício;

Considerando que a legislação federal vem impondo, desde os primórdios dos anos 60 do século passado, a escrituração e o registro de imóveis rurais como frações ideais, impedindo sua correta e completa definição/localização e estabelecendo a criação de milhares de condomínios irrealis;

Considerando que essa situação, a par de estabelecer registros imobiliários deficientes e não correspondentes à realidade, tem obstado o direito dos agricultores, notadamente os pequenos proprietários, de disporem de seus imóveis para a obtenção de financiamentos bancários destinados ao próprio desenvolvimento agrícola;

Considerando que esse estado de coisas erige-se como obstáculo ao desenvolvimento da política agrícola nacional, contrariando preceitos constitucionalmente estabelecidos;

Considerando haver imóveis rurais com situação fática consolidada e irreversível, mas cujo título não espelha a real localização, impedindo que cada quinhão adquira autonomia e destinação social compatíveis, com evidente repercussão na ordem jurídica, prejuízo aos proprietários e ao desenvolvimento da política governamental de apoio à agricultura;

Considerando o peculiar interesse da sociedade na regularização dos condomínios *pro diviso*, através de normatização inexistente até o momento;

Considerando que nem sempre é possível ao proprietário da parcela obter a anuência de todos os condôminos, obrigando-se a recorrer ao Poder Judiciário, o que gera importante oneração de prazos e custos;

Considerando o empenho de Notários e Registradores de Imóveis para que, com segurança jurídica, possam ser alcançadas as soluções necessárias;

Considerando a edição da Lei federal 10.267, de 28 de agosto de 2001, que alterou dispositivos das Leis 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, e 9.393, de 19 de dezembro de 1996;

Considerando a edição da Lei federal 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou o procedimento de retificação no Registro Imobiliário;

Resolve prover:

Título I

Das disposições gerais

Art. 1º. A regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém em situação localizada, ou seja, *pro divisas*, obedecerá ao disposto neste Provimento.

Parágrafo único. A regularização abrangerá quaisquer glebas rurais, sem distinção entre as oriundas de condomínios em que seja impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, daquelas dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos.

Título II

Da regularização do imóvel rural

Art. 2º Nas comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, para os condomínios rurais *pro diviso* que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, far-se-á com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem extremadas.

Parágrafo único. A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto nos artigos 176, inciso II, nº 3, e 225 da Lei 6.015/73.

Art. 3º A posse do proprietário sobre a parcela *pro diviso* a extremar, deve contar no mínimo cinco (5) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

Parágrafo único. Para comprovação do prazo de posse localizada será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

Art. 4º A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela será feita mediante escritura pública declaratória.

§ 1º É obrigatória a intervenção, na escritura pública, de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.

§ 2º Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer confrontante no ato notarial, será ele notificado a manifestar-se no prazo de quinze (15) dias, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos, a requerimento do interessado.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço fornecido pelo requerente ou ao próprio imóvel contíguo; não encontrado ou dado como em lugar incerto e não sabido, o lindeiro será notificado mediante edital, publicado em jornal local,

com o mesmo prazo fixado no § 2º

§ 4º Transcorrido o prazo sem oposição, a anuência será presumida.

Art. 5º Tratando-se de simples localização de parcela, desnecessária retificação da descrição do imóvel, dispensar-se-á a apresentação de planta, memorial ou outro documento, bastando a exibição do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e a prova de quitação do Imposto Territorial Rural (ITR), que deverão ser certificados na escritura.

§ 1º Por retificação da descrição do imóvel entende-se aquela que altere ou inclua dados necessários não constantes na descrição original, como medidas de perímetro e segmentos, ângulos e outros. Para este fim, serão aplicadas as normas relativas à retificação de registro imobiliário constantes nos artigos 212 e seguintes da Lei dos Registros Públicos.

§ 2º Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da parcela, serão exigidos por ocasião da escritura pública declaratória os seguintes documentos:

I- planta do imóvel;

II- memorial descritivo incluindo a descrição das configurações da planta;

III- anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto.

Art. 6º A escritura pública declaratória será protocolada no Ofício do Registro Imobiliário da circunscrição do imóvel, verificando o Oficial de sua regularidade em atenção aos princípios registrares.

§ 1º O Registrador localizará a gleba lavrando ato de registro, a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resultará a abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada.

§ 2º Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da gleba, o Registrador praticará dois atos, a averbação desta e o registro daquela.

Art. 7º À escritura de localização da parcela e ao respectivo registro aplicam-se os emolumentos relativos às divisões e extinções de condomínio.

Art. 8º A adoção do procedimento previsto neste Provimento não elide a possibilidade de efetivação de escritura pública de divisão ou ajuizamento de ação de divisão, restando ao interessado a opção, respeitadas as circunstâncias de cada caso.

Art. 9º Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, serão observadas as providências abaixo.

I- No caso de hipoteca, não será necessária a anuência do credor hipotecário, todavia o Registrador de Imóveis comunicará a ele a realização do registro da localização da parcela;

II- No caso de penhora, não será necessária prévia autorização judicial para o registro e/ou retificação, mas o Registrador comunicará o fato ao Juízo, por ofício;

III- No caso de penhora fiscal em favor do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), havendo o devedor ofertado o imóvel em garantia da dívida, não será admitida a localização da gleba sem a expressa anuência daquele Órgão, uma vez que perdida a disponibilidade do bem na forma do artigo 53 da Lei 8.212, de 24/07/1991;

IV- No caso de anticrese, indispensável a anuência do credor anticrético;

V- No caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto, pelo credor e pelo devedor;

VI- No caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário;

VII- No caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da administração pública federal, não será admitido o processamento, uma vez que consistente em ato de disposição;

VIII- Na hipótese de estar a parcela sob arrolamento, medida de cautela fiscal, possível o registro da localização, porém o Registrador comunicará o fato imediatamente ao agente fiscal;

IX- No caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos neste artigo, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

Art. 10. A necessidade ou não de prévio georreferenciamento da parcela a ser localizada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.

Art. 11. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Porto Alegre, 12 de abril de 2005.

Des. Aristides Pedroso de Albuquerque Neto
Corregedor-geral da Justiça

Presidente do IRIB profere palestra magna no I Encontro da Corregedoria-geral de Justiça, Encor-MG

O encontro foi uma iniciativa da Corregedoria-geral de Justiça de Minas Gerais, em parceria com a Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes, com apoio da assessoria de comunicação institucional – núcleo fórum Lafayette e patrocínio do Banco do Brasil.

Atualização, reciclagem, debates de temas jurídico-administrativos e interação foram os principais objetivos do I Encontro da Corregedoria-geral de Justiça do estado de Minas Gerais, nos dias 1º e 2 de abril últimos, no Othon Palace Hotel, em Belo Horizonte.

Pela primeira vez participaram de palestras e debates os juizes de todo o estado, que atuam como diretores de foro das comarcas. O encontro contou com a presença do primeiro vice-presidente do TJMG, desembargador Orlando Carvalho, e do segundo vice-presidente e superintendente da Escola judicial do TJMG, desembargador Sérgio Antônio de Resende, além do anfitrião, o corregedor-geral de Justiça desembargador Roney Oliveira.

Integração profissional

“Queremos proporcionar aos juizes diretores dos foros uma interação com os juizes corretores e a equipe da corregedoria, além de promover a atualização quanto a

orientações normativas, especialmente quanto à fiscalização dos serviços notariais e de registro”, declarou o desembargador Roney Oliveira.

Na tarde da sexta-feira, dia 1º, o juiz Marcelo Guimarães Rodrigues falou sobre *O exercício da jurisdição no Direito notarial e de registro*.

A seguir, o vice-presidente da Associação dos Serventuários de Justiça de Minas Gerais, Ari Álvares Pires Neto, falou sobre *Georreferenciamento e retificação extrajudicial de imóveis urbanos e rurais* (p.139).

À noite, o presidente do Irib Sérgio Jacomino proferiu a palestra magna, *A eficácia da penhora de execução e o registro de imóveis*.

Prestigiaram o evento, Francisco José Rezende dos Santos, presidente da Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais; Wolfgang Jorge Coelho, presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais; Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, registrador de imóveis de Teresópolis, RJ; e Fernando Carlos Guimarães Taveira, registrador de imóveis de Nepomuceno, MG.

Na manhã de sábado, dia 2, os trabalhos recomeçaram às 9h, com a palestra do juiz Fernando Neto Botelho, *Taxa de fiscalização judiciária – natureza jurídica e exercício do poder de polícia*.

A juíza corregedora Lílian Maciel Santos falou sobre *A fiscalização da atividade notarial e de registro*.

À tarde, o corregedor-geral de Justiça e os juizes corretores reuniram-se com os participantes do encontro.

Presidente do Irib profere palestra magna

O presidente Sérgio Jacomino falou sobre a trajetória das reformas que culminaram com o advento da lei 10.444/2002, conhecida como a “reforma da reforma”, que visou pacificar a discussão acerca da natureza do registro da penhora em sede executiva. Apresentou uma cronologia dos diplomas legais atinentes ao registro da penhora e chegou à redação primitiva da lei 5.869/1973 (CPC), que em seu artigo 659 não previa originariamente o registro da penhora. A partir dessa constatação, lançou críticas à barreira que se criou ao registro, provavelmente resultado de preconceitos, que impediu que se conhecessem as virtudes do registro imobiliário para a efetividade do processo executivo e para a garantia de terceiros.

A eficácia da penhora de execução e o registro de imóveis

Em entrevista ao *Boletim do Irib* em revista, o presidente Sérgio Jacomino fala sobre o tema de sua palestra no I Encor

BIR – Em sua opinião, por que houve tanta discussão a respeito do registro da penhora previsto no parágrafo quarto do artigo 659 do CPC? O que levou o governo a propor a reforma da reforma?

SJ – Não sei ao certo, mas levanto algumas hipóteses. A primeira constatação que faço é de que o registro imobiliário brasileiro parece ter sido ignorado pelos especialistas em Direito processual. O que pode ter sua causa no fato de que o processo civil, tão estudado em São Paulo, não esconde suas matrizes doutrinárias italianas. Ocorre que o registro imobiliário na Itália não tem a importância e a expressão que ostenta, por exemplo, na Alemanha, Espanha, Suíça, Áustria, Inglaterra e em outros países europeus. Dessa maneira, não admira que o registro não se tenha insinuado nos debates como poderoso instrumento que pode potencializar a eficácia do processo executivo.

BIR – Em sua opinião, o registro é um ilustre desconhecido?

SJ – Sim. O registro da penhora, por exemplo, instrumento indispensável para eficácia do processo executivo e consagrador da presunção de conhecimento *erga omnes*, sempre esteve previsto na Lei de Registros Públicos. A lei 6.015/73, posta em vigor em 1976, continha, desde a redação primitiva, expressa previsão de registro e acenava com os efeitos que hoje se esperam da reforma perpetrada no CPC. O dispositivo localiza-se no artigo 240 da LRP e diz: “o registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior”. Ora, essa redação original da LRP tem o mesmo sentido do atual parágrafo quarto do artigo 659 do CPC!

BIR – Por que não se fazia o registro da penhora?

SJ – Custa crer que ao longo desses anos todos se perpetrou uma cruel inversão de um dos princípios fundamentais do Direito: passamos a presumir, simplesmente, a má-fé



do terceiro que adquiria bem imóvel fiado exclusivamente nas notícias tabulares e na publicidade registral.

BIR – Como assim?

SJ – Se eventualmente houvesse sido distribuído o feito executivo, tão-somente por esse motivo o terceiro adquirente poderia ser tido e havido como partícipe na fraude à execução, ainda que tivesse seu título regularmente registrado e na matrícula respectiva não houvesse qualquer notícia da constrição judicial. Quando não, presumia-se o conhecimento de circunstâncias que poderiam reduzir o devedor à insolvência. Ora, pela regra da Lei de Registros Públicos, deveria imperar o princípio da inoponibilidade, o que significa que a presunção que decorre do registro da aquisição não pode ser destruída por um título que não acedera ao fôlio real, ao registro de imóveis. Além disso, deveria haver um deslocamento do ônus probatório: aquele que alegasse fraude na execução deveria prová-la, para somente assim destruir a aquisição ou torná-la ineficaz em relação à execução. Mas isso não se fazia, em prejuízo evidente da segurança jurídica dinâmica.

BIR – Mas havia a publicidade dos distribuidores...

SJ – Qual o sentido e alcance da publicidade processual? Em regra, os efeitos do processo não alcançam terceiros alheios à lide. Depois, com a especialização da Justiça e o deslocamento do foro em virtude da situação jurídica das partes, tais circunstâncias tornam, simplesmente, a prova da inexistência de uma ação executiva uma *probatio diabolica...* Depois, os distribuidores não estão coordenados nem podem nos proporcionar uma informação sobre a *res* – publicidade típica dos registros prediais.

BIR – Agora a regra se inverte: o registro faz prova “absoluta” da existência da constrição. Podemos esperar um retorno à tradição?

SJ – É curioso notar que essa regra confirmada no estatuto processual há muito freqüentava os regulamentos de registro. Veja o que dispunha o vetusto regulamento de registros públicos, decreto 4.857, de 1939, nos seus artigos 279 e 280: “Art. 279. Serão inscritas no livro 4 as penhoras, (...) de imóveis, à vista da certidão do escrivão, da que conste, além dos requisitos a que se refere o art. 250, o nome e a categoria

do juiz, do depositário e os das partes e a natureza do processo. Art. 280. A inscrição da penhora faz prova quanto à fraude da qualquer transação posterior”.

BIR – Mas então a regra é muito antiga...

SJ – Falávamos do regulamento de 1939, mas pode-se retroceder e alcançar o primeiro regulamento de registro, em vigor após o advento do Código Civil de 1916. Trata-se do decreto 18.542, de 1928, que em seu artigo 266 trazia uma redação que ressurgiu com ares de novidade na reforma da reforma. Confira: “a inscrição da penhora importará na prova de fraude de qualquer transação posterior”. E faz ainda um enlace com os antigos códigos de processo e especialmente do código de processo comercial de 1850 (decreto 737, de 15 de novembro de 1850) que em seu artigo 494 trazia disposições sobre fraude à execução. O mecanismo criado pelo regulamento de 1928 visou simplesmente amplificar a eficácia da publicidade da constrição, constatada, já àquela época, como deficiente, se limitada aos círculos do processo! Mas, se quisermos fazer uma prospecção histórica mais profunda, encontraremos ainda o decreto-legislativo 4.827, de 1924, que tratava do mesmo tema.

BIR – Em suma, mudou-se, mudou-se, para nada mudar!

SJ – Exatamente! Aliás, é justamente dessa forma que se manifesta o processualista Araken de Assis – “mudamos para nada mudar” [o texto original é: “enfim, o balanço da ‘reforma’, antiga e presente, parece ser um só: mudou-se para nada mudar, pois, ao fim e ao cabo, a falta do registro só provoca a inversão do ônus de provar o conhecimento pelo terceiro da litispendência” (Manual. 8.ed. São Paulo: RT, 2002. n.113.3, p.459), NE].

BIR – Mudando de assunto, o senhor tem criticado o vigente sistema de preferências na penhora. Qual é o problema?

SJ – Como sabemos, no sistema do processo civil brasileiro, a penhora gera um direito de preferência em favor do exequente que primeiro a concretiza. É a regra do artigo 612 do CPC. A regra definidora do marco preferencial ordinário é a deflagração da penhora no bojo do processo. A lei 8.953, de 1994, introduziu um famoso artigo 659, que assentou que a penhora de bens e imóveis realizar-se-ia mediante auto ou termo de penhora e inscrição no respectivo registro. O pro-

blema todo estava na conjunção “e”, que induzia o intérprete a validamente considerar o registro da penhora como elemento integrativo do fenômeno penhora. Contra tal entendimento insurgiu-se a doutrina (e, por todos, Dinamarco), para quem, se o registro da constrição fosse integrativo do próprio ato complexo de penhora, o prazo para embargos somente teria início após tal registro. Como consectário lógico, o registro representaria simplesmente um elemento de publicidade em face de terceiros. Mas o problema reside justamente no fato de que, se o registro não é um elemento integrativo, ele não pode jogar nenhum papel na gradação de preferências que ocorre no seio do processo. E isso traz algumas conseqüências danosas.

BIR – Quais?

SJ – Bem, o STJ, em decisão histórica, firmou o entendimento de que o registro da penhora subsequente não tem o condão de alterar o direito de preferência, destinada que é a gerar a presunção da ciência de terceiros em favor dos exequentes [REsp 2.258-RS, relator ministro Sálvio de Figueiredo, NE]. Se assim é, pode ocorrer – e ocorre! – que uma penhora realizada e registrada pode culminar com uma adjudicação, por exemplo, e o adjudicante, mesmo tendo registrado seu título, pode ter seu registro cancelado em virtude da existência de uma penhora lavrada anteriormente.



Roberto Brant, Lílian Maciel Santos, Sérgio Jacomino, des. Roney Oliveira, Francisco Rezende, Ari Álvares Pires Neto, Wolfgang Jorge Coelho e Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

BIR – Mas, nesse caso, a penhora anterior, para projetar seus efeitos em relação ao adjudicante (igualmente um “terceiro”), deveria estar registrada e daí decorreria a presunção de conhecimento absoluta de que fala a lei...

SJ – É igualmente certo. Mas aí novamente o registro é

chamado para compor um complexo sistema de defesa dos interesses do terceiro adquirente. Não seria mais lógico, então, que o registro pudesse fixar e graduar não só as preferências no concurso de credores quirografários como também os créditos privilegiados? Há tantos anos – há mais de um século e meio! – as hipotecas têm seu grau fixado pelo registro e não há qualquer intercorrência que possa sugerir qualquer mudança do sistema. Por qual razão não se poderia intentar o mesmo com as penhoras e demais constrições judiciais?

BIR – Como o senhor avaliou esse encontro da Corregedoria-geral da Justiça de Minas Gerais realizado sob os auspícios da Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes?

SJ – Foi com muita satisfação e alegria que recebi o honroso convite para apresentar um pequeno e despretensioso trabalho que, por pura generosidade dos anfitriões, foi qualificado como “palestra magna”. Como disse na abertura, o convite que me foi formulado acabou confirmando surpreendentes e impressionantes conexões que se fazem sem que possamos ao menos suspeitar de seus nexos de causalidade. Aludi a Jung e à sincronicidade, com o sentido de coincidências significativas, “mágicas coincidências da vida”, para enfatizar minha alegria de estar neste espaço, na escola judicial que leva o nome do desembargador Edésio Fernandes. Quis registrar que este diálogo, favorecido pela magistratura mineira, concretiza, inesperadamente, a instauração de um marco institucional de diálogo, signo de respeito e entendimento entre os vários atores de nossas instituições. E a notável coincidência é que essa mesma percepção, esse mesmo ato generoso de abertura de canais de diálogo, essa mesma vocação humanista de criação de pontes interdisciplinares, “multi-institucionais”, foi recentemente proposta por Edésio Fernandes, o filho, notável jurista, urbanista renomado, autoridade internacional em temas de regularização, meu querido amigo, no bojo das discussões sobre regularização fundiária que ocorrem em fóruns nacionais e internacionais. Homeageando a memória do grande magistrado, criador de pontes do conhecimento, o desembargador Edésio Fernandes, quis render minhas homenagens a todos os magistrados mineiros, que me receberam com carinho e hospitalidade, permitindo que essa experiência pudesse representar a rara oportunidade de um diálogo profícuo, maduro e sincero.

Georreferenciamento e retificação extrajudicial de imóveis urbanos e rurais

*Ari Álvares Pires Neto**

Palestra proferida pelo vice-presidente da Associação dos serventuários de Justiça de Minas Gerais, Ari Álvares Pires Neto, no I Encontro da Corregedoria-geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, nos dias 1º e 2 de abril últimos, no Othon Palace Hotel, em Belo Horizonte.



1. Lei 10.267/2001 institui medições geodésicas e cadastro nacional de imóveis rurais, Cnir

Georreferenciar significa descrever um imóvel segundo informações geodésicas de seus vértices, ou seja, criou-se uma nova maneira de descrever os imóveis rurais a partir de pontos geodésicos obtidos por satélite.

A lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, instituiu o cadastro nacional de imóveis rurais, Cnir, e determinou que esse cadastro fosse realizado com base em medições geodésicas dos imóveis rurais, mediante informações de todos os seus vértices georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro.

O objetivo desse cadastro é possibilitar mais controle sobre os imóveis rurais, cuja principal finalidade é conhecer a totalidade das terras particulares e a real disponibilidade de terras públicas. O Cnir é um cadastro cujo objetivo é unificar as informações dos imóveis rurais comuns às instituições federais, estaduais e municipais, bem como sua conexão com o sistema registral.

Ressalte-se que o cadastro cuida da realidade física do imóvel ao passo que o registro trata de direitos e do regime de titulação. Um não substitui o outro. São como duas faces de uma mesma moeda.

Necessário, também, esclarecer, que quanto ao SGB, sistema geodésico brasileiro, o mesmo foi, recentemente, alterado pelo decreto 5.334/2005, que deu nova redação ao artigo 21 do decreto 89.817, de 20 de junho de 1984, definindo as instruções reguladoras das normas técnicas da Cartografia nacional. Pelo mesmo ato, foi revogado o artigo 22 do referido decreto, alterando o referencial geodésico de SAD-69 para o sistema Sirgas, sistema de referência geocêntrico para as Américas.

Com a nova redação, ficou definido que os referenciais planimétricos e altimétricos para a Cartografia brasileira são aqueles que definem o sistema geodésico brasileiro, SGB, conforme estabelecido pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE, em suas especificações e normas. Dessa forma, foi assinada em 25/02/2005 a resolução do presidente do IBGE, nº 1/2005, que estabelece o sistema de referência geocêntrico para as Américas, Sirgas, como novo sistema de referência geodésico para o sistema geodésico brasileiro, SGB, e para o sistema cartográfico nacional,

SCN. A resolução acima citada também estabelece um período de transição, a partir da assinatura da resolução, segundo a qual o Sirgas 2000 pode ser utilizado em concomitância com o SAD 69.

2. Imóveis rurais

Inicialmente, cumpre definir o que seja imóvel rural para os fins estabelecidos pela lei 10.267/02: o Estatuto da Terra (lei 4.504/64) define que imóvel rural é "(...) o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial (...)".

Segundo a legislação tributária, o imóvel é considerado rural de acordo com sua localização, devendo estar fora do perímetro urbano do município (lei 9.393/96).

Para os efeitos da lei 10.267/2001, é considerado rural o imóvel que se enquadre no conceito previsto no Estatuto da Terra, ou seja, prédio rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, destinado à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial.

Com a implementação do georreferenciamento, a lei criou mecanismos que possibilitarão o aperfeiçoamento das informações registraes daqueles imóveis, evitando desse modo o conhecido fenômeno de sobreposição de títulos numa mesma área, os conhecidos imóveis em planos horizontais!

De acordo com referida lei, o levantamento georreferenciado deverá ser certificado pelo Incra, quanto à inexistência de sobreposição de poligonal, cujos elementos repercutirão diretamente no registro imobiliário, gerando significativa mutação descritiva. A certificação não implica reconhecimento do domínio nem exatidão dos limites indicados pelo proprietário. Significa, apenas, que não existe no cadastro do Incra, até aquela data, nenhum imóvel cuja descrição, por meio de poligonais, se sobreponha a outra existente.

Além disso, atribui ao registro de imóveis a obrigação de informar ao Incra, mensalmente, modificações ocorridas nas matrículas decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e restrições de caráter ambiental.

Lado outro, determina ao Incra que proceda ao encaminhamento mensal de novos códigos (Cnir) que venham a ser atribuídos aos imóveis, para que sejam averbados de ofício.

É fato que a falta de um instrumento adequado de uniformização dos dados cadastrais e registraes implicou a ocorrência de superposição de áreas em todo o Brasil, gerando incerteza dos limites físicos, em confronto com os limites documentais até então existentes.

Até a publicação da presente lei 10.267/01, a identificação do imóvel rural era feita, em sua maioria, de forma literal e deficiente, sem nenhuma exigência de coordenadas geográficas que possibilitassem sua localização no solo. A descrição se limitava a mencionar nomes dos confrontantes, acidentes físicos e geográficos ou características próprias do imóvel registrado. Era comum o imóvel ter como referência uma moita de capim, um pé de jaca e, até mesmo, o pasto da vaca mocha, como marco inicial da divisa do imóvel.

Todavia, com a vigência da lei 10.267/2001, uma nova sistemática foi estabelecida cuja base cartográfica tem suporte no georreferenciamento.

Daqui por diante, a localização, os limites e confrontações dos imóveis serão obtidos por meio de memorial descritivo, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis georreferenciadas ao sistema geodésico brasileiro, com precisão posicional de 0,50cm (ou melhor), assegurada a isenção de custos financeiros, desde que a área não exceda quatro módulos fiscais.

Em razão da averbação da descrição georreferenciada, certamente serão desfeitas as dúvidas e as incertezas quanto à real identificação dos imóveis rurais. Acrescente-se que a certificação da inexistência de sobreposição da poligonal é o elemento que, somado à responsabilidade técnica dos profissionais habilitados a subscreverem as plantas e memoriais, assegurará total precisão ao procedimento.

De acordo com Julio César Weschenfelder (Cadastro nacional de imóveis rurais, Cnir: repercussão nas atividades notariais e registraes, in: *Boletim do Irib em revista* 314, p.121), "decorre que, com o sistema interconectado, aumentar-se-á a garantia das transações imobiliárias, evitando-se a ampliação ou redução de fato do imóvel, identificando-se erros e limites, resolvendo-se litígios, atualizando-se as informações cadastrais, inviabilizando a grilagem de terras".

Para Andréa Flávia Tenório Carneiro (in: *Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2003, p.149), “não há dúvida de que o resultado dessa conjugação de interesses seja o mais conveniente, uma vez que na descrição do imóvel dirigida à sua plena identificação na realidade física, coincidem a vontade do proprietário e a atividade do Estado, mediante a formação da carta cadastral, que serve de base para a matrícula registral. No entanto, mesmo que ambas as instituições coordenem seus dados de forma que se obtenha uma descrição mais precisa dos imóveis, permanecem instituições distintas”.

Assim, os trabalhos técnicos realizados pelo profissional cadastrado pelo Incra, acrescidos do assentimento dos confrontantes, permitirão a especialização adequada dos imóveis.

O intercâmbio de informações entre o cadastro e o registro, a seu turno, possibilitará a troca das necessárias informações entre as instituições. Além disso, o desenvolvimento de uma base conjunta proporcionará, em última instância, a almejada segurança jurídica, com a atualização permanente da informação cadastral-registral e a prestação qualificada dos serviços.

A lei 6.015/73, em seu artigo 176, parágrafo primeiro, II, 3, dá origem ao princípio da especialidade, cujo conteúdo reclama que toda inscrição deva recair sobre um imóvel precisamente individuado.

Desse modo, para aportar no fólio real, o título deveria informar suas características, confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver.

Ao examinar o “antigo” artigo 213 da lei 6.015/73, poderíamos imaginar que seria provável a exigência de retificação judicial quando da apresentação dos memoriais descritivos, uma vez que os novos dados de localização de coordenadas geodésicas estariam em confronto com a descrição atual das matrículas, inviabilizando a aplicação da lei 10.267/01.

Admitir a necessidade de tal retificação, em sede jurisdicional, poderia levar o país a uma completa situação de ilegalidade no campo imobiliário rural, pois o proprietário preferiria não registrar seu imóvel a enfrentar o processo, criando o mercado paralelo de documentos de gaveta.

3. Retificação de imóvel rural com apresentação do memorial georreferenciado

Entretanto, a lei 10.267/2001, regulamentada pelo decreto 4.449/2002, prevendo o absurdo de levar-se ao Judiciário toda e qualquer alteração decorrente da nova descrição cadastral georreferenciada, criou uma nova modalidade de retificação, dependente apenas da anuência dos confrontantes – potenciais interessados – e da certificação da inexistência de sobreposição da poligonal pelo Incra.

Antes mesmo da publicação do decreto 4.449/02, que no parágrafo terceiro do artigo nono regulamentou a retificação diretamente no registro de imóveis, o registrador Sérgio Jacomino defendia uma interpretação do artigo 213 da lei 6.015/73, mais adequada à nossa realidade.

Segundo Jacomino, “o artigo 213 da lei 6.015/73 fala de correção de erro evidente, que pode ser demandada *ex officio* pelo registrador. No próprio texto legal encontramos a possibilidade de construir uma exegese amigável, benfazeja, para que possamos viabilizar, com tolerância e segurança, a aplicação da nova lei, o que permitiria o aperfeiçoamento dos procedimentos de determinação dos imóveis. Caso contrário, vamos potencializar o *esquizo-registro*, vamos acabar recepcionando o memorial descritivo e arquivando-o nos cartórios, separadamente, mantendo para todos os efeitos a descrição originária” (Alterações e inovações da lei 10.267/2001. In: *Boletim do Irib em revista* 306, nov. 2002, p.61).

Desse modo, apenas na hipótese de risco potencial aos confrontantes seria utilizado o caminho da retificação judicial. “Não se olvide que tal modalidade reclama uma releitura dos modelos antes relacionados, uma necessária mudança de paradigmas face à nova forma de retificação, menos burocrática” (Julio César Weschenfelder, artigo citado).

Tal modalidade tem seu regulamento explicitado no artigo nono do decreto 4.449/2002, *verbis*.

“Art. 9º. A identificação do imóvel rural, na forma do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da lei 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais,

georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional (50cm) a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§ 1º Caberá ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

(...)

§ 3º Para os fins e efeitos do § 2º do art. 225 da lei 6.015, de 1973, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da mesma Lei, e nos termos deste Decreto, respeitadas as divisas do imóvel e os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro (exceção ao princípio da continuidade), devendo, no entanto, os subseqüentes estar rigorosamente de acordo com o referido § 2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei.

(...)

§ 5º O memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, será averbado no serviço de registro de imóveis competente mediante requerimento do interessado, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, acompanhado da certificação prevista no § 1º deste artigo, do CCIR e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso.

§ 6º. A documentação prevista no § 5º deverá ser acompanhada de declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, com suas respectivas firmas reconhecidas.”

Observava-se aqui o prestígio à autonomia da vontade, ausente conflito. Aqueles que seriam os potenciais prejudicados com a nova descrição do imóvel – os confrontantes – desde logo manifestam sua concordância com o pleito, não havendo razão para sua citação.

Relevante o fato da presença técnica, por intermédio do profissional cadastrado para os serviços, que responderá civil e penalmente pela exatidão das informações, e, do Incra, certificando que a poligonal não se sobrepõe a nenhuma outra.

Na retificação proposta pela lei 10.267/01 e pelo decreto 4.449/2002, não há o conflito de interesses a demandar a retificação do artigo 213 LRP, na medida em que, presente a anuência dos diretamente interessados e a certificação da poligonal pelo Incra, não há que se falar em conflito.

Se houver falta de anuência de quaisquer confrontantes ou falta de certificação pelo Incra, então sim, o rito a ser seguido será o do antigo artigo 213 da LRP.

Percebia-se uma tendência de afrouxamento das amarras quando da retificação não decorria prejuízo a terceiros, eis que a garantia constitucional do acesso ao Judiciário para a apreciação de lesão ou ameaça de direito permanecia íntegra. Por essa razão, os estados de Mato Grosso e São Paulo já haviam autorizado, expressamente, mediante provimentos, as retificações extrajudiciais.

Entretanto, permaneciam dúvidas entre juristas e operadores do Direito quanto à legalidade de um artigo de um decreto regulamentador (art. 9º, dec. 4.449/02) revogar um artigo de uma lei especial (art. 213, lei 6.015/73).

Desse modo, visando espancar qualquer dúvida, o Congresso nacional, alertado para as dificuldades de implementação do georreferenciamento e visando celeridade nos procedimentos retificatórios, aprovou a lei 10.931/04, que inseriu modificações substanciais nos artigos 212 e seguintes da lei 6.015/73, autorizando a retificação de imóveis rurais e urbanos diretamente no registro imobiliário, desde que preenchidos alguns requisitos e condições adiante explicitados.

Releva frisar que, nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, é obrigatório o georreferenciamento, garantida a isenção dos imóveis cuja somatória de área não exceda a quatro módulos fiscais (art. 225, § 3º).

4. Prazos de implementação do georreferenciamento

Os prazos são os estabelecidos pelo decreto 4.449/02, que dispõe que a identificação da área do imóvel rural prevista nos parágrafos terceiro e quarto do artigo 176 e no

parágrafo terceiro do artigo 225, ambos da lei 6.015, de 1973, neles incluídas as situações de desmembramento, fracionamento, unificação e alienação, será exigida somente após o transcurso dos prazos seguintes, contados da publicação do decreto regulamentar:

- 90 dias, para os imóveis com área de 5 mil hectares, ou superior;
- 1 ano, para os imóveis com área de 1 mil a menos de 5 mil hectares;
- 2 anos, para os imóveis com área de 500 a menos 1 mil hectares; e
- 3 anos, para os imóveis com área inferior a 500 hectares.

No que se refere aos títulos anteriores, valem os prazos de transição acima. Exemplificando. Para uma escritura que envolva a alienação da área de 1.000ha, ainda não registrada, sua apresentação ao registro deverá estar acompanhada do memorial georreferenciado, caso em que se procederá ao registro da escritura e após a retificação proposta pelo memorial. Para uma escritura que envolva a alienação da área de 500ha, o prazo de transição ainda não estará esgotado, caso em que a escritura será registrada sem a apresentação do memorial citado.

Providências comuns aos notários e registradores.

a) Aos notários incumbe mencionar nas escrituras os dados do CCIR – código do imóvel, nome do detentor, sua nacionalidade, denominação do imóvel e localização, disposição já em vigor.

b) Para a lavratura de escrituras, os tabeliães deverão exigir o memorial georreferenciado, acompanhado de planta, ART, certificação (com validade de 30 dias) expedida pelo Incri de que a poligonal não se sobrepõe a outra, da declaração do interessado de que não houve alteração das divisas e da declaração expressa dos confrontantes de que as divisas foram respeitadas, nos casos de desmembramento, parcelamento, unificação ou alienação, nos casos e prazos supra-indicados.

c) Em caso de títulos anteriores à vigência das disposições, o memorial será apresentado conforme a área e prazos citados, realizando-se operação inversa, ou seja, registra-se o título e, depois, averba-se a retificação.

d) Ausentes anuências de quaisquer confrontantes ou certificação expedida pelo Incri, deverá o expediente ser

encaminhado diretamente ao juiz diretor do foro, no interior do estado, ou à vara dos registros públicos, nas capitais, para que a retificação seja processada nos termos do artigo 213 da LRP, caso em que o Juízo procederá às intimações e citações necessárias.

e) No caso indicado no artigo quarto da lei 10.267/2001 (art. 11, decreto 4.449/2002), se a alteração da área ou limites assentada em ato registral importar indevida transferência de terras públicas, deverá ser procedida a retificação dos imóveis quando provocados pela União, estados, Distrito federal e municípios, cientificando o proprietário após a prática do ato.

f) Presente a apropriação de terras públicas, à vista da nulidade declarada, proceder-se-á ao cancelamento administrativo de matrícula e de registro, por ordem do Juízo, no caso indicado no artigo quarto da lei 10.267/2001 (art. 11, decreto 4.449/2002).

g) Enviar ao superintendente regional do Incri, com o respectivo aviso de recebimento, AR, até o trigésimo dia do mês subsequente, a relação das modificações nas matrículas decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e restrições de caráter ambiental.

h) Recepcionar a informação do Incri referente a novos códigos de imóveis rurais e proceder à averbação de ofício – disposição em vigor.

i) Manter arquivo contendo o aviso de recebimento, AR, referente a relação enviada ao Incri pelo prazo de cinco anos, uma via da planta e memorial descritivo certificados e a certificação expedida pelo Incri – disposição em vigor.

5. Críticas e sugestões que visam aperfeiçoar e implementar o georreferenciamento

O georreferenciamento é uma técnica aprimorada de descrição dos imóveis rurais, portanto, uma iniciativa que merece o apoio de todos, pois colaborará para o controle tanto do cadastro dos imóveis rurais como dos direitos reais a eles relativos.

Visa identificar as terras devolutas federais e estaduais, combatendo a superposição de áreas e as fraudes decorrentes; entretanto, sua implantação deve ser gradual, de forma

a viabilizar o cumprimento da lei sem causar prejuízos ao país e em especial aos produtores rurais – a legislação em vigor é muito ambiciosa, pois quer, num curto espaço de tempo e às custas dos proprietários rurais, resolver o sério e complicado problema fundiário do Brasil.

No 19º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis do Brasil, realizado pelo Irib de 9 a 11 de julho de 2004, na cidade de Araraquara, em São Paulo, foi tirada a Carta de Araraquara (*Boletim do Irib em revista* 317, p.70), cujo conteúdo torna público o posicionamento institucional do Irib sobre o georreferenciamento. Uma das principais propostas da carta é a isenção dos imóveis rurais com direito à gratuidade da obrigação do georreferenciamento, cuja adequação da descrição tabular seria feita pelo Incra de acordo com sua disponibilidade operacional.

Os operadores do Direito concluíram que, na prática, a observância dos prazos em vigor é difícil para todos os envolvidos, uma vez que o poder público ainda não ofereceu todos os meios para que a lei seja cumprida com eficácia; falta densificação da rede geodésica brasileira; é recente a mudança dos paradigmas geodésicos do sistema SAD 69 para o sistema Sirgas; os custos dos serviços ainda são elevados, em razão da sofisticação dos equipamentos de medição; o Incra apresenta dificuldades em certificar os trabalhos geodésicos em razão da deficiência de seu quadro de pessoal, o que é mais alarmante.

Além do que, o desempenho da Lei de Georreferenciamento poder ser avaliado pelo número de imóveis georreferenciados e certificados pelo Incra. A lista de imóveis certificados, disponível no *site* do Incra em 1º/3/2005, informava que menos de 400 imóveis tiveram sua identificação georreferenciada e certificada em todo o Brasil.

Considerando que estão cadastrados no Incra 4.238.421 imóveis (agosto, 2003), observa-se que muito tem que ser feito ainda. A propósito, o estado que mais certificou foi o MT, com 180 propriedades, seguido do MS, com 120, e SP, com 98; Minas tem 12 propriedades certificadas, enquanto o Paraná e o Pará não têm nenhuma.

Dessa forma, o Irib, a Serjus e demais entidades representativas dos notários e registradores esperam que os prazos fixados pelo artigo 10 do decreto 4.449/2002 sejam revistos e prorrogados.

Na justificativa da proposta número 1 – redefinição de escalonamento de prazos para o georreferenciamento –, diz a Carta de Araraquara: “Ignorados tais pontos, a implementação do sistema estará fadada ao insucesso nos prazos fixados, o que pode acarretar, em futuro próximo, seu descrédito e, quiçá, o abandono de todo o projeto, em razão do travamento do mercado imobiliário que se antevê”.

6. Modificações da lei 6.015/73 e retificação extrajudicial de imóveis

A retificação no registro de imóveis sempre foi admitida, pois, em nosso Direito, o registro possui presunção *relativa* de veracidade, contrariamente ao que ocorre no Direito alemão, segundo o qual a presunção de domínio do registro é *absoluta*. Com efeito, o registro de imóveis no Brasil não possui o condão de conferir eficácia de validade ao título, uma vez que, conforme acentua Afrânio de Carvalho, “a validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico e da faculdade de disposição do alienante”.

Segundo o professor Marcelo Guimarães Rodrigues (*Curso de Direito Notarial e de Registros Públicos*, Ibej), “é salutar ao aperfeiçoamento do registro a possibilidade de serem corrigidas inexatidões materiais que, porventura, não tenham sido detectadas no primeiro momento que antecede o ingresso do título perante o fôlio real, que é o da sua qualificação”.

O objeto da retificação compreende tanto os direitos como os fatos constantes do registro. Ressalte-se que, até então, pensávamos na retificação apenas em três modalidades. A prevista nos artigos 212 e seguintes da lei 6.015/73, ou seja, a retificação extrajudicial ou *ex officio*, a retificação administrativo-judicial e a retificação contenciosa.

A retificação extrajudicial prevista no artigo 213 da lei 6.015/73 limitava-se a erro evidente no teor do registro, significando ausência de potencial danoso para terceiros sem exigir forma especial. Erro evidente correspondia à situação na qual constatava-se, com absoluta certeza, que a retificação não acarretaria prejuízo a quem quer que seja. Tratava-se de uma imperfeição do registro de cunho irrelevante para o direito de terceiros, salvo o do interessado, de caráter incontroverso.

A retificação administrativo-judicial diz respeito aos fatos constantes do registro, destinando-se a corrigir imprecisões relativas às características do imóvel, suas descrições ou identificação das pessoas envolvidas no registro. Assumia feição unilateral quando o motivo da retificação se limitava, exclusivamente, ao interesse do requerente da medida, sem envolver terceiros interessados; bilateral, por sua vez, quando dependia do assentimento de terceiros para a eficácia do pleito, em razão da potencialidade lesiva.

Já a retificação contenciosa é aquela promovida em ação própria, com utilização de um processo adequado, em que a pretensão do prejudicado pelo erro acarreta modificação do direito de terceiro. A retificação só é contenciosa quando existem interesses antagônicos, quando há uma pretensão resistida. Essa alteração do registro pode significar prejuízo, restrição ao direito ou mesmo perda do direito registrado.

O novo artigo 212, transcrito abaixo, concebe três requisitos básicos para a retificação do ato de registro, diretamente no registro de imóveis, que são a omissão, imprecisão e nos casos em que o ato não exprima a verdade. Vejamos.

“Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio de procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. Ora, dizer que é facultado ao interessado o acesso ao judiciário é pura redundância legislativa, pois o art. 5º inciso XXXV da CF dispõe que a lei não excluirá de apreciação do poder judiciário lesão ou ameaça a direito.”

6.1 Retificação de ofício ou mediante requerimento do interessado

A retificação de registro nas hipóteses enumeradas no artigo 213, inciso I, da LRP (art. 59, lei 10.931/2004), foi autorizada ao oficial do registro imobiliário, podendo ser realizada por sua direta iniciativa ou em atenção a requerimento do interessado. Assim temos.

“Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:
I- de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:
a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título (hipóteses de erro evidente);
b) indicação ou atualização de confrontação;
c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
d) retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;”.

A retificação de ofício prevista em todas as hipóteses do inciso I, na prática deve ser realizada apenas ao configurar-se a subsunção constante da alínea “a” do referido artigo, ou seja, omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título. Para os demais casos, entendemos ser de bom senso a exigência de requerimento do interessado, para evitar conflito com os titulares do domínio.

Desse modo, a retificação de ofício, a exemplo do que ocorria nos casos tipificados como erro evidente, não pode ser iniciada se a retificação se mostrar dependente da produção de provas.

6.2 Retificação extrajudicial

A retificação consensual foi a grande inovação introduzida pela lei 10.931/2004, que propiciou a correção das informações tabulares, sem necessidade de procedimento judicial, realizada diretamente ao oficial do registro imobiliário. Essa modalidade retificatória foi aberta para todas as formas de “correção de medidas perimetrais”, quer sejam para mera inserção, quer sejam para alteração dessas medidas, resultando ou não em modificação da área de superfície, qualquer que seja ela.

O texto do novo artigo 213, é o seguinte.

“Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I- (...)

II- a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225 (indicação dos característicos, das confrontações, da localização dos imóveis) o oficial averbará a retificação.

(...)

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.”

Assim, para se cumprirem os desígnios legais, devem concordar com o pedido de retificação, além dos proprietários, também os ocupantes diretos, desde que não estejam na posse por mera detenção, ou em razão de autorização, permissão ou contrato firmado com o titular do domínio. Nos casos retrodescritos a anuência é dispensável.

O pedido de retificação consensual deve ser recebido pelo oficial do registro de imóveis, instruído com planta e memorial descritivo subscrito por profissional credenciado, acompanhado da anuência dos confrontantes. O profissional deve estar habilitado pelo Crea.

A nova redação não mais exige o chamamento do antigo titular do domínio, independentemente do tempo decorrido da alienação.

A retificação consensual envolve duas formas básicas. A retificação destinada a mera inserção e a retificação que gera alteração.

Caso se trate da retificação para mera inserção, sem alteração das medidas existentes, os documentos que irão instruir a postulação não precisarão fazer incursões sobre os imóveis confrontantes, de forma que a planta pode se

limitar à descrição do imóvel retificando, indicando apenas sua localização e confrontações, respeitando as exigências do artigo 225, da Lei de Registros Públicos. Entretanto, em se tratando de correção de divisas com alteração das medidas perimetrais ou da área, a planta deve conter a descrição perimetral do próprio imóvel retificando, bem como a anuência dos confrontantes no respectivo trabalho.

Ressalte-se que a completa e exata indicação dos proprietários e confrontantes dos imóveis é de responsabilidade exclusiva dos requerentes e dos profissionais que elaboraram o memorial, devendo o registrador ater-se a simples verificação da formalidade do documento. Assim dispõe o parágrafo 14 do artigo 213.

“Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.”

Também, o poder público, titular do imóvel público que serve de acesso ao imóvel, pode subscrever a planta, na medida em que também ostenta a condição de confrontante. Entretanto, para que tal medida não represente um pré-processo no âmbito da prefeitura local, o interessado pode optar pela notificação da municipalidade.

Não vindo o pedido de retificação consensual acompanhado da concordância de todos os confrontantes, poderá o interessado, nos termos da lei, requerer ao oficial de registro que proceda à notificação deles, diretamente ou pelo correio, ou ainda, mediante a utilização dos serviços do registro de títulos e documentos. Senão vejamos.

Artigo 213, § 2º.

“Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.”

“§ 3º. A notificação será dirigida ao endereço do confron-

tante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.”

“§ 4º. Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.”

O endereço para a postagem ou para o cumprimento da notificação é o endereço constante do registro imobiliário ou no endereço do próprio imóvel.

Sendo declarado pelo oficial encarregado da diligência que o confrontante proprietário encontra-se em lugar incerto e não sabido, a notificação deve ser feita por edital, que deve ser publicado por duas vezes em jornal local.

Em todos os casos, será conferido o prazo de 15 dias para a impugnação do confrontante, sendo conferido ao poder público (município, estado e União) o mesmo prazo, uma vez que não configura um processo.

A ausência de impugnação ou a impugnação despida de fundamentação gera presunção de anuência com o pedido e permite a conclusão da retificação.

“§ 5º. Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o Oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.”

Mantida a impugnação, o processo somente pode ser solucionado junto ao registro imobiliário, se houver acordo com a desistência da impugnação ou aditamento do pedido vestibular.

“§ 6º. Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.”

Não se materializando o acordo ou consenso entre as partes, o processo deve ser remetido ao “juiz competente”,

que processará o pedido como retificação judicial.

Formado o litígio em relação a uma das divisas do imóvel, esse procedimento, mesmo de cunho contencioso, se desenrolará como procedimento administrativo, de forma que não implica a necessidade do patrocínio por advogado ou o cumprimento das formas do processo civil.

Estas são, sob a minha ótica, as alterações principais da lei 6.015/73 inseridas pela lei 10.931/2.004, que alterou profundamente o registro de imóveis, criando novas e importantes atribuições ao registrador brasileiro, que, com segurança e responsabilidade, continuará prestando os serviços que a sociedade requer.

7. Referências bibliográficas

AUGUSTO, Eduardo. Especialidade objetiva - um princípio registral em questão. *Boletim do Irib em revista* 317, p. 53.

CARNEIRO, Andréa Flávia Tenório. *Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2003.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 15.ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

JACOMINO, Sérgio. Alterações e inovações da lei 10.267/2001. *Boletim do Irib em revista* 306, nov.2002, p.61.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Curso de Direito Notarial e Registros Públicos*. Ibej, 2000.

SANTOS, Moacyr Amaral. *Primeiras Linhas de Direito Processual Civil*. 12.ed. São Paulo: Saraiva, 2.v., 1989-90.

SALLES, Venício Antônio de Paula. Ordem de serviço 2/2004. *Boletim eletrônico do IRIB* n.1.347, 11/10/2004.

WESCHENFELDER, Júlio Cesar. Cadastro nacional de imóveis rurais, Cnir: repercussão nas atividades notariais e registrais. *Boletim do Irib em revista* 314, p.121.

* Ari Álvares Pires Neto é registrador de imóveis em Buritis, MG, professor de Direito da pós-graduação da PUC-MG e diretor financeiro do Irib.



Seja Bem Vindo
Estamos a disposição

Empresas de informática e registros imobiliários relatam suas experiências com a informatização

Escriba Informática e Siplan contam como foi o processo de informatização de seus clientes, respectivamente, o 8º Oficial de registro de imóveis da capital de São Paulo e o 1º Oficial de registro de imóveis de Franca, SP. E os oficiais desses registros imobiliários falam sobre o impacto positivo da implantação das rotinas informatizadas nos serviços. Conheça esses bons exemplos e a decisão do IRIB de criar um sistema de informatização especialmente voltado para as necessidades dos pequenos cartórios de registro de imóveis do Brasil.

O Irib se pronunciou, seguidamente, sobre o que entende ser os estigmas essenciais dos cartórios brasileiros, a atomização e a regulação difusa, que impedem a centralização e imposição de um padrão uniforme para a informatização dos cartórios. Felizmente, essa realidade começa a mudar. E para melhor. Um bom exemplo disso é o registro civil paulista, que está inteiramente informatizado e interconectado. O modelo de interconexão e regulação pela Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo, em parceria com a Arpen-SP, deve ser atentamente observado.

O registro civil paulista é uma indicação da mudança mais geral e irreversível que todos já observamos na nossa realidade mais próxima. Hoje, não há quem não tenha acesso a um microcomputador, seja no escritório, em casa, na biblioteca, na prefeitura, no correio, etc. Com os cartórios não é diferente, o que nos leva à importante conclusão de que existe um crescente e incontido impulso para a informatização dos serviços registrais e notariais.

A padronização em vias de ser alcançada

A padronização da informatização, por sua vez, também é crescente em razão dos *softwares* disponíveis. Os cartórios experimentam uma relativa padronização com a utilização de produtos comuns no mercado, como os conhecidos programas de editoração de texto, planilhas de cálculo, banco de dados e navegadores. Ou seja, há uma intensa troca de informação, mediatizada pelos instrumentos informáticos de domínio geral e arquivos intercambiáveis.

Durante muito tempo, a utilização de distintas plataformas acarretava a adoção de determinada família de produtos. Com



o avanço da tecnologia, certos procedimentos se tornaram padrão e hoje é possível desenvolver sistemas multiplataforma.

Operações interconectadas: Internet substitui modelos estagnados por rede de interações dinâmicas

Hoje, a especialização dos programas de informática para registro de imóveis – proporcionada por uma verdadeira comunidade de estudiosos de informática jurídica, com troca de informações entre os vários cartórios e empresas, como as que aparecem nesta reportagem – renderam excelentes produtos com alto grau de especialização.

À medida que essa tecnologia se vulgariza, criam-se condições e ambiente para operações interconectadas. O trânsito dos documentos eletrônicos pressupõe meios eletrônicos, vale dizer, computadores e redes informáticas. Esse simples fato muda radicalmente o modo pelo qual concebemos a informação, estimulando o abandono de modelos estacionários e atomizados, por uma complexa rede “orgânica” de interações dinâmicas. O impacto da informática não gera apenas a mudança do *medium* papel pelo magnético ou óptico na fixação e recuperação da informação; dá-se muito mais: a mudança do meio cria uma nova dimensão do conhecimento. Uma nova cultura da informação, uma nova sociedade da informação.

A informação migra lentamente da célula registral apontando para um complexo sistema do organismo registral. Não atentar para o fenômeno pode acarretar a falência do sistema. Um exemplo desse fato é a criação da *cédula de crédito* – imobiliária, CPR, agrária, etc. – *escritural*. Por não contar o sistema registral com infra-estrutura adequada às demandas integradas de agilidade, circularidade e seguran-

ça, o sistema econômico criou a cédula eletrônica custodiada por *data-centers*. Longe dos cartórios.

Exemplos de experiências bem sucedidas

As empresas prestadoras de serviço têm a enorme responsabilidade de atender de maneira personalizada e individualizada seus clientes com o objetivo de solucionar problemas específicos de cada serviço e de cada região. Nos relatos das duas empresas focalizadas nesta reportagem – Escriba e Siplan – e de seus respectivos clientes – 1º RI de Franca e 8º RI de São Paulo – podemos comprovar essa realidade.

Por essa razão, temos procurado interferir minimamente no relacionamento entre os clientes e as empresas prestadoras de serviço, buscando criar e apresentar, aos nossos associados, regras gerais e procedimentos-padrão, especialmente concebidos para a informatização segura e sistemática dos cartórios – processo amplo que envolve múltiplas e complexas operações, como desenvolvimento de *software*, aquisição e instalação de *hardware*, instalação de ambiente seguro de redes, conexões seguras com Internet, *e-mail*, interação e treinamento, suporte, etc.

Dessa percepção nasceram as *normas de boas práticas de informatização dos registros de imóveis brasileiros*, criadas a partir de convênio celebrado entre o Irib e a fundação Vanzolini.

Os registradores entrevistados – Lincoln Bueno Alves e Joelcio Escobar – dispuseram-se a dar seu depoimento para o *Boletim do Irib* em revista e ilustrar, com o exemplo de suas experiências, o passo-a-passo da informatização de um cartório. São exemplos que servem de referência para quem se dispuser a iniciar a mesma louvável e imprescindível caminhada.



Sistemas para os pequenos cartórios e padronização informática pelo Irib

No entanto, a necessidade de respostas personalizadas eleva o custo de implantação de um sistema informático, razão pela qual a diretoria do Irib tomou a decisão de criar um sistema de informatização especialmente voltado para as necessidades dos pequenos cartórios de registro de imóveis do Brasil.

Em face dos desafios de interconexão, o Irib resolveu enfrentar o problema de frente. A idéia básica é oferecer aos pequenos cartórios de registro de imóveis um sistema de informatização perfeitamente ajustado às necessidades do ofício imobiliário e adequado à posterior fase de interconexão. O sistema será oferecido gratuitamente.

As opiniões das empresas prestadoras de serviço e dos cartórios entrevistados só vieram fortalecer nossos conceitos e objetivos. Houve incrível unanimidade em relação ao entendimento de que a padronização informática dos registros de imóveis brasileiros, visando à interconexão, é tarefa a ser realizada pelo Irib.

Programa para a informatização segura do ofício predial: Irib propõe parceria

Queremos chegar onde o registrador está, alcançar o mais longínquo cartório, dando-lhe apoio, informações e suporte.

O Irib propõe às empresas prestadoras de serviços de informática para cartórios a elaboração de um *projeto de parceria* que ofereça aos registradores do Brasil um programa para dar início seguro à informatização do ofício predial.

As empresas interessadas podem enviar *e-mail* para infoirib@gmail.com

Sérgio Jacomino,
Presidente

Escriba Informática:

15 anos dedicados ao desenvolvimento de sistemas para tabelionatos e registros



Joelson Sell, sócio gerente da Escriba fala sobre a grande especialização da empresa na informatização de tabelionatos e registros. “Tudo é feito para proporcionar ferramentas personalizadas que permitam aos nossos clientes oferecer melhor atendimento aos usuários dos serviços notariais e registrais”.

Informatização do tabelionato Volpi: primeiro desafio e descoberta de um mercado promissor

A empresa Escriba Informática nasceu, na verdade, como TechSoft Informática, no dia 23 de maio de 1990, na cidade de São José dos Pinhais, região metropolitana de Curitiba, no Paraná, nos fundos de uma casa comercial.

Um grupo de quatro sócios montou um birô para prestar serviços de digitação e desenvolver pequenos *softwares* destinados a escritórios de contabilidade. Dois sócios executores davam conta das atividades da pequena empresa. Mas, em breve, a estrutura diminuta começou a crescer; foi necessário contratar mais digitadores e mudar as instalações para um local que oferecesse mais espaço e condições para o crescimento dos serviços e o desenvolvimento da empresa.

Apenas dois anos depois de constituída, em 1992, a empresa enfrentou seu primeiro grande desafio: a informatização de um tabelionato de notas, o 7º Tabelionato Volpi, de Curitiba.

Joelson Sell, sócio gerente comercial da Escriba, declara: “Como não tínhamos experiência na área, pesquisamos a especialidade do assunto no próprio cliente e nos demais tabelionatos de Curitiba, São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul”.

A pesquisa de campo não revelou muito, uma vez que, naquela época, poucos cartórios eram informatizados. Mas as parcas informações obtidas deram à desbravadora Escriba uma idéia do caminho a seguir. O projeto começou pela reengenharia e reforma do ambiente físico, para facilitar o fluxo de documentos e pessoas. Foram desenvolvidos, então, dois sistemas, ambos em plataforma MS/DOS e em linguagem Clipper: *notas*, para a escrituração de atos, e *assinna*, para o reconhecimento de firmas com visualização da

assinatura na tela, utilização de carimbo eletrônico e conferência da assinatura também em tela.

Posteriormente vieram os sistemas *recivil*, para elaborar atos do ofício de registro civil; *protest*, para os tabelionatos de protesto de títulos; *document*, para os registros de atos dos RTD/PJ; e *register*, para o registro dos atos do registro de imóveis, dos quais este é o sistema mais complexo.

Com o sucesso obtido na informatização do tabelionato Volpi, a Escriba descobriu um mercado inexplorado e promissor.

Joelson, lembra que “o início foi bastante difícil, havia reserva de mercado, os equipamentos eram caros e de baixa eficiência. Além disso, as bibliotecas para o desenvolvimento dos sistemas ofereciam recursos limitados, o que exigia da empresa grande esforço e criatividade para atingir a eficiência mínima desejada. Do outro lado, encontramos forte resistência dos notários e registradores, bem como descrédito de seus funcionários, que não conseguiam ver na informatização uma ferramenta importante para suas atividades”.

Esforço recompensado e crescimento contínuo

Em 1994, a razão social da empresa mudou para Scribe Informática Ltda. “Adotamos o nome fantasia Escriba Informática para melhor identificação com os notários e registradores”, revela Joelson.

Nesse mesmo ano, apostando tudo no incipiente mercado que visualizara com o primeiro e arrojado cliente da área notarial e registral, a empresa empreendeu rumo certo em direção à informatização de tabelionatos e ofícios de registro em vários estados.

A Escriba dava novo salto, como conta Joelson. “Obtivemos resultados significativos que nos forçaram à reformulação de nossos objetivos muito antes do que prevíamos.”

Logo adiante, no entanto, uma séria limitação.

“Em 1997, entendemos que nossos sistemas deveriam

"A Escriba tem diversos sistemas instalados em 6.835 terminais espalhados por dezessete estados do país."

oferecer mais recursos, o que não era possível com o que oferecia o MS/DOS. Foi preciso reunir todo o empenho da nossa equipe técnica para iniciarmos o desenvolvimento dos nossos sistemas em plataforma Windows e em linguagem Delphi”, diz Joelson.

O esforço foi recompensado. No ano seguinte, a Escriba era transferida para a cidade de Curitiba, que oferecia melhores condições de expansão. A nova sede, com 330m², tinha espaço suficiente para abrigar a estrutura, igualmente renovada, com o objetivo de atender a demanda em contínuo crescimento.

A Escriba hoje: escritório comercial na avenida Paulista

Hoje, a Escriba tem diversos sistemas instalados em 6.835 terminais espalhados por dezessete estados do país.

A estrutura organizacional da empresa conta com quatro sócios que gerenciam os departamentos administrativo/financeiro, co-

mercial, de desenvolvimento e suporte. Um total de 48 funcionários altamente qualificados são constantemente treinados para atender às necessidades de cada setor, cujo objetivo principal é o atendimento às necessidades do cliente.

Depois de todos esses anos de atuação na área notarial e registral, a empresa observa que a informatização dos registros poderia ser aperfeiçoada em muitos detalhes, como, por exemplo, a transformação dos livros de transcrição imobiliária em matrículas, a modernização dos processos, a atualização dos equipamentos, treinamento constante dos funcionários e compromisso com a qualidade.

Em 2005, a Escriba atingiu novo patamar de sucesso ao inaugurar escritório comercial na avenida Paulista, na cidade de São Paulo. Joelson Sell justifica. “Precisávamos dar apoio à nossa equipe de vendas e facilitar o acesso de nossos clientes à empresa. Depois de 15 anos dedicados exclusivamente ao desenvolvimento de sistemas para tabelionatos e registros, a Escriba é detentora de grande especialização na área. Tudo é feito para proporcionar ferramentas personalizadas que permitam aos nossos clientes oferecer melhor atendimento aos

usuários dos serviços notariais e registrais.”

Hoje, os atendimentos de suporte e as novas atualizações das versões de programas implantados nos cartórios são executadas remotamente, *on-line*, sem a necessidade da presença física de um técnico na serventia. “Esse sistema proporciona mais agilidade nos atendimentos, o cliente tem a garantia de que a *performance* dos sistemas é satisfatória, uma vez que a estabilidade dos sistemas Escriba lhe garante isso”, assegura Joelson.

Sucesso da informatização depende da organização geral do cartório

Segundo Joelson Sell, as novas tecnologias exigem do usuário final mais conhecimento de informática para que ele saiba diferenciar um problema físico de uma falha no aplicativo operado, por exemplo. “Os resultados de problemas com redes, computadores, impressoras e rede elétrica sempre irão se refletir nos sistemas utilizados.”

Para melhorar um pouco esse quadro geral de falta do conhecimento necessário para a identificação de problemas, a Escriba proporciona aos seus clientes um treinamento personalizado, realizado nas próprias serventias.

Embora cada cartório tenha uma necessidade informática específica, o que faz com que a implantação seja diferente caso a caso, a Escriba aponta como benefícios comuns a todos os cartórios informatizados: agilidade no atendimento, segurança e confiabilidade nos dados armazenados.

Joelson Sell adverte, porém, que essa segurança e confiabilidade nos dados armazenados ficam comprometidas nos casos de uma informatização parcial, de sistemas e equipamentos inadequados e de mão-de-obra precária.

“Os sistemas da Escriba representam uma ferramenta que deve ser bem utilizada no processo como um todo, isso é fundamental. Se a organização interna do cartório estiver desorganizada, simplesmente os sistemas agilizarão essa desorganização. O mesmo ocorre no caso contrário. Se o processo interno estiver organizado, os sistemas da Escriba cairão como uma

“Partindo de um modelo padronizado obteremos respostas padronizadas, onde sistemas heterogêneos poderão interoperar...”

luva, agilizando e obtendo os resultados almejados pelo cartório. Informatizar é saber investir os recursos necessários com responsabilidade, por isso a escolha dos *parceiros* certos será primordial para o sucesso de toda a informatização.”

Uniformidade na informatização e interconexão dos registros prediais brasileiros

De modo geral, segundo Joelson, a informatização registral brasileira é bastante heterogênea e apoiada em soluções tecnológicas precárias, o que gera demora e inconsistência no resultado das informações.

Como obter a necessária uniformidade na informatização de todos os registros imobiliários brasileiros?

Joelson responde que, independentemente da região, cultura, porte do cartório ou demanda, para que a informatização registral alcance um modelo padronizado, ela deve contemplar os seguintes requisitos mínimos.

- Implantação de processos padronizados, atendendo as exigências da lei 6.015/73
- Treinamento adequado dos funcionários
- Padronização criteriosa no cadastro do acervo dos livros oficiais – cadastro, verificação, conferência
- Utilização de *hardware* e *software* adequados – computadores, servidores, impressoras

E acrescenta que, “partindo de um modelo padronizado que atenda os requisitos mínimos da informatização registral, obteremos respostas padronizadas, onde sistemas heterogêneos poderão interoperar e apresentar respostas homogêneas por meio de serviços intermediários denominados *web services*.”

Quanto à interconexão dos serviços registrais brasileiros, “atendendo requisitos mínimos de informatização e contemplando a legislação, o sistema informatizado do cartório poderá integrar-se facilmente a uma rede registral, que terá regras bem definidas quanto à padronização de informações (padrão XML), permitindo que sistemas informatizados distintos possam obter interoperabilidade”.

8º Registro de imóveis de São Paulo fornece a maioria dos registros em 4 dias, cancelamento de hipoteca em 1 hora e certidões de matrícula em alguns minutos

O titular do 8º RI/SP, Joelcio Escobar, tira o melhor proveito da informatização em satisfação do usuário, melhor controle dos procedimentos e mais transparência nos processos executados na serventia.

De *office-boy* em Amambai a titular do 8º RI da capital de São Paulo

Joelcio Escobar é oficial titular do 8º Registro de imóveis de São Paulo, SP, desde abril de 2000, quando foi aprovado no primeiro concurso realizado no estado. Foi uma longa caminhada para o *office-boy* do registro civil de Amambai, no Mato Grosso do Sul, onde iniciou a carreira em 1968. Em 1973 já era auxiliar do cartório, quando foi trabalhar no Fórum Cível de Campo Grande como datilógrafo de sentenças. Mas por pouco tempo. No mesmo ano ingressou como auxiliar no 7º Ofício de notas e 2º Registro de imóveis de Campo Grande, onde chegou a escrevente substituto. Em 1997, foi aprovado em primeiro lugar no concurso de Rondônia e exerceu a fun-

ção de notário do 1º Tabelionato de protesto de Porto Velho até o ano de 2000, quando veio para São Paulo.

Em 1991, ainda como escrevente substituto e responsável pela administração do 7º Ofício de notas e 2º RI de Campo Grande, Joelcio Escobar se interessou pelo uso da informática e deu início à informatização daquela serventia.

“Com essa experiência percebi que a informatização das rotinas dos cartórios permite obter agilidade na prestação dos serviços. Os usuários dos cartórios há muito estão merecendo um tratamento mais célere. Também tive oportunidade de informatizar o 1º Tabelionato de protesto de Porto Velho.”

8º RI/SP e Escriba: cancelamento de hipoteca em até 1 hora e certidão na hora

Ao chegar ao 8º RI de São Paulo, o novo titular encontrou um sistema informático baseado em banco de dados Dbase, que entendeu inadequado para o volume de serviço existente. Procurou, mas não conseguiu encontrar em São Paulo, um sistema que suprisse seus anseios em relação a banco de dados seguro, utilização de ferramentas para digitalização das matrículas e documentos, utilização das informações do banco de dados para a efetivação dos atos, etc.

Como já havia utilizado o sistema da Escriba para protes-



to na comarca de Porto Velho, Joelcio Escobar pediu que a empresa viabilizasse um sistema para o registro de imóveis. “A Escriba não tinha sistema de registro de imóveis instalado em nenhuma serventia do estado de São Paulo”, lembra o registrador, “tivemos de adequar o sistema à realidade de São Paulo. Essa empreitada só foi possível graças à disposição da equipe em atender às nossas solicitações. Hoje, o sistema é um dos mais modernos que existem no mercado; estamos migrando para a versão três, que já foi instalada em várias serventias deste estado.”

O 8º Registro de imóveis da cidade de São Paulo está quase totalmente informatizado, o que permite que o cartório efetue a maioria dos registros no exíguo prazo de quatro dias úteis.

“Se o interessado precisar ou quiser, o cartório está apto a efetuar alguns atos em até uma hora, como o cancelamento de hipoteca, por exemplo. As certidões de matrícula são expedidas na própria recepção, em alguns minutos. As certidões de transcrições, anteriores a 1976, demandam mais tempo; no entanto, também essa parte será informatizada”, diz Escobar.

Além da redução do prazo de atendimento, a informatização trouxe benefícios adicionais, como a satisfação do usuário, melhor controle do cumprimento dos procedimentos pelos funcionários e mais transparência nos processos executados na serventia.

Cópia de segurança à distância

Além dos serviços prestados pela Escriba, está em fase de instalação no 8º RI/SP o sistema de *backup* remoto visando garantir mais segurança para os dados da serventia.

Backup remoto é uma cópia de segurança à distância. Sempre que há uma alteração no banco de dados, a alteração também é gravada, instantaneamente, num computador que se encontra em outro local, no caso, em Curitiba, PR. O que evita, dentre outras coisas, perda dos dados em caso de incêndio no cartório, furto dos servidores do cartório, etc.

Perfeita comunicação entre cartório e empresa de informática é essencial

Para Joelcio Escobar, a maior dificuldade encontrada no desenvolvimento de sistemas informáticos é a comunicação

entre o cartório e a empresa de informática. Essa a razão da opção pela Escriba, empresa cuja atuação já conhecia.

A interação entre o cartório e a empresa permitiu ao registrador participar do processo de informatização com sugestões inovadoras, que tornaram o sistema da Escriba referência no mercado, como cadastramento de procurações digitalizadas; cadastramento e digitalização de certidões negativas vinculadas a títulos; implantação dos processos de registro (rotinas); cadastramento de sinais públicos; decretos; ofícios recebidos e emitidos; e digitalização das plantas fiscais.

Uniformidade na informatização dos escritórios prediais brasileiros é tarefa do Irib

“A informatização dos serviços registrais é um imperativo. Não há como escapar às facilidades da informática, que ganha tempo e reduz custos nos cartórios. O caminho da interconexão entre os cartórios no Brasil está chegando com muito mais rapidez do que alguns esperavam. O mundo globalizado exige celeridade nas transações, bem como no tráfego de informações”, lembra Joelcio Escobar.

Quanto à uniformidade na informatização de mais de 3 mil registros de imóveis brasileiros espalhados pelas regiões mais heterogêneas, o registrador entende que “essa tarefa deve ser absorvida pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, que, a despeito de ter como função o desenvolvimento dos estudos registrais, terá de investir nessa nova seara. Se nós, registradores, não tomarmos a frente desse processo, outro órgão poderá fazê-lo. Se isso ocorrer, será por inércia de nossa parte. Acredito que nosso presidente, dinâmico que é, não deixará que isso aconteça”.

No cenário brasileiro de cartórios e procedimentos informáticos tão heterogêneos, como alcançar a urgente interconexão dos serviços registrais?

“A despeito da enorme diferença entre os vários procedimentos informáticos, creio que seja possível uma padronização mínima, ou seja, um núcleo comum de informações para a interconexão desses serviços. Não é possível esperar que todos se utilizem da mesma linguagem informática; no entanto, é aconselhável que haja uma padronização mínima. Essa a tarefa do Irib”, entende Escobar.

Siplan obtém êxito com o desenvolvimento de soluções personalizadas de *softwares* para cartórios



O sócio diretor da Siplan fala com orgulho dos 23 anos de trajetória da empresa e de centenas de *softwares* instalados. “O mais importante é que a Siplan conseguiu concretizar muitas idéias de seus clientes, inovando e sendo pioneira na adoção de inúmeras tecnologias hoje amplamente difundidas nos cartórios”.

Sucesso na informatização de protestos levou Siplan a se dedicar a outros cartórios

Luiz Antonio Werner, sócio diretor da Siplan, conta que a empresa foi criada em 1983, a partir de sua experiência em processamento de dados, que já vinha de 1970, quando constatou que o uso comercial dos microcomputadores representava a oportunidade de disseminar os benefícios e soluções trazidos pela informática, até então restritos às grandes empresas.

Atuar junto aos cartórios não foi uma escolha acidental. A Siplan elegeu a área baseada em consulta formulada por um cartório de protestos, que tinha dificuldades em atender os volumes de trabalho dentro do exíguo prazo de três dias. Segundo Werner, a solução apresentada pela Siplan, em 1983, foi inovadora e significou um impulso de agilidade, padronização e eficiência para os cartórios de protestos. E esses benefícios ainda vieram aliados à redução de custos, ou seja, pela primeira vez esses cartórios conheciam, na prática, as vantagens dos processos de informatização.

A partir de 1985, o sucesso obtido na informatização dos cartórios de protestos levou a Siplan a ampliar o modelo para as outras especialidades.

O avanço tecnológico dos microcomputadores permitiu o proporcional avanço nos *softwares* e nas rotinas informatizadas; o resultado foi o crescimento da empresa.

Atendimento exclusivo a cartórios

A Siplan está instalada na cidade de São Paulo, entretanto, sua estrutura operacional dispõe de recursos técnicos para atender clientes em nove estados brasileiros, utilizando, para isso, todos os meios de telecomunicações disponíveis, como telefone, modem, Internet, VoIP e bases regionais de atendimento. Hoje, a empresa conta com 65 funcionários e a equipe técnica é inteiramente formada por profissionais com formação universitária, muitos deles com certificação nas tecnologias adotadas pela Siplan.

“A Siplan atende exclusivamente cartórios e não realiza outras atividades que não o desenvolvimento e a comercialização de soluções personalizadas de *softwares* para todas as especialidades: registro de imóveis, protesto de títulos, tabelionatos de notas, registro civil e pessoas naturais, registro de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas”, declara Luiz Antonio Werner.

Constante aprimoramento de *software*

A Siplan criou um padrão de relacionamento com seus clientes centrado na parceria e no atendimento personalizado.

O constante intercâmbio de informações realizado pelas bases regionais de atendimento é fundamental como fonte do constante aprimoramento dos *softwares* da empresa.

Para Werner, a Siplan tem um perfil muito semelhante ao de seus clientes, ou seja é “uma empresa pequena que segue em crescimento”, por isso “procura aprender a cada dia e aprimorar sempre esse relacionamento com os clientes”.

Cartório é como hospital: cada ato é urgente porque afeta a vida das pessoas

Luiz Antonio Werner explica que os problemas mais frequentes nos cartórios derivam da elevada responsabilidade intrínseca de cada ato praticado. “Fazendo uma analogia”, diz, “os problemas triviais da UTI de um hospital são mais graves do que os graves problemas que possa ter o setor administrativo desse mesmo hospital. Com os cartórios é parecido. Cada ato é urgente, importante e, de algum modo, afeta a vida das pessoas. Por isso, a Siplan procura oferecer com seus *softwares* e serviços a retaguarda de tecnologia de informatização, para que seus clientes realizem suas atividades com segurança e eficácia”.

O sócio diretor da Siplan fala com orgulho dos 23 anos de trajetória da empresa e de centenas de *softwares* instalados. “O mais importante é que a Siplan conseguiu concretizar muitas idéias de seus clientes, inovando e sendo pioneira na adoção de inúmeras tecnologias hoje amplamente difundidas nos cartórios.”

“1º RI de Franca traduz com perfeição a trajetória da Siplan”

Werner cita o 1º Registro de imóveis de Franca, SP, e seu oficial titular, o ex-presidente do Irib Lincoln Bueno Alves, como um cliente Siplan que representa um caso especial de sucesso na informatização de cartórios.

“Temos enorme orgulho de manter com o doutor Lincoln um relacionamento fraterno e respeitoso há mais de 15 anos. As necessidades operacionais de seu cartório, formuladas com seu jeito educado e atencioso, são constantemente incorporadas em nossos *softwares* e, com isso, atendem não apenas o 1º Registro de imóveis de Franca mas toda a comunidade de usuários Siplan. Esse é o padrão do nosso dia-a-dia. Cada cliente contribui com idéias, sugestões, críticas, reclamações e elogios. As informações colhidas junto aos clientes e a constante pesquisa de novas tecnologias permitem-nos participar de um processo que está conduzindo muitos cartórios a um grau elevadíssimo de informatização.”

“A informatização nos cartórios de todas as especialidades cresce a cada dia. E os recursos de tecnologia e de telecomunicações hoje disponíveis facilitam e tornam possível o que era inimaginável há poucos anos”, comenta.

Criação de padrões pelo Irib: uniformidade na informatização e interconexão dos registros prediais brasileiros

Como obter a necessária uniformidade na informatização de todos os registros imobiliários brasileiros?

O sócio diretor da Siplan não acredita em soluções mágicas. “Quando temos pela frente uma tarefa longa e difícil, costumo dizer para minha equipe: ‘Se começarmos agora, iremos terminar antes do que se não começarmos’.”

“E também não acredito em soluções cartelizadas e centralizadas. Creio que o tamanho dessa empreitada exigirá sua divisão em partes, para que possa ser iniciada rapidamente. Penso que os órgãos representativos dos cartórios, em especial o Irib, que se movimenta nesse sentido, devem estabelecer núcleos de estudo e de publicação de padrões que sejam adotados por todos os cartórios já informatizados; aqueles que ainda viessem a se informatizar já o fariam de forma organizada.”

“Creio, também, que as empresas de informática podem contribuir muitíssimo para a criação desses padrões e para a criação de soluções regionalmente adaptadas, cuja finalidade seria tornar disponíveis os meios de informatização para todos.”

Segundo Werner, é cada vez mais urgente a definição desses padrões informáticos, de forma que eles permitam a integração de bancos de dados e de imagens e, principalmente, permitam aos cartórios a melhor opção na hora de informatizarem seus serviços.

No cenário brasileiro de cartórios e procedimentos informáticos tão heterogêneos, como alcançar a urgente interconexão dos serviços registrais?

“Existem exemplos efficientíssimos de integração que preservam tanto as características de negócios regionais como as de negócios de grande porte. Os bancos constituem um bom exemplo disso. Os grandes bancos multinacionais, os grandes e os pequenos bancos nacionais, cada qual com sua tecnologia e seus processos de informatização, estão perfeitamente integrados e capazes de oferecer transações em tempo real em todo o território nacional. Com os cartórios isso é igualmente possível. Vamos começar? A Siplan está pronta e disponível para participar desse processo.”

Informatização do 1º RI de Franca permite transparência e segurança nas atividades do cartório e expedição de certidões em tempo real



Lincoln Bueno Alves, oficial do 1º RI de Franca, SP, e ex-presidente do Irib, demonstra a redução de tempo e custos obtida com a informatização das rotinas do cartório e opina sobre a uniformidade de procedimentos e a interconexão dos registros prediais brasileiros.

Transparência e segurança para as atividades do dia-a-dia

O 1º Registro de Imóveis de Franca, SP, tem mais de 180 anos de existência. Muitos dados foram lançados em livros indicadores, uma vez que não existiam os fichários localizadores nem registro feito em fichas. Os imóveis foram matriculados em livrões até 1981, embora a lei 6.015/73 estivesse em vigor desde 1976.

Hoje, o cartório está totalmente informatizado e conta também com o apoio da Internet em tempo real, mediante sistema de rádio, para receber documentos no setor de

registro de títulos e documentos bem como no de protesto. Todos os documentos que ingressam no cartório, uma vez consumados seus atos, são digitalizados e microfilmados.

Lincoln Bueno Alves relata que todos os setores do cartório foram informatizados simultânea e paulatinamente, com cuidado especial na adaptação tanto dos serviços como dos funcionários, dada a complexidade de um cartório tão antigo. “No início, nosso grande problema e principal preocupação era justamente com a adaptação e a conscientização das equipes”, relata. “Mas logo vieram os primeiros e animadores resultados na organização nos setores de recepção dos títulos, no controle dos recolhimentos de encargos e no sistema de registro dos anexos.”

O registrador se declara satisfeito com os benefícios obtidos pela informatização de todas as necessidades operacionais do cartório, o que significa uma grande economia de tempo e pessoal. Os vários setores estão interligados com o objetivo de agilizar o atendimento ao usuário no balcão do cartório.

A informática trouxe, ainda, uma vantagem adicional ao oferecer transparência e segurança para as atividades do dia-a-dia. “O uso de senhas por todos os funcionários permite a ratificação permanente das informações e total controle sobre quem operou o sistema.”

Fornecimento de certidões em tempo real

O 1º RI de Franca sempre trabalhou com a Siplan. Ao desenvolver *softwares* personalizados para os diferentes setores da serventia, a empresa procura adequar da melhor maneira possível os processos informáticos e as necessidades específicas do cartório.

Os funcionários operadores do sistema e das rotinas do cartório avaliam os resultados obtidos bem como apresentam sugestões para análise do registrador e da Siplan. “Entendo que as sugestões devem ser feitas, conjuntamente, pelas equipes de trabalho que operam o sistema e pela empresa prestadora de serviços informáticos”, avalia Lincoln Bueno Alves.

Como importante resposta da Siplan a uma necessidade do cartório, o oficial destaca o programa IMG, um sistema de gerenciamento de documentação eletrônica – a partir da digitalização das matrículas e demais documentos –, que permite o acesso imediato de todos os setores do cartório a qualquer tipo de documento. Esse foi um grande avanço em relação ao sistema anterior, uma vez que a extração de cópias, ou mesmo as consultas, ficavam dificultadas durante a necessária permanência dos documentos na área de microfilmagem. Além disso, o IMG também emite certidões devidamente certificadas, o que dispensa as fotocópias e carimbos. O resultado foi a expedição de certidões em tempo real, sempre que necessário.

Outras inovações que ganharam tempo e reduziram custos

1. O setor de protesto de títulos trabalha, hoje, com o programa *Siplanpro advanced*, que dispensa a digitação. O serviço ficou muito mais ágil, uma vez que o *software* facilita a execução do trabalho e evita a correção de um grande número de documentos ao diminuir a incidência de erros. Os arquivos magnéticos são importados pelo sistema em tempo real e a impressão é rápida e econômica, uma vez que utiliza papel tamanho A4. O programa é de fácil operação e aceita as alterações necessárias para o desempenho das rotinas, diretamente do operador sem a intervenção da Siplan. O antigo programa tinha operação mais complexa, exigia a digitação por vários digitadores e papel de tamanho personalizado, o que encarecia o serviço e reclamava a constante intervenção da empresa prestadora de serviço.

2. O recente programa *Rotinas para cartórios* tem várias opções de indexação para facilitar a qualificação do título. Atualmente, o 1º RI de Franca trabalha com o *controle de logradouros* para atualização de nome de ruas. O programa também é utilizado para o cadastramento de procurações.

3. *Programa de títulos e documentos e pessoas jurídicas*. Os arquivos utilizados têm o formato PCL e TXT com a assinatura do responsável pelo apresentante, tudo devidamente desenvolvido pela Siplan, que monta o *layout*, gerando no sistema um arquivo de confirmação do recebimento e registro das notificações e um arquivo de retorno das notificações cumpridas.

Normatização pelo Irib: garantia da uniformidade de procedimentos e primeiro passo para interconexão dos registros

Como presidente do Irib por duas gestões consecutivas, de 1996 a 2001, Lincoln Bueno Alves teve oportunidade de conhecer a informatização de registros de imóveis em todo o Brasil. “Observei que nem sempre o cartório que investe pesadamente na informatização, utilizando somente tecnologia de ponta, é aquele que presta o melhor serviço. A informatização sempre deve atender as necessidades específicas de cada cartório.”

O primeiro passo para uma rápida interconexão de todos os registros de imóveis, segundo o ex-presidente do Irib, dependeria de uma normatização que permitisse a informatização com uniformidade de procedimentos. “Em minha gestão como presidente do Irib”, relembra, “celebramos convênio com a fundação Vanzolini, órgão ligado à USP, para a criação das *normas de boas práticas de informatização dos registros de imóveis brasileiros*. A idéia já era a mesma do Irib de hoje, ou seja, estabelecer regras gerais, procedimentos-padrão para a informatização segura e sistemática dos cartórios.”

A uniformidade na informatização dos registros prediais brasileiros pode ser alcançada “com a divulgação desses estudos feitos pelo Irib bem como com exposições e demonstrações de equipamentos informáticos nos congressos nacionais e regionais do Instituto. Temos de mostrar aos nossos colegas a efetiva necessidade de informatização do sistema registral, respeitadas as peculiaridades regionais de funcionamento dos cartórios. É preciso conscientizar os registradores de que o serviço público prestado pelo registro de imóveis deve considerar sempre o interesse do usuário de obter cada vez mais rapidez e segurança. Por outro lado, devemos buscar alternativas para que os registradores com dificuldades financeiras possam obter crédito facilitado para informatizar seus serviços.”

Quanto à interconexão dos serviços registrais brasileiros, Lincoln Bueno Alves entende que é urgente a criação, pelo Irib, de um banco de dados geral e centralizado, que possibilite o acesso do público a informações de seu interesse, como, por exemplo, a existência ou não de propriedade registrada.

Curso inédito sobre direitos reais e sistemas registrais: professores de Coimbra e alunos de dez estados estreitam laços entre Brasil e Portugal

Sucesso absoluto, o curso Direitos reais e sistemas registrais – módulo I – realizado de 30 de junho a 2 de julho em Ouro Preto, Minas Gerais, é resultado da parceria entre o Irib, a Serjus, o Cenor e a PUC-MG. Pós-graduados, oficiais de registro e escreventes formaram o público de 106 participantes vindos de dez estados brasileiros. O curso contou com um corpo docente de catedráticos da Universidade de Coimbra e uma platéia de profissionais especializados.

Professores da Universidade de Coimbra e pós-graduados brasileiros reuniram-se no hotel Estalagem, em Ouro Preto, para o primeiro módulo do curso Direitos reais e sistemas registrais.

Numa iniciativa inédita no Brasil, os professores catedráticos Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim e Rafael Luís Vale e Reis, mestres e membros do corpo diretivo do Centro de estudos notariais e registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Cenor, vieram ao Brasil ministrar as aulas a convite da Associação dos serventuários da Justiça do estado de Minas Gerais, Serjus-MG, e do Instituto de Registro de Imóveis do Brasil, Irib, que mantém convênio com escolas superiores de Portugal e da Espanha. Em Minas, foram recebidos por um público de 106 participantes, provenientes de dez estados do Brasil – platéia seletíssima, composta de pós-graduados, oficiais de registro, escreventes e aspirantes ao ingresso na carreira notarial e registral.

Tudo conspirou para o sucesso do curso, a começar pela escolha da cidade de Ouro Preto, considerada patrimônio histórico



Sérgio Jacomino, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Mónica de Souza Jardim, Ari Álvares Pires Neto e Francisco José Rezende dos Santos.

e cultural da humanidade, que abriga entre suas montanhas o maior conjunto arquitetônico do período colonial brasileiro, destacando-se como pólo turístico e universitário do país.

Nesse cenário perfeito deu-se o intercâmbio de informações entre Portugal e Brasil, com uma abertura calorosa do curso pelo anfitrião do evento e presidente da Serjus, Francisco José Rezende dos Santos, além da saudação do presidente do Irib, Sérgio Jacomino, do vice-presidente da Serjus, Ari Álvares Pires Neto, e do vice-presidente do Irib-RJ e registrador de Teresópolis, RJ, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, o grande responsável pelo convênio celebrado entre o Irib e o Cenor.

Importância histórica

Esse foi o primeiro módulo do curso Direitos reais e sistemas registrais, com 120 horas-aula, que inclui a realização de outras duas etapas, uma no Brasil, em setembro de 2005, na cidade de Tiradentes, MG, e outra em Coimbra, Portugal, em janeiro de 2006. Dirigido aos titulares dos cartórios de registro de imóveis e aos pós-graduados em Direito notarial e registral, o curso tem por objetivo aprimorar os conhecimentos na área do Direito registral imobiliário e está sendo desenvolvido também em parceria com a PUC-MG.

“Esse curso tem importância histórica, uma vez que a Universidade de Coimbra é referência mundial, especialmente no ramo do Direito civil, que tem seus institutos intimamente ligados ao Direito registral imobiliário”, diz o presidente da Serjus, Francisco José Rezende dos Santos, que também coordena outros cursos de pós-graduação em Direito notarial e registral oferecidos pelo Instituto de educação continuada, IEC, da PUC-MG, bem como o curso virtual de Direito registral imobiliário da PUC Minas Virtual.

Proveitosa troca de experiências entre mestres portugueses e profissionais brasileiros

Nesse primeiro módulo do curso, Mônica Jardim estabeleceu a sistemática de aulas em período integral, com um teste no final da tarde, que consistia em lançar uma questão aberta para que os participantes opinassem sobre as matérias apresentadas ao longo do dia.



Professora Mônica de Souza Jardim

A professora portuguesa destacou a importância do acordo de cooperação entre o Irib e o Cenor, que resultou na organização desse módulo e do curso de especialização à distância realizado com as demais entidades parceiras. “Logo depois do acordo com o Irib, formalizado no ano passado em Maceió, começamos a pensar numa forma de pôr em prática o intercâmbio entre as duas entidades. Tive a idéia de uma pós-graduação, amadurecemos o projeto, surgiu a oportunidade de montar o curso à distância e a receptividade foi enorme. Nunca pensei que chegasse a reunir 106 alunos com interesse na matéria como aconteceu aqui em Ouro Preto. Eu ministrei as aulas da manhã e o professor Rafael ficou com o turno da tarde. Os participantes acompanharam as exposições com muita atenção, fazendo intervenções, e houve especial interesse a respeito das diferenças entre o Direito português e o brasileiro, algumas perguntas sobre imóveis de temporada (*time sharing*), registro de contratos de compra e venda, etc”.

Mônica Jardim também reconheceu que houve muita interatividade e troca de informações, o que contribuiu para que os convidados portugueses levassem na bagagem um panorama do sistema registral brasileiro. E concluiu: “Nós transmitimos conhecimentos do Direito português e, em contrapartida, adquirimos conhecimentos do Direito brasileiro. Desde o início, o professor Rafael e eu enfatizamos que não somos tão-somente os professores, e eles não são apenas alunos, o objetivo é trocar experiências e instituir um intercâmbio de conhecimentos”.

Por sua vez, o professor Rafael Luís Vale e Reis entusiasmou-se com a receptividade dos participantes. “Foi muito

proveitoso vir ao Brasil. É a minha primeira estada aqui e considero esse intercâmbio muito importante para nós. Temos muito a aprender com os brasileiros, sobretudo em relação à aplicação do estudo do Direito notarial e registral. Há diferenças importantes entre os sistemas notariais e registrais de ambos os países, por isso o curso é tão enriquecedor”.



Professor Rafael Luís Vale e Reis

Presidente do Irib traça paralelo entre os dois países e promete levar informação aos quatro cantos do Brasil

A respeito desse paralelo entre o Direito luso e o brasileiro, o registrador imobiliário, doutor em Direito e presidente do Irib Sérgio Jacomino destacou: “A comparação é sempre importante para se enxergar em que medida, tanto o sistema registral brasileiro quanto o português apresentam aspectos positivos e também negativos. No panorama do Direito registral imobiliário luso-brasileiro, verificamos que em alguns aspectos o Direito português conseguiu apresentar soluções mais interessantes do que o Direito brasileiro. Um exemplo é que no Brasil o registro ostenta a força constitutiva dos direitos, mas nem por isso aquele que adquire o direito de propriedade, por exemplo, está tão protegido quanto em Portugal, onde o sistema de direito registral é meramente declarativo, a propriedade se transfere pelo contrato. No entanto, uma vez registrado o título em nome do adquirente, ele fica fortalecido, verdadeiramente robustecido e se-

guro de sua posição de titular daquele direito. Essa comparação entre os dois sistemas permite verificar o quanto o sistema registral brasileiro deve se desenvolver. Mas, como essa é uma via de mão dupla, imaginamos que na exposição do Direito brasileiro, muitos aspectos do nosso sistema serão considerados positivos em relação ao português”.

A propósito da realização do curso em Ouro Preto, Jacomino fez uma promessa aos associados de todo o país. “O sucesso do curso superou nossas expectativas, vieram muito mais alunos do que esperávamos. A sala estava lotada, tivemos que colocar cadeiras e mesas suplementares para receber todos os inscritos. Isso demonstra a importância da iniciativa do Irib, da Serjus e do Cenor. Trata-se de uma iniciativa pioneira, uma parceria muito importante para a Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra bem como para nós. Que esses encontros possam se repetir e multiplicar em todo o país. É importante levar conhecimento a todos os registradores brasileiros. Devemos considerar que muitos mais registradores gostariam de participar deste curso e não puderam estar aqui por várias razões, entre elas, as de ordem econômica. Por isso, uma responsabilidade e um desafio que o Irib assume para si é levar os estudos de Direito registral imobiliário e notarial onde registradores e notários estão. O objeto essencial da existência do Irib é servir a esses profissionais que, muitas vezes, não têm condições de participar dos cursos oferecidos pelo Instituto, seja pela distância, seja pelas dificuldades materiais, seja pelas responsabilidades profissionais e, também, por dificuldades de ordem econômica”.



A palavra dos organizadores e participantes do curso

“Neste curso está a elite do Direito registral imobiliário brasileiro”

Francisco José Rezende dos Santos, presidente da Serjus

“Este curso é muito importante para nós, representa o aperfeiçoamento, o estudo mais aprofundado do Direito registral imobiliário e também do Direito imobiliário, que trata de institutos como compra e venda, hipoteca, arrendamento, locação. E é muito importante estudar profundamente esses institutos. A vantagem de trazer os professores portugueses é que eles têm grande conhecimento nessa área e a soma do conhecimento deles com o nosso permite-nos aperfeiçoar nosso trabalho. Portanto, a proposta está plenamente atendida, até a platéia é selecionadíssima, todos têm pós-graduação. Aqui neste curso, com toda certeza, está a elite do Direito registral imobiliário brasileiro.”

“A presença de alunos vindos de todo o país denota a qualificação dos notários e registradores”

Ari Álvares Pires Neto, vice-presidente da Serjus

“Eu vejo como uma grande oportunidade de aprimoramento da atividade notarial e registral essa circunstância de trazer os professores para este intercâmbio, que, inicialmente, será feito em dois módulos: este aqui em Ouro Preto e, posteriormente, outro na cidade de Tiradentes. Em janeiro de 2006, possivelmente uma boa parte dos alunos terá oportunidade de freqüentar aulas na Universidade de Coimbra, uma vez que o Direito português tem muita afinidade com o nosso. A presença maciça de alunos vindos de todos os rincões do país denota a qualificação dos notários e registradores e legitima nossa atividade perante a sociedade.”

“Esse intercâmbio é muito importante para nós, principalmente pela formação acadêmica dos professores portugueses”

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, vice-presidente do Irib-RJ

“Colocar em prática esse convênio com o Cenor só foi

possível com a colaboração de todos os envolvidos. Estive no encerramento da pós-graduação em Portugal (vide p. 185) e constatei o quanto esse intercâmbio é importante para nós, principalmente pela formação acadêmica dos professores portugueses, uma vez que o corpo docente da Universidade de Coimbra é voltado somente para o estudo e a investigação. Em regra, eles não exercem outra profissão, o que lhes dá uma base irrepreensível. Por isso, podem transmitir-nos esse conhecimento técnico, que permite entender melhor o registro de imóveis. E a troca de informações é muito vantajosa, não só para nós como para eles também.”

“Uma iniciativa inovadora, tanto do Irib quanto da Serjus e da PUC Virtual”

Paulo Henrique Gonçalves Pires, tutor do curso à distância da PUC Minas Virtual

“Além de manter um estreitamento e uma troca de conhecimentos entre Brasil e Portugal, o curso busca também aprimorar o Direito dos dois países. Uma iniciativa inovadora, tanto do Irib quanto da Serjus e da PUC Virtual, de proporcionar o aperfeiçoamento na área do Direito registral imobiliário neste curso sobre direitos reais.”

“O Direito português é muito avançado, já atingiu um estágio superior principalmente no que se refere aos direitos reais”

Nicolau Balbino Filho, jurista e registrador em Guaxupé, MG

“É uma grande realização do Irib juntamente com a Serjus. Este encontro está trazendo subsídios valiosos, graças à excelência dos professores Mônica de Souza Jardim e Rafael Luís Vale e Reis, que ministram as palestras, o que eleva muito o conceito dos notários e registradores por agregarem novos conhecimentos à evolução de seu trabalho e de sua cultura jurídica. O Direito português é muito avançado, já atingiu um estágio superior principalmente no que se refere aos direitos reais, que nós também chamamos de direito das coisas.”

Catedráticos da Universidade de Coimbra cumprem agenda de visitas no Brasil

Segundo Sérgio Jacomino, a visita dos professores de Coimbra “pavimenta os caminhos e pontes que vêm sendo construídos para inserir o registro imobiliário brasileiro na agenda de discussões internacionais sobre a função socioeconômica dos sistemas registrais”.

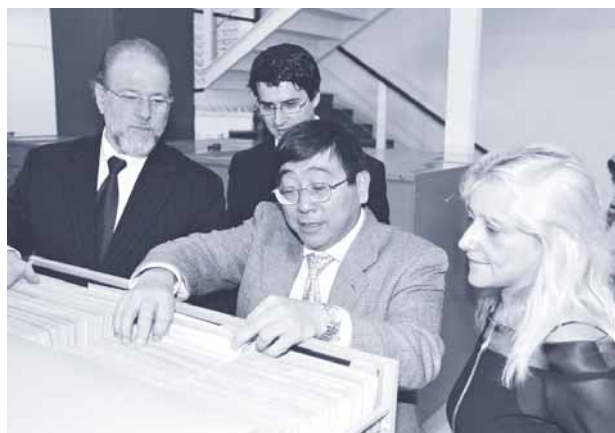
Em Belo Horizonte, convidados internacionais do Irib e da Serjus visitam TJMG e UFMG

Responsáveis pelo curso preparatório para o ingresso na carreira de notários e registradores em Portugal, os professores do Centro de estudos notariais e registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Cenor, Mónica Jardim e Rafael Reis, que vieram ao Brasil a convite do Irib e da Serjus, cumpriram agenda oficial em Belo Horizonte, antes de se deslocarem para Ouro Preto, onde ministrariam o primeiro módulo do Curso de direitos reais e sistemas registrais, para 106 alunos oriundos de dez estados brasileiros.

No dia 28 de junho, os catedráticos portugueses visitaram a sede do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, onde foram recepcionados pelo assessor especial da presidência do TJ, Ricardo Arnaldo Malheiros Fiúza, acompanhados do vice-presidente da Serjus, Ari Pires, e do vice-presidente do Irib-RJ, Eduardo Pacheco, responsável pelo convênio entre a Universidade de Coimbra e o Irib.

“A vinda dos professores Mónica Jardim e Rafael Reis ao nosso país promove um importante intercâmbio de conhecimentos. Quando se trata da Universidade de Coimbra, essa importância cresce, porque a história de Minas e do Brasil estão ligadas a essa Universidade. Vale lembrar que os grandes inconfidentes brasileiros e portugueses vieram para cá com ideais de justiça e liberdade”, declarou o assessor especial da presidência do TJ, Ricardo Arnaldo Malheiros Fiúza.

Em seguida, os catedráticos portugueses foram recebidos na Faculdade de Direito da UFMG, onde visitaram as instalações e o memorial da faculdade, que abriga obras anteriores a 1920, em sua maior parte doadas pelo jornalista Assis Chateaubriand. Eles foram recepcionados pelo diretor da Faculdade de Direito da UFMG, Aluizio Gonzaga, que declarou: “Os professores da Universidade de Coimbra vieram ao Brasil tratar de uma matéria importantíssima para os cartórios brasileiros, que é o Direito notarial e registral. É preciso que se estude muito essa matéria para praticá-la bem no dia-a-dia da profissão de notários e registradores”.



Visita ao terceiro RI/SP: Sérgio Jacomino, Rafael Reis, George Takeda e Mónica Jardim.

Em São Paulo, professores portugueses visitam a Corregedoria-permanente e cartórios da capital

Os professores Mónica V. A. Sousa Jardim e Rafael Luís Vale e Reis, da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, visitaram a capital de São Paulo, entre os dias 3 e 4 de julho passado, onde foram recebidos pelo Irib, pelos cartórios de registro de imóveis e pela Corregedoria-permanente dos serviços registrais da capital de São Paulo.

Na manhã de segunda-feira estiveram presentes nas dependências do quinto e terceiro registros de imóveis, respectivamente, conhecendo detalhes do procedimento registral brasileiro.

Recebidos pelos oficiais Sérgio Jacomino e George Takeda, puderam conhecer os avanços tecnológicos do registro predial brasileiro, além de terem contato com o acervo tradicional dos registros, como livros fundiários, fichários, indicadores e documentos de importância jurídica e histórica.

Nas palavras de George Takeda, a visita dos professores portugueses representa um fato “muito importante pelo intercâmbio que proporciona. Deu-se a oportunidade de conhecer a faceta do registro predial brasileiro favorecendo uma visão comparativa do direito português e brasileiro e isso é muito importante”.

Sobre o curso em Ouro Preto, disse que a oportunidade

de conviver e ter contato com professores estrangeiros deve ser valorizada. Aprender a complexa matéria conceitual que guarda os direitos reais como é dada lá nas faculdades também é muito importante.

Na parte da tarde foram recebidos na primeira Vara de registros públicos da capital de São Paulo pelo juiz titular, doutor Venício Antonio de Paula Salles, e pelas juízas Tânia Mara Ahualli e Maria Isabel Romero Rodrigos, onde tomaram contato com as importantes iniciativas do juiz Venício Salles para concretizar a regularização fundiária.

Conheceram em detalhes os procedimentos de dúvida, recursos administrativos e atuação correcional da Vara de registros públicos de São Paulo.

O encontro foi marcado de instigante debate sobre direitos reais e registro, com apresentação de casos concretos de regularização fundiária, suscitação de dúvidas e retificações, culminando com um passeio pelo cartório judicial.

Nas palavras do presidente do Irib Sérgio Jacomino, a visita dos ilustres professores de Coimbra “pavimenta os caminhos e pontes que vêm sendo construídos para inserir o registro imobiliário brasileiro – e os registradores em especial – na agenda de discussões internacionais sobre a função socioeconômica dos sistemas registrais, abrindo a possibilidade de se dar a conhecer o perfil institucional das atividades no Brasil”.



Da esquerda para a direita, doutores Mónica Jardim, Sérgio Jacomino, Rafael Vale e Reis, George Takeda, Venício Salles e Tânia Ahualli

Curso de Direitos reais e sistemas registrais

módulo I

O curso Direitos reais e sistemas registrais – organizado pela parceria entre Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil; Serjus, Associação dos serventuários de Justiça do estado de Minas Gerais; PUC-MG, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais; Cenor, Centro de estudos notariais e registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Portugal – tem como objetivo aprimorar os conhecimentos de registradores, notários e demais profissionais da área.

A inscrição para os módulos I e II foi aberta aos interessados em geral. Os aprovados nos dois primeiros módulos poderão cursar o módulo III, a ser realizado em Coimbra, Portugal.

Além da aprovação nos dois primeiros módulos, o interessado no módulo III deverá ser especialista em Direito notarial-registral ou estar freqüentando o curso virtual de Direito registral imobiliário da PUC-MG.

Haverá certificação individualizada para os módulos I e II bem como para o curso completo.

Grade curricular do módulo I – Direitos reais (30 horas-aula)

1. Distinção entre os direitos reais e as obrigações
2. Pontos de contato ou afinidades entre os direitos reais e as obrigações
3. Conseqüências da caracterização dos direitos reais como relações de domínio
4. Obrigações reais, *ob rem* ou *propter rem*
5. Ônus reais
6. O problema dos direitos reais *in faciendo*: inadmissibilidade dessa figura jurídica
7. Princípios dominantes em matéria de direitos reais
8. Classificação dos direitos reais
9. Qualificação de direitos cuja natureza, real ou obrigacional, é objeto de controvérsia
 - a) Direito do arrendatário
 - b) Direito de preferência dotado de eficácia em relação a terceiros
 - c) Direito do promissário, no contrato-promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre imóveis, ou sobre móveis sujeitos a registro, quando as partes lhe atribuem “eficácia real”.

Grade curricular do módulo II – Sistemas de registro (30 horas-aula)

1. O direito registral e a publicidade
 2. As funções – principais e acessórias – do registro de imóveis
 3. O exercício da atividade registral no mundo
 4. Sistemas de registro ao nível do direito comparado
 5. As garantias dos direitos reais mediante o sistema de registro e o sistema de seguro
 6. Os meios técnicos e informáticos a serviço do sistema registral
 7. O registro imobiliário e o direito à proteção dos dados pessoais
- As aulas desse módulo serão realizadas na cidade de Tiradentes, MG, no período de 22 a 24 de setembro de 2005.

Grade curricular do módulo III – Direitos reais e Direito registral imobiliário (60 horas-aula)

1. Direitos reais de garantia
 2. A posse
 3. O direito de propriedade
 4. A compropriedade
 5. Propriedade horizontal
 6. Direito de usufruto
 7. Direito de uso e habitação
 8. Direito de superfície
 9. Direito de servidão
 10. O sistema registral em face dos demais sistemas registrais
 11. Modalidades de atos de registro em Portugal
 12. Princípios fundamentais do Direito registral português
 - a) Princípio da instância
 - b) Princípio da especialidade
 - c) Princípio da legalidade
 - d) Princípio do trato sucessivo ou da continuidade
 - e) Princípio da inscrição
 - f) Princípio da legitimidade registral
 - g) Princípio da prioridade
 13. Presunções decorrentes do registro em Portugal
 14. Terceiros, para efeitos do registro, no sistema registral português
 15. Finalidades do Direito registral imobiliário
- As aulas desse módulo serão realizadas na cidade de Coimbra, Portugal, no Centro de estudos notariais e registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, no período de 5 a 12 de janeiro de 2006.
- Informações na secretaria da Serjus, com Perla ou Adriana: (31) 3337 3811.

Curso sobre sistemas de titulação da propriedade em Madri

Registradores brasileiros que participaram do curso de verão na Espanha enviaram as informações que publicamos aqui.



Da esquerda para a direita, os registradores brasileiros e diretores do Irib, Eduardo Augusto, Patrícia Ferraz, Aline Molinari e Marcelo A. S. de Melo

A Fiiapp, Federação internacional e para ibero-América de administração e políticas públicas, tem como objetivo o desenvolvimento de atividades relacionadas com a modernização da administração pública e a governabilidade democrática. Este ano, pela primeira vez, e juntamente com o Colégio de Registradores da Espanha, organizou um curso de verão sobre sistemas de titulação da propriedade.

A direção do curso esteve a cargo de dois reconhecidos professores: Benito Arruñada, catedrático de organização de empresas, da Universidade Pompeu Fabra, em Barcelona, e autor de importantes trabalhos sobre os sistemas registrais e a profissão notarial, que podem ser consultados em sua página web www.econ.upf.es/~arrunada; e Nicolás Nogueroles, professor de Direito civil da Universidade Ramón Llull-Esade de Barcelona, e diretor de relações internacionais do Colégio de Registradores de Espanha.

O curso foi realizado em Madri, do dia 11 ao dia 22 de julho de 2005. Os participantes foram vinte registradores ibero-americanos e dez espanhóis. A bolsa de estudos concedida incluiu matrícula gratuita, alojamento, manutenção e mil euros de ajuda de custo.

De Madri, os registradores brasileiros que participaram do curso de verão sobre sistemas de titulação da propriedade enviaram as seguintes reportagens.

La Titulación de la Propiedad: solenidade de abertura do curso

Eduardo Augusto, diretor de assuntos agrários do Irib e registrador imobiliário de Conchas, SP.

Na manhã de 11 de julho, na sede do Instituto nacional de Administração pública, Inap, em Madri, houve a sessão solene de abertura dos cursos da Escuela de Verano de Gobierno y Políticas Públicas, patrocinados pelo governo espanhol e destinados a profissionais de países ibero-americanos.

A mesa diretora foi composta pelas seguintes autoridades: doutores Francisco Ramos Fernández-Torrecilla, diretor do Inap; Antonio Fernández Poyato, diretor da Federação internacional e para ibero-América de administração e políticas públicas, Fiiap; José Luís Piñar Mañas, diretor da agência espanhola de proteção de dados; Antonio Martínez Serrano, subdiretor-geral de relações internacionais, INE; Frederico A. Castilho Blanco, secretário-geral da união ibero-americana de municipalistas; e Nicolás Nogueiroles Peiró, registrador imobiliário e diretor de relações internacionais do Colégio de registradores da Espanha.

São noventa alunos ibero-americanos inscritos em quatro cursos da Escuela de Verano de Gobierno y Políticas Públicas.

1. La Titulación de la Propiedad – organizado pelo Colégio de registradores da Espanha.
2. Gobierno, Gestión y Políticas Públicas Locales – organizado pela União ibero-americana de municipalistas.
3. Indicadores estadísticos para la toma de decisiones – organizado pelo Instituto nacional de Estatística.
4. Curso teórico-práctico sobre protección de datos – organizado pela Agência espanhola de proteção de dados.

Depois da saudação de todas as autoridades, que desejaram aos alunos ibero-americanos um ótimo curso e uma excelente estada na capital espanhola, o grupo discente interdisciplinar foi dividido em salas de acordo com o curso em que estava matriculado.

Vinte alunos estavam matriculados no curso de La Titulación de la Propiedad a delegação brasileira está formada pelos registradores Aline Molinari, Eduardo Augusto, Patrícia Ferraz e Marcelo Melo, todos integrantes da diretoria do Irib.

O corpo docente do curso foi composto pelos melhores profissionais das áreas do Direito civil e do Direito registral

imobiliário espanhol, e foi coordenado pelos doutores Nicolás Nogueiroles, do Colégio de Registradores, e Benito Arruñada Sánchez, catedrático de organização de empresas pela Universidade Pompeu Fabra de Barcelona.

Curso de verão sobre titulação de propriedade – Madrid, Espanha – reflexões sobre os sistemas registrais atuais

Aline Molinari, diretora do Irib e registradora mobiliária de Viradouro, SP.

Depois de uma semana de aulas diárias, já tínhamos as primeiras impressões do recém inaugurado curso de verão, que passamos a comentar aqui.

O tema abordado, sistemas de titulação da propriedade, busca, em linhas gerais, definir os principais sistemas registrais da atualidade, com ênfase nas características e distinções entre o sistema de registro de documentos e o sistema de registro de direitos, sempre tendo como diretriz a função econômico-social do registro imobiliário.

Em termos gerais, questionam-se os sistemas registrais quanto à forma de atribuição da responsabilidade pelas inscrições registrais. O registro de imóveis garante à sociedade a segurança jurídica necessária para o desenvolvimento econômico por todos nós almejado? Como se resolvem eventuais falhas – erros formais e materiais ou nulidades absolutas e relativas – tanto do ato de registro como do próprio título registrado? Quem se responsabiliza pelos prejuízos de um terceiro de boa-fé?

Enfim, os registros imobiliários estão realmente protegendo o titular da propriedade? Em outras palavras, há um sistema registral que oferece, hoje, a segurança jurídica que as negociações imobiliárias exigem? Ou seja, um tráfico imobiliário fundado num registro célere e eficiente, o que os espanhóis chamam de “segurança na contratação de direitos de propriedade”?

O registro de documentos, cujo principal expoente são os Estados Unidos, fundamenta-se num sistema de seguro de títulos, traduzido como um sistema de “detecção e prevenção dos riscos na contratação imobiliária”, no qual eventuais conflitos referentes ao título registrado serão soluciona-

dos judicialmente, tomando-se por base a prioridade de ingresso do título no registro de imóveis e seu respectivo arquivo documental.

Assim, a segurança das negociações imobiliárias norte-americanas é garantida, na verdade, pelas companhias de seguros de títulos e não pelo registro imobiliário. As partes contratantes têm em mente que, eventuais prejuízos que possam ocorrer nessa transação imobiliária já estão "avalizados" por uma companhia seguradora, que se responsabiliza por futuras indenizações.

Mais que um contrato de seguros, fala-se aqui num contrato de indenização, com o qual se garante o título, o documento levado ao registro, e não o direito real. Esse sistema tem como fundamento, tão-somente, a comercialização dos títulos em seu aspecto puramente econômico e não os direitos reais transacionados.

A principal crítica que se faz ao sistema de registro de documentos e, conseqüentemente, ao sistema norte-americano de seguro de títulos é justamente em relação ao caráter exclusivamente econômico que se dá ao registro. Não há segurança jurídica, mas tão-somente segurança econômica. Os princípios registrais e todas as garantias inerentes aos direitos reais ficam em segundo plano, em nome de maior agilidade no momento da transação imobiliária.

Verifica-se, na verdade, uma preocupação dos países que adotam o sistema de registro de direitos, como na Espanha, pela difusão que hoje se está verificando desse sistema de seguro de títulos – como, por exemplo, no México –, que, em último plano, ele substitui as garantias registrárias concedidas aos direitos reais por um cálculo meramente aritmético-atuarial de riscos – apólices atuariais de seguro de títulos.

Num sistema de registro de documentos, a validade do título levado a registro é o que determinará as indenizações a serem pagas em eventuais conflitos, isto é, quem possui um título válido manterá sua aquisição, esteja ou não esse título registrado. Já nos sistemas de registro de direitos,

"A principal crítica que se faz ao sistema de registro de documentos é em relação ao caráter exclusivamente econômico que se dá ao registro."

como é o caso da Espanha, não se garante o título, mas o titular do direito real registrado. E aqui há de se fazer uma ressalva importante. Vejamos.

Mais precisamente no caso espanhol, dada a adoção integral do princípio da fé pública registral, os conflitos de titularidade sempre se resolverão em favor do titular registral. Essa idéia é muito bem desenvolvida pelo professor Benito Arruñada na seguinte conclusão.

"(...) o registro é capaz de proporcionar uma titularidade definitiva e irrevogável, o que significa que um adquirente de boa fé que adquire sobre a base da informação trazida pelo registro, adquire um direito real inatacável. Se, posteriormente, resultar provado que o direito do vendedor era defeituoso, o comprador conservará seu direito real e o verdadeiro proprietário obterá somente um *direito de crédito contra o vendedor e o próprio registro*. O direito real é adjudicado, nestes casos excepcionais, aplicando-se uma *regra de responsabilidade*, mas isto só ocorre quando houver uma falha no registro" (grifo nosso)

– (Benito Arruñada, *Sistemas de la Titulación de la Propiedad* – una análisis de su realidad organizativa, Palestra Editores, p.102-3).

Essas são as questões apresentadas diariamente neste curso, objeto, pois, de constantes discussões entre todos os registradores ibero-americanos e, principalmente, de reflexão para todos os registradores brasileiros.

As respostas, entretanto, nem sempre serão imediatas.

Curso de verão da Fiiap e Colégio de registradores da Espanha Primeiras impressões

Marcelo Augusto Santana de Melo, diretor de meio ambiente do Irib e registrador imobiliário de Araçatuba, SP.

Com o chamado efeito da globalização, são cada vez mais freqüentes as discussões sobre o sistema ideal de trans-

missão de bens imóveis. É cediço que o direito de propriedade é exercido contra todos (*erga omnes*), de forma que o consentimento para a configuração e idealização do sistema registrário deve ser fruto de consentimento das pessoas que, mesmo fictamente, são atingidas pelo efeito da propriedade.

Vários são os sistemas registrários no mundo, mas é preciso ter em mente que, malgrado exista a discussão pelo modelo ideal ou perfeito, é fato que dentro dos diversos países e inúmeros sistemas registrários, eles estão, mesmo que precariamente, exercendo sua função, de acordo com as aparentes necessidades do mercado imobiliário e sistema jurídico.

Não obstante, os países desenvolvidos e em desenvolvimento começam a observar e estudar sistemas registrários em todo o mundo para não somente adotar um sistema registrário que atenda as necessidades básicas, mas sim um sistema que possa ajudar a desenvolver necessidades reflexas, mas não menos importantes para o crescimento de uma nação bem como da economia.

Existem basicamente três modelos de sistemas registrários no mundo: a) registro de documentos; b) contratação privada; e c) registro de direitos.

No registro de documentos, apenas se trasladam e conservam os contratos privados para proporcionar provas documentais da titularidade que são empregadas posteriormente pelos tribunais, que aplicam uma regra de prioridade, estimulando as partes a depositarem o quanto antes seus títulos. Nesse sistema, atualmente utilizado na França e no maior território dos Estados Unidos, somente se produzem informações, que serão utilizadas em momento ulterior.

Para se adquirir um imóvel ou mesmo hipotecá-lo é necessário proceder a uma rigorosa pesquisa para concentrar e depurar as informações, pesquisa essa geralmente patrocinada por profissionais especializados, advogados e principalmente por empresas seguradoras de títulos, que controlam o mercado imobiliário norte-americano e come-

"O sistema de seguro de títulos está longe de garantir o direito real. A apólice outorga garantia econômica e não a necessária segurança jurídica."

çam a se estabelecer em países em desenvolvimento, como o México, cujo sistema registrário está sofrendo forte pressão comprometedora de seu natural crescimento.

O sistema de seguro de títulos está longe de garantir o direito real. A apólice outorga garantia econômica ao adquirente e não a necessária segurança jurídica; o bem de raiz é substituído pela indenização, gerando grande incerteza ao proprietário e a terceiros de boa-fé, uma vez que a única segurança que se assemelha ao direito real é baseada nas investigações e opiniões dos advogados das seguradoras. Importante consignar que as despesas das empresas seguradoras são constituídas quase totalmente pelas investigações da propriedade e criação de um registro particular de imóveis semelhante ao fólio real.

No sistema de contratação privada adotado na Inglaterra até a segunda metade do século XX, os tribunais podem reconhecer eficácia real a direitos que tenham permanecido ocultos. Tendo em vista a escassa possibilidade de identificar os direitos reais, a legislação reforça os direitos obrigacionais, mesmo por-

que as informações sobre a cadeia de títulos são precárias.

Os registros de direitos, por sua vez, contêm informações não dos títulos que ingressam, mas do próprio direito. Para isso, antes da inscrição existe uma forte depuração dos direitos reais, aplicando-se princípios registrários como o da prioridade, trato sucessivo, rogação, etc. Em todo caso, os direitos somente serão inscritos se o registrador determinar que eles não afetam a nenhum outro direito real.

Uma das principais vantagens desse sistema é a qualificação registrária, juízo de valor que o registrador faz sobre a legalidade dos documentos e a validade e eficácia dos negócios jurídicos contidos neles. A qualificação registrária, cotejada com outros sistemas registrários, equivale a uma sentença de mérito de primeira instância anômala, uma vez que não gera coisa julgada. No registro de títulos, embora possa existir uma redução dos riscos procedendo-se a pesquisas, a certeza somente poderá ser alcançada em Juízo.

Outra vantagem, também não menos importante, é a redução dos custos, que chegam a ser muito elevados nos demais sistemas, mormente com as minuciosas pesquisas necessárias para que o risco das seguradoras de títulos seja reduzido, lembrando que o custo dessa pesquisa histórico-jurídica da propriedade ou é repassado diretamente ao usuário final – adquirente – ou é incluído no valor da contratação do seguro.

O sistema adotado no Brasil é de registro de direitos e se assemelha ao da Alemanha, em que existe um título causal que deve ser levado a um órgão que o recepcionará, dando-lhe publicidade e constituindo a mutação jurídico-real, ao contrário do que ocorre no direito francês, segundo o qual basta o título para que o domínio seja transferido. O título gera direitos obrigacionais entre as partes, contudo, somente seu registro lhe confere eficácia *erga omnes*. A grande diferença entre os sistemas germânico e brasileiro funda-se na presunção que é dada à propriedade. No sistema alemão, uma vez inscrito o título, a presunção é absoluta – *juris et de jure* – da propriedade, diferentemente do que ocorre no direito brasileiro, segundo o qual a presunção é relativa – *juris tantum* – nos termos do parágrafo segundo do artigo 1.245: “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”. Exceção a esse preceito é o registro Torrens para imóveis rurais, regulado pelos artigos 277 e seguintes da Lei de Registros Públicos, segundo o qual, depois de determinado procedimento, que inclui a notificação de confrontantes e publicação de editais, será prolatada sentença que, uma vez registrada, outorgará à propriedade presunção absoluta.

O sistema registrário espanhol possui características próprias e, atualmente, é o mais desenvolvido entre os países que adotam o registro de direitos, principalmente por propiciar segurança jurídica ao mercado imobiliário. Podemos destacar, brevemente, que ele se baseia nos princípios da legitimação e fé-pública registrária. O princípio da legitimação é configurado pela presunção de que o direito inscrito existe e pertence ao seu titular na forma e extensão que consta do fôlio real. O registro do assento registrário equivale a uma sentença de mérito e pode ser retificado ou cancelado por via recursal apropriada.

O princípio da fé-pública registrária, uma das vigas mestras do direito espanhol, está definido no artigo 34 da Lei Hipotecária, de 8 de fevereiro de 1946, que estabelece que “o terceiro que de boa-fé adquira a título oneroso algum direito de pessoa que no Registro apareça com faculdades para transmiti-lo, será mantido na sua aquisição, uma vez que haja inscrito seu direito, ainda que depois se anule ou resolva o do outorgante em razões de causas que não constem no mesmo Registro”. Assim, para estar protegido, deve o proprietário preencher os requisitos constantes do referido artigo.

O sistema registrário brasileiro, tecnicamente, não possui o efeito da fé pública outorgado no sistema espanhol, apenas o da legitimação, como foi exposto. Não obstante, a grande maioria dos atos registrários, em sentido estrito, é constitutiva e a adoção desse efeito seria de suma importância para a segurança jurídica e Direito civil no Brasil.

O direito imobiliário espanhol é prova de que, entre proteger terceiros adquirentes de boa-fé e o próprio proprietário, a primeira alternativa outorga mais segurança ao sistema jurídico, fomentando os negócios imobiliários e a concessão de crédito. É notório também que enfraquecer as garantias reais na justificativa de um interesse ou necessidade sociais, acaba por prejudicar ainda mais essa finalidade, uma vez que a concessão de crédito com baixos encargos exerce efetivamente referida função social. Feliz ou infelizmente, é essa a tendência de moda em nosso Direito.

Não obstante, a partir do momento que terceiros de boa-fé começam a confiar no direito de propriedade constante do registro de imóveis, acabam por se proteger mais e de forma efetiva, já que a informação está concentrada e de fácil acesso, bastando solicitar uma certidão – nota simples ou certificação – para constatação.

A aplicação da alienação fiduciária no Brasil ainda não apresentou os efeitos que justificaram sua criação, ou seja, a agilidade na execução dos contratos e a facilidade de circulação do crédito secundário ainda não reduziram efetivamente os juros. A adoção da fé pública registrária é a peça que está faltando nessa sistemática jurídico-econômica, de sorte que o mercado imobiliário se desenvolva sem receios ou surpresas, uma vez que as regras seriam sólidas e alheias ao subjetivismo.

Protesto: recuperação extrajudicial de créditos

*Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza**

A convite do secretário municipal de indústria e comércio, Jorge Farah, o vice-presidente do IRIB para o Rio de Janeiro, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, proferiu palestra sobre o protesto de títulos na Câmara dos dirigentes lojistas de Teresópolis, no último dia 2 de maio, para cerca de 80 pessoas, dentre secretários de governos municipais, empresários, gerentes de banco e advogados.

Protesto

recuperação extrajudicial de créditos

1. A Constituição de 1988 e a lei 8.935

A Carta Magna de 1988, no artigo 236, reza que “os serviços notariais e de registro serão exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”.

Determinam os parágrafos primeiro a terceiro do referido dispositivo que lei regulará as atividades dos notários e oficiais de registros, estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos e que o ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos.

Os serviços prestados pelos tabeliães de protestos são públicos, mas exercidos em caráter privado, mediante a delegação, instituto de direito administrativo, pelo qual a administração atribui atividade própria a um ente privado ou público – no caso uma pessoa física.

Estabeleceu a Constituição, como forma de ingresso na atividade, o concurso público, democrático e que prestigia a dedicação e a competência.

Em se tratando de serviço público, tem o tabelião de protestos, bem como os tabeliães de notas e os registradores, seus atos fiscalizados pelo poder Judiciário.

Cumprindo a determinação constitucional, foram editadas as leis 8.935, em 18/11/94, e 10.169, em 29/12/00, regulamentando o artigo 236 da Constituição federal.

A lei 8.935 dispõe sobre a natureza e os fins dos serviços notariais e de registro, dos titulares dos serviços e de seus prepostos – escreventes e auxiliares –, das atribuições, do ingresso na atividade, da responsabilidade civil e criminal, das incompatibilidades e impedimentos, dos direitos e deveres, das infrações disciplinares e das penalidades, da fiscalização pelo poder Judiciário, da extinção da delegação e da seguridade social. Por sua vez, a lei 10.169 estabelece normas gerais para a fixação de emolumentos.

Após a entrada em vigor da lei 8.935, as unidades da Federação começaram a realizar os concursos públicos de ingresso, com as outorgas da delegação em vários estados, como Rio de Janeiro, Minas Gerais, Rio Grande do Sul, São Paulo e Distrito federal.

2. A lei 9.492/97

A lei 9.492/97 regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida, inserindo-se no contexto de evolução legislativa a criar mecanismos simples e céleres de soluções de conflitos de interesses.

Os serviços de protesto são prestados no interesse público, garantindo segurança às relações jurídicas que envolvem débito e crédito.

Tal enfoque é indispensável para uma correta interpretação da lei 9.492, o que evita uma visão distorcida ou precipitadas conclusões de que a lei objetiva beneficiar um ou outro segmento.

Com efeito, o tabelião de protestos é profissional do Direito que exerce suas funções com imparcialidade e por delegação, mantendo-se afastado dos interesses dos credores e devedores, agindo estritamente dentro da legalidade e sujeito à fiscalização do poder Judiciário.

Não age o tabelião no interesse do credor, apenas cumpre os preceitos legais no interesse público.

Aquele que figura como devedor numa relação jurídica e se insurge contra a celeridade do serviço de protestos, a provar sua inadimplência e o descumprimento de obrigação, não pode olvidar que, figurando como credor, as mesmas regras jurídicas lhe servirão de amparo.

O magistrado e professor no estado de São Paulo, Vicente de Abreu Amadei, em artigo publicado na obra Registros Públicos e Segurança Jurídica (Sergio Antonio Fabris Editor), apresenta relevantes dados que demonstram a importância do serviço de protestos na satisfação do crédito, mencionando informações do Instituto de protesto de títulos de São Paulo de que os serviços de protestos da capital do estado de São Paulo “respondem pelo recebimento de cerca de 80% dos títulos colocados a protesto no prazo médio de três dias” e que, não existissem esses serviços, só restaria aos credores recorrer ao poder Judiciário para receber seus créditos, “sufocando a Justiça com mais de 200 mil execuções por mês”. Os dados referem-se ao ano de 1997.

Serviço de interesse público, a desafogar o Judiciário, exigia o protesto legislação específica, que surgiu no contexto da evolução legislativa que vem criando, sistematicamente, novos mecanismos para simplificar e tornar mais célere a solução de conflitos de interesses (lei 7.244/84, que discipli-

nou o juizado especial de pequenas causas; lei 9.099/95, que dispõe sobre os juizados especiais cíveis e criminais; e lei 9.307/96, que dispõe sobre a arbitragem).

Antes objeto de normas esparsas, os serviços de protestos de títulos e outros documentos de dívida foram regulamentados pela lei 9.492, de 10/9/97.

3. O serviço de protesto como meio de cobrança

Exerce o protesto função probatória quanto ao inadimplemento do devedor. Contudo, e à evidência, ao utilizarem os serviços de protesto não objetivam os credores a lavratura e o registro do protesto, a provar o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida. O escopo dos credores é a solução do conflito de interesses, com o recebimento do que lhes é devido.

Na lei 9.492, os artigos terceiro; nono, parágrafo segundo; 11; 17, parágrafo primeiro; 19; e 35, VI, e parágrafo primeiro, II e III, cuidam do pagamento no tabelionato de protestos, tratando o capítulo VIII exclusivamente do pagamento.

Como se vê, os serviços de protesto prestados no interesse público podem e devem ser utilizados como meio para solução extrajudicial dos conflitos de interesses decorrentes das relações jurídicas que envolvem débito e crédito. A lavratura e o registro do protesto representam um dos desfechos possíveis para um título ou documento de dívida apresentado ao tabelionato, e certamente aquele que não atende aos interesses das pessoas envolvidas na relação, porque significa a não-solução do conflito. As demais hipóteses são pagamento, aceite, devolução, desistência e sustação definitiva do protesto.

Não há, pois, que se confundir o ato do protesto com o serviço de protesto: este é serviço público extrajudicial a permitir a solução célere e simples de conflitos de interesses; aquele, desfecho indesejado do procedimento previsto na lei 9.492/97.

4. Títulos e documentos protestáveis

O artigo primeiro da lei 9.492 dispõe que "protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em *títulos e outros documentos de dívida*" (grifo nosso). A lei em foco trouxe diversas inovações, mas sem dúvida a maior delas está no dispositivo em questão: alargou o campo de atuação dos serviços de protesto, admitindo a apresentação de outros documentos além dos títulos de crédito.

O que seriam os documentos de dívida? Há que se determine o que se encaixa na definição.

"Qualquer meio de prova escrita que comprove a existência de uma relação creditícia, líquida e certa, há de ser admitido como documento de dívida..."

Considerando que a lei foi editada em momento em que a busca por meios mais simples, rápidos e menos onerosos para os interessados solucionarem conflitos de interesses é evidente; considerando que a realidade das relações jurídicas envolvendo débito e crédito exige segurança e solução célere para os conflitos; e considerando que não há palavras inúteis na lei, que se refere em diversos dispositivos aos documentos de dívida, não se pode emprestar à expressão interpretação restritiva sem amparo na lei.

O *Dicionário Eletrônico Aurélio 2.0*, da Nova Fronteira, traz os seguintes significados para dívida e documento.

- a) "dívida: do latim *debita* (devida), aquilo que se deve; obrigação, dever;"
- b) "documento: do latim *documentu*, 1. qualquer base de conhecimento, fixada

materialmente e disposta de maneira que se possa utilizar para consulta, estudo, prova, etc.; 2. escritura destinada a comprovar um fato; declaração escrita, revestida de forma padronizada, sobre fato(s) ou acontecimento(s) de natureza jurídica."

Numa interpretação gramatical, pode-se entender o documento de dívida como o escrito que se pode utilizar como prova daquilo que se deve.

Qualquer meio de prova escrita que comprove a existência de uma relação creditícia, líquida e certa, há de ser admitido como documento de dívida, sujeito às normas da lei

9.492. Não se pode limitar o que a lei não limita.

Não procede a afirmação de alguns de que apenas os títulos executivos devem ser considerados documentos de dívida, pois não há qualquer disposição, inserta na lei 9.492 ou em outra lei, que prescreva limite ao conceito de documento de dívida.

Exemplo claro de documento de dívida, à margem dos títulos executivos, é o débito de condomínio. As despesas do condomínio são devidas por força da lei (art. 1.334, I, e art. 1.336, I, CC), rateadas entre os condôminos, que as pagam no prazo previsto na convenção mediante cota condominial aprovada por assembléia realizada nos termos da lei. A condição de condômino e a aprovação do valor da cota em assembléia não deixam dúvida sobre a existência do débito, líquido e certo, sujeito a protesto.

No estado do Rio de Janeiro, segundo dados do sétimo Ofício de registro de distribuição, no pedido de protesto de cotas condominiais em atraso, o percentual de recebimento tem atingido a marca de 85%.

Os débitos decorrentes de utilização dos serviços prestados por concessionárias de telecomunicações, água e esgoto, luz e gás, podem ser objeto de apontamento, mediante o encaminhamento das faturas de serviços, indubitavelmente documentos de dívida.

O vínculo contratual entre as empresas e os usuários dos serviços decorre da própria utilização dos serviços concedidos, prescindindo-se de qualquer outra prova de vinculação contratual, valendo gizar que nas hipóteses em exame os contratos são de adesão, idênticos para todos os usuários.

As faturas de serviços contêm a discriminação dos serviços prestados e o exato valor a pagar, sendo débitos líquidos e certos.

Deve ser admitido a apontamento, também, o documento particular de reconhecimento de dívida líquida e certa assinada pelo devedor, e não assinado por duas testemunhas; se o fosse, seria título executivo extrajudicial, conforme o artigo

585, II, do CPC. É hipótese clara de documento de dívida.

Apresentado o documento de dívida para protesto, terá o devedor nova oportunidade para quitar seu débito, de forma muito menos onerosa que na via judicial, que importará em pagamento de custas, taxa judiciária e honorários de advogado. Ocorrendo o pagamento no tabelionato, não será lavrado o protesto e não constará o apontamento de qualquer relação que venha a ser solicitada por entidades vinculadas à proteção do crédito (art. 29, lei 9.492, com redação dada pela lei 9.841), ou seja, nenhum prejuízo advirá para o devedor. Ao contrário, o ajuizamento da ação de cobrança, antes mesmo de qualquer despacho, já terá registrada sua distribuição, que constará das certidões que vierem a ser expedidas.

Sem a intenção de esgotar o rol de títulos e documentos de dívida sujeitos a protesto, podem ser citados os seguintes: cheque, nota promissória, duplicatas mercantis e de prestação de serviços, letra de câmbio, cédulas de crédito – pignoratícia, hipotecária, pignoratícia e hipotecária, industrial, comercial –, contrato de câmbio, notas de crédito – comercial, à exportação, industrial, rural –, *warrant*, cédula de crédito bancário, confissão de dívida, contrato de locação, débito de condomínio, sentença judicial, débitos de serviços prestados por concessionárias, etc.

A utilização do tabelionato de protestos como forma de solução extrajudicial

das relações envolvendo crédito e débito representa celeridade, custos reduzidos e segurança jurídica para os interessados, que se valem de serviço público prestado por profissional do Direito atuando com imparcialidade. A ampliação do elenco de documentos que podem ser objeto de protesto oferece à população outro meio para solução de conflitos de interesses, retirando da apreciação do Judiciário, notoriamente sobrecarregado, uma série de ações. O reconhecimento por parte do legislador quanto à relevância do serviço de protesto e seu alcance social não se restringiu à lei 9.492 – o novo Código Civil, no inciso III do artigo 202, dis-

"O vínculo contratual entre empresas e usuários dos serviços decorre da própria utilização desses serviços, prescindindo-se de qualquer outra prova..."

põe que o protesto extrajudicial interrompe a prescrição, tornando sem efeito a súmula 153 do Supremo Tribunal Federal, que havia cristalizado a jurisprudência do pretório excelso em sentido contrário.

Não obstante toda a evolução mencionada há ainda alguma resistência em admitir as mudanças e utilizar o tabelionato de protestos com mais abrangência. Apenas para exemplificar, mencione-se a solução adotada pela Corregedoria de Justiça do estado de São Paulo que, sem amparo legal, determinou que o protesto dos documentos de dívida só será admitido para fins falimentares.

5. Itinerário de um documento no tabelionato de protestos

A lei 9.492 regula todo o caminho a ser percorrido por documento que aporta no tabelionato de protestos. O artigo terceiro estabelece que “compete privativamente ao Tabelião de Protesto de Títulos, na tutela dos interesses públicos e privados, a protocolização, a intimação, o acolhimento da devolução ou do aceite, o recebimento do pagamento, do título e de outros documentos de dívida, bem como lavrar e registrar o protesto ou acatar a desistência do credor em relação ao mesmo (...)”.

Assim, em apertada síntese, o documento recebido pelo tabelião de protesto será protocolizado; o devedor será intimado; ocorrerá o pagamento, a devolução, o aceite, a retirada – desistência –, a sustação judicial, ou a lavratura do protesto – não incidindo qualquer das hipóteses anteriores. Após a lavratura do protesto, poderá haver o cancelamento do registro do protesto.

5.a Protocolização

Recebidos os títulos, deverá o tabelião protocolizá-los em 24 horas, observada a ordem cronológica de entrega (art. 5º, lei 9.492).

A lei 9.492, como já afirmado, trouxe inovações e, dentre elas diversas referentes à seara tecnológica (o parágrafo único do art. 22, o §6º do art. 26, o art. 32, os §§1º e 2º do art. 34, o §2º do art. 35, o art. 39 e o art. 41 representam inovações no campo da computação, microfilmagem e gravação eletrônica de imagem, permitindo a lei que o índice de localização dos protestos registrados seja elaborado por banco

eletrônico de dados e desobrigando a conservação de livros microfilmados ou gravados por processo eletrônico, dentre outras novidades que demonstram ter o legislador se curvado à evolução tecnológica).

Quanto à protocolização, também se fez presente inovação tecnológica: o parágrafo único do artigo oitavo estabelece que “poderão ser recepcionadas as indicações a protestos das Duplicatas Mercantis e de Prestação de Serviços, por meio magnético ou de gravação eletrônica de dados, sendo de inteira responsabilidade do apresentante os dados fornecidos, ficando a cargo dos Tabelionatos a mera instrumentalização das mesmas” (grifo nosso). A lei 10.931, de 2.004, admitiu o protesto por indicação da cédula de crédito bancário (art. 41), estendendo a outro título o avanço e a celeridade.

A norma nada mais fez do que se adequar à realidade dos meios de comunicação, à rapidez que se faz presente nas transações, acompanhando a evolução tecnológica e atendendo às exigências atuais. O professor Carlos Ferreira de Almeida, da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, citado por Theophilo de Azeredo Santos em parecer publicado em *O Edital*, 14ª edição (publicação do Instituto de Estudos de Protestos de Títulos do Brasil), afirmou que “em todos os campos da comunicação, o papel e a escrita físico-química estão a ser substituídos pelo suporte magnético e pela escrita informática, isto é, pela troca de dados informáticos (*eletronic data interchange*, EDI). A desmaterialização dos títulos de crédito não resulta só do aproveitamento de uma oportunidade: é uma inevitabilidade cultural. O tempo parece ser de dizer adeus aos títulos de crédito”.

Ao tabelião de protestos, portanto, não incumbe exigir documentos que deram causa às duplicatas mercantis ou de prestação de serviços, pois a existência dos mesmos é de responsabilidade do apresentante, sujeito a severas sanções nas esferas cível e criminal, caso os dados fornecidos não sejam verdadeiros. O artigo 172 do Código Penal comina pena de detenção de dois a quatro anos e multa para quem “emitir fatura, duplicata ou nota de venda que não corresponda à mercadoria vendida, em quantidade ou qualidade, ou ao serviço prestado”.

O parágrafo terceiro do artigo 20 da lei 5.474/68 foi revogado pelo parágrafo único do artigo oitavo da lei 9.492/97 na

parte que exige para a lavratura do protesto “qualquer documento que comprove a efetiva prestação dos serviços e o vínculo contratual que o autorizou”. Lei nova regulou a matéria de que tratava a lei anterior.

A discussão da causa do título deve se restringir a uma eventual fase judicial, sendo estranha ao protesto extrajudicial. A lei 5.474/68 já exigia comprovante de entrega e recebimento da mercadoria tão-somente para a cobrança judicial da duplicata ou triplicata não aceita.

Não cabendo ao tabelião de protestos investigar a ocorrência de prescrição ou caducidade, também não lhe cabe analisar a causa dos títulos ou documentos de dívida, examinados apenas em seus caracteres formais (art. 9º, lei 9.492).

Entender de forma contrária seria caminhar na contramão, ignorando a realidade da comunicação eletrônica e negando vigência à lei que inova, adequando-se à evolução. Há uma tendência natural do meio jurídico em resistir às inovações, ocorrendo lenta assimilação por parte de seus profissionais de novos conceitos e inovações, resistência que tende a diminuir diante do quadro mundial de busca de meios rápidos para solução de conflitos.

Os documentos devem ser protocolizados na praça de pagamento, à exceção do cheque, que comporta protesto no lugar do pagamento ou do domicílio do emitente, a critério do credor, por força da regra domiciliada no artigo sexto da lei 9.492.

Para protocolização do cheque, deve constar prova de apresentação ao banco sacado – salvo se o protesto tiver por fim instruir medidas contra o estabelecimento de crédito. A Corregedoria de Justiça do estado de São Paulo determina que não sejam protocolizados cheques devolvidos com base nas alíneas 25 – extravio de talonário antes da entrega ao cliente; 28 – contra ordem de pagamento por razão de furto ou roubo do cheque; e 30 – cheque já compensado e extraviado e furtado –, o que faz com esteio na circular 2.655, de 18/1/96, e compe 96/45, do Banco Central (*Protesto de Títulos*, de José de Mello Junqueira e Silvério Paulo Braccio. Instituto de Estudos de Protesto de Títulos, SP). A Consolidação normativa da Corregedoria-geral de Justiça do estado do Rio de Janeiro, no artigo 546, nega protocolização aos cheques devolvidos “pelo estabelecimento bancário sacado, por motivos de furto, roubo ou extravio de folhas ou

de talonários, nas hipóteses dos motivos números 28 e 29 conforme Circular do Banco Central nº 2.655, de 18/01/96”.

Ainda quanto ao cheque, a Consolidação normativa da Corregedoria-geral de Justiça do estado do Rio de Janeiro, no artigo 548, dispõe que o tabelião registrará o protesto em nome de quem o emitiu, em se tratando de conta conjunta. A medida é acertada, pois figurará no registro do protesto e seu instrumento, como devedor, o responsável por ter colocado em circulação o título de crédito.

5.b Intimação

A intimação tem suas regras definidas nos artigos 14 e 15 da lei 9.492.

Conterá a intimação o nome e endereço do devedor – fornecido pelo apresentante do documento, sob sua responsabilidade –, elementos de identificação do título ou do documento de dívida, número do protocolo, valor a ser pago e prazo limite para cumprimento da obrigação no tabelionato.

A remessa da intimação poderá ser feita por portador do tabelião ou por qualquer outro meio, desde que o recebimento fique assegurado e comprovado mediante protocolo, aviso de recebimento, AR, ou documento equivalente.

Considera-se cumprida a intimação se comprovada sua entrega no endereço fornecido pelo apresentante. A lei, seguindo os princípios da celeridade e da simplificação de formas que informam os serviços de protestos, dá liberdade ao tabelião na escolha do meio a ser utilizado para a intimação, desde que comprovada a entrega, e considera perfeita a intimação, se entregue no endereço fornecido a *qualquer pessoa*, maior e capaz. Como se vê, não exige, a legislação, a entrega pessoal.

Quanto à utilização de “qualquer outro meio” para a intimação, discute-se sobre a utilização de meios eletrônicos. Ainda não implementados, seu uso parece inexorável e não é vedado pela lei. Deverá o tabelião, tão-somente, utilizar-se de meio que permita a indubitosa comprovação da entrega; a lei se refere a protocolo, AR, “ou documento equivalente”. A lei 9.492, afinada com o propósito do legislador e os princípios informadores do serviço a utilização de meios eletrônicos, trouxe inúmeras inovações no campo tecnológico – citadas no tópico anterior, 5.a, protocolização.

Prevê a lei, ainda, a intimação por edital, nas seguintes

hipóteses: a) se a pessoa indicada para aceitar ou pagar for desconhecida; b) se a localização do devedor for incerta ou ignorada; c) se o devedor for residente ou domiciliado fora da competência territorial do tabelionato; d) se, no endereço fornecido pelo apresentante, houver recusa no recebimento da intimação (art. 15).

O edital será afixado no tabelionato e publicado pela imprensa local *onde houver jornal de circulação DIÁRIA*. Não havendo jornal de circulação diária, dispensada fica a publicação. Interessante questão surgiu na comarca de Teresópolis, RJ, sobre a definição de "circulação diária", submetida à apreciação do Juízo competente. Permite o Código de organização e divisão judiciárias do estado do Rio de Janeiro, no artigo 89, III, *in fine*, a consulta sobre questões notariais e de registro. Havia na comarca um jornal, no qual pretendia o apresentante publicar os editais de intimação, que circulava de terça-feira a sábado, indicando a publicação de sábado se tratar da edição de sábado, domingo e segunda-feira. Entendeu o douto Juízo que deveria ser considerado o jornal como de publicação diária para efeito das intimações do protesto. O *Diário Oficial* do estado circula somente de segunda a sexta-feira, e é o órgão oficial para as publicações dos três poderes.

O procedimento do protesto deverá se dar em três dias úteis, desde a protocolização até a lavratura e registro do protesto, excluído o dia da protocolização e incluído o do vencimento (art. 12, lei 9.492). Dessa forma, efetivada a intimação terá o devedor o prazo que restar para efetuar o pagamento, conseguir junto ao apresentante a retirada do documento, apresentar defesa contra o protesto ou obter decisão de sustação judicial, assegurado o prazo mínimo de vinte e quatro horas para tais medidas, vez que o disposto no artigo 13 é de seguinte teor: "quando a intimação for efetivada excepcionalmente no último dia do prazo ou além dele, por motivo de força maior, o protesto será tirado no primeiro dia útil subsequente". A exigüidade do prazo encontra críticos, razão pela qual a Corregedoria-geral de Justiça do estado do

Rio Grande do Sul tenha determinado, ainda que contra a lei federal, que o início do prazo deva ser contado a partir da intimação do devedor.

5c Pagamento, desistência (retirada) e protesto

Poderá o devedor, no prazo legal, efetuar o pagamento do título, acrescido o valor declarado pelo apresentante de emolumentos e demais despesas. Dentre as demais despesas podemos citar a CPMF, tarifas bancárias e, no estado do Rio de Janeiro, acréscimo de 20% sobre os emolumentos em favor do

fundo especial do Tribunal de Justiça, e um valor fixo que reverte para entidades de magistrados, membros do Ministério Público, defensores públicos, procuradores do Estado, registradores e notários e conselheiros do Tribunal de Contas.

O pagamento será feito no tabelionato, mas tão-somente no prazo legal. Ocorrido o protesto, não mais poderá o pagamento se dar na serventia. Deverá o devedor procurar o credor para efetuar o pagamento e, então, requerer o cancelamento do protesto.

A Consolidação normativa do Rio de Janeiro dispõe que o pagamento será efetuado preferencialmente por cheque administrativo e que, em se tratando de moeda corrente, será expedida guia para pagamento em banco (artigos 552 e 553).

A melhor prática é a de expedição de guia com código de barras, permitindo ao devedor pagar o título em qualquer estabelecimento bancário, sem os ônus da emissão do cheque administrativo, além de ser mais segura ao evitar o trânsito com moeda corrente.

Comprovado o pagamento, o tabelionato dará ao devedor a quitação e colocará o valor à disposição do apresentante no primeiro dia útil subsequente ao do recebimento.

Durante o prazo poderá ocorrer ainda a retirada do título pelo apresentante, não cabendo ao tabelionato questionar a motivação. Desistindo o apresentante, antes do pagamento ou do protesto, poderá retirar o título arcando com os emo-

"A exigüidade do prazo encontra críticos, razão pela qual a CGJRS tenha determinado que o início do prazo deva ser contado a partir da intimação do devedor."

lumentos e demais despesas (art. 16, lei 9.492).

A desistência regularmente se funda em apresentação por equívoco de documento já pago, de recebimento diretamente pelo credor, quando já havia sido o documento encaminhado ao tabelionato, ou por estarem credor e devedor buscando solução amigável para a questão. No caso da tentativa de negociação, se não houver êxito, o documento retirado poderá ser novamente apresentado pelo interessado, uma vez que houve a interrupção do procedimento sem solução do conflito.

Não havendo pagamento, devolução, aceite, desistência ou sustação judicial, será lavrado e registrado o protesto. Frise-se que o título apresentado após o vencimento somente será protestado por falta de pagamento, desde que o motivo seja amplamente dominante, sucedendo em quase todos os casos (§ 2º, art. 21, lei 9.492). O protesto por falta de aceite e devolução somente se dará antes do vencimento.

O artigo 22 da lei 9.492 elenca os requisitos do instrumento de protesto que será entregue ao apresentante.

Dentre os requisitos do instrumento de protesto, consta a “certidão das intimações feitas e das respostas eventualmente oferecidas” (inciso V). A resposta, chamada de contra-protesto, representa a manifestação do devedor dentro do prazo legal. Apresentada resposta, deve o apresentante tomar ciência de seu teor mediante instrumento de protesto que lhe será entregue. É relevante registrar que a resposta *não impede o protesto*, ainda que o devedor apresente recibo de pagamento. Não está entre as atribuições do tabelião analisar se houve o pagamento ou qualquer outro motivo alegado pelo devedor em sua resposta, cabendo-lhe tão-somente informar o apresentante do conteúdo do contra-protesto.

5.d Sustação

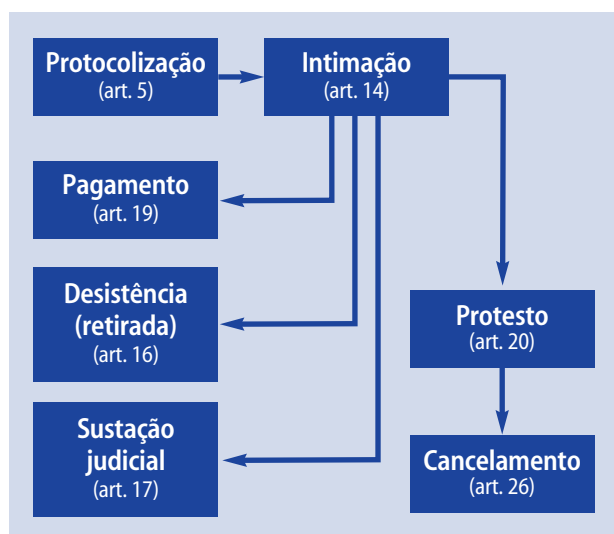
A sustação será sempre judicial e poderá ser provisória ou definitiva.

O magistrado, ao analisar o requerimento de sustação, deverá observar se o título não foi ainda protestado, pois não há que se falar em sustação após o protesto. A sustação interrompe o *iter* do título, impedindo que ele seja pago, retirado ou protestado, o que só se fará com autorização judicial (§ 1º, art. 17, lei 9.492).

A sustação provisória, concedida liminarmente, impede o desfecho do andamento do documento, até que decida o magistrado pela sustação definitiva, quando o documento será encaminhado ao Juízo respectivo ou entregue a uma das partes por determinação expressa, ou decida pela revogação da ordem de sustação, lavrando-se o protesto até o primeiro dia útil subsequente ao do recebimento da revogação (§§2º e 3º, art. 17, lei 9.492).

Assim, aquele que for intimado pelo tabelionato de protesto e entender que o encaminhamento do documento foi indevido deverá se valer da via judicial, caso queira impedir o protesto, com as conseqüências dele decorrentes.

6. Esquema



7. Cancelamento

O cancelamento do registro de protesto está regulamentado pelo artigo 26 da lei 9.492.

Qualquer interessado poderá requerer o cancelamento, devendo apresentar, para tanto, a) o título ou documento de dívida protestado, em original, arquivando-se cópia; e b) carta de anuência – com a perfeita indicação do documento protestado – com identificação e firma reconhecida daquele que figurou no registro de protesto como credor, originário ou por endosso translativo. Com efeito, só o credor pode dar a quitação.

Não se fundando em pagamento, o cancelamento será efetivado tão-somente por ordem judicial, mediante paga-

mento de emolumentos, assim como no cancelamento motivado por pagamento (art. 26, § 3º).

8. Certidões

Certidão é ato administrativo enunciativo e consiste em trasladar para o documento a ser entregue ao requerente o que consta dos arquivos do serviço público. Pode ser extraída de autos de processos administrativos ou judiciais, livros ou documentos do acervo de qualquer repartição pública.

Aos serviços notariais e de registro, como serviços públicos que são, incumbe a expedição de certidões como uma de suas atividades típicas.

Princípio informador da atividade notarial e registral, expressamente elencado no artigo primeiro da lei 8.935, a publicidade no tabelionato de protestos confere segurança às relações jurídicas.

Dessa forma, por se constituir o meio adequado para conhecimento do teor dos registros, e considerando que de tal publicidade decorre a segurança jurídica e econômica nas transações envolvendo crédito e débito, a lavratura da certidão é ato relevantíssimo na atividade diuturna do serviço extrajudicial de protesto de títulos e outros documentos.

A certidão permite que se conheça o teor dos registros, assegurando, portanto, a publicidade no sistema registral brasileiro, que sofre restrições nos serviços registrais apenas quanto ao registro civil de pessoas naturais (art. 18, lei 6.015). Na atividade notarial, há restrição no tabelionato de protestos, pois certidões de protestos cancelados só podem ser fornecidas ao próprio devedor ou por ordem judicial; quanto às demais, não há qualquer óbice, mas existe uma formalidade a ser observada: requerimento por escrito do interessado (artigos 27, §2º, e 31, lei 9.492).

Como se vê, não é absoluta a publicidade no serviço de protesto. Cancelado o protesto, não constará da certidão o

registro cancelado, exceção feita ao requerimento do próprio devedor ou à determinação judicial.

Exige a lei, ainda, que as certidões sejam requeridas por escrito (art. 31, lei 9.492, com a redação da lei 9.841), formalidade que inexistente nos demais serviços extrajudiciais.

O prazo para a expedição das certidões é de cinco dias úteis, e as mesmas abrangerão um período mínimo de cinco anos. Em situações excepcionais podem ser expedidas certidões abrangendo períodos maiores. O artigo 18, IV, a, da lei 6.766, por exemplo, exige que o loteador apresente ao registro imobiliário certidão de protesto pelo período de dez

anos, ao submeter projeto de loteamento ou desmembramento para registro.

Ainda quanto às certidões, indispensável mencionar as certidões em forma de relação dos protestos tirados e cancelamentos efetuados, que são fornecidas, se solicitadas (art. 29, lei 9.492), às entidades representativas da indústria e do comércio ou àquelas vinculadas à proteção do crédito. As entidades referidas não precisam indicar no pedido o nome das pessoas, ao contrário do que ocorre com a expedição das demais certidões. Cuidam, ainda, de informação reservada, da qual não se poderá dar publicidade pela imprensa, sob pena de suspensão do fornecimento da certidão.

O tabelionato, se solicitado, está obrigado a fornecer as certidões em forma de relação, não tendo qualquer ingerência

sobre a utilização dos dados após a expedição da certidão, devendo apenas suspender o fornecimento na hipótese de indevida publicidade. Vê-se que não é o tabelionato que insere os nomes dos devedores em cadastros de inadimplentes, como a muitos parece. Apenas cumpre sua atribuição de fornecer certidões a quem a lei autoriza.

Teresópolis, 2 de maio de 2005.

* *Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza* é titular do segundo ofício de registro de imóveis de Teresópolis, RJ, e vice-presidente do Irib para o Rio de Janeiro.

"Princípio informador da atividade notarial e registral, a publicidade no tabelionato de protestos confere segurança às relações jurídicas."

Bolívia reúne registradores do continente no III Encontro ibero-americano de Direito registral



Entre os dias 3 e 6 de maio de 2005 realizou-se em Santa Cruz da La Sierra, Bolívia, o III Encontro ibero-americano de Direito registral, sobre o tema *Nuevas Tecnologías, Registro de la Propiedad y Protección de Datos*.

O evento foi promovido pelo Ministério de assuntos exteriores e de cooperação da Espanha e organizado pela Agência espanhola de cooperação internacional, Aeci, com apoio da Fundação internacional e para ibero-América de Administração e Políticas públicas.

Participaram ativamente das sessões de trabalho, registradores imobiliários e especialistas em informática e em segurança de dados da Espanha, Bolívia, Colômbia, Costa

Rica, Cuba, Chile, El Salvador, México, Nicarágua, Paraguai, Peru e República Dominicana.

O Irib foi representado por sua diretora de regularização fundiária e urbanismo Patrícia Ferraz.

Os trabalhos retrataram os sistemas registraes dos países participantes, os progressos que têm alcançado na informatização de seus sistemas registraes, suas perspectivas e os mecanismos utilizados para manutenção da segurança na guarda e manutenção das informações, na transmissão dos dados no mundo virtual e no acesso às informações registraes.

Dos debates que se seguiram às exposições, extraíram-se conclusões sintetizadas na *Carta de Santa Cruz de La Sierra*, que figurará como anexo às Declarações de La Antigua (*Boletim do Irib em revista* 309, p.3) e de Cartagena de Índias (*Boletim do Irib em revista* 315, p.4), onde se realizaram os I e II encontros ibero-americanos, respectivamente.

A Espanha alcançou notável desenvolvimento em seu sistema registral nos últimos vinte anos, seja em relação ao aperfeiçoamento de seu ordenamento jurídico, seja em relação à implantação de modernos recursos tecnológicos para o desempenho das atividades registraes. Sem descuidar da segurança dos dados – cuja guarda a lei lhes confia – e compatibilizando a publicidade registral com o direito de privacidade do indivíduo, os registradores espanhóis se tornaram um paradigma para os registradores imobiliários do mundo contemporâneo.

Na Espanha, a administração pública bem como os registros de imóveis e mercantis estão sujeitos aos princípios estabelecidos pela Agência espanhola de proteção de dados para a manutenção da segurança de dados e de respeito à privacidade dos cidadãos. Para se solicitar uma certidão de determinado imóvel junto ao registro de imóveis, por exemplo, é necessário explicitar os motivos. Eles são avaliados pelo registrador que deferirá ou não a expedição da certidão. Além disso, o registrador espanhol procede a uma depuração dos dados que constam de seus arquivos para que as certidões ofereçam tão-somente informações que não exponham a privacidade do titular dos dados, tais como tendência sexual, religião, natureza de filiação, etc.



Embora pareçam paradoxais, o princípio da publicidade registral, o direito à privacidade dos titulares dos dados mantidos nos registros públicos e a necessidade de manter a segurança dos serviços e transações são pontos perfeitamente conciliáveis, desde que nos prendamos às funções do registro de imóveis e dos meios eletrônicos que pretendemos utilizar, não apenas para obter mais celeridade nas operações realizadas e assim fomentar o tráfego imobiliário, mas para tornarmos mais seguros e ágeis nossos serviços.

É consenso entre os participantes a importância de um sistema registral eficiente, ágil e seguro, com autonomia financeira e administrativa, que garanta sua sustentabilidade para o fortalecimento dos direitos imobiliários, pressuposto do desenvolvimento econômico de cada país e do combate à pobreza.

O sistema registral brasileiro atualmente está em descompasso com os sistemas mais fortalecidos do continente americano, uma vez que é um dos poucos que ainda não possui fé pública registral, o que o enfraquece (Patrícia Ferraz).



Conclusões do III Encontro ibero-americano de Direito registral em Santa Cruz de la Sierra, Bolívia

Entre os dias 3 e 6 de maio de 2005 foi celebrado em Santa Cruz de la Sierra, Bolívia, o III Encontro ibero-americano de Direito de registro convocado pela Aeci, Fiiapp e o Corpme da Espanha sob o título *Novas tecnologias, registros da propriedade* e proteção de dados. Os participantes dos treze países presentes formulam e deliberam as seguintes conclusões com o objetivo de que elas se unam à Declaração de Antigua (*Boletim do Irib em revista* 309, p.3 – NE) e ao anexo primeiro aprovado no II Encontro (*Boletim do Irib em revista* 315, p.4 – NE).

1ª. O reconhecimento constitucional do direito de propriedade não implica que todos e cada um dos cidadãos dos países que o acolhe se convertam em proprietários. Sua formulação sanciona unicamente a obrigação do Estado de tomar as medidas necessárias para facilitar que o maior número deles possa sê-lo. Para tal efeito, o primeiro requisito é a proclamação da instituição jurídica da propriedade.

Para permitir que exista o direito de propriedade sobre um bem é preciso que o Estado estabeleça normas jurídicas que regulem sua aquisição, regime de exercício e proteção.

O registro de fé pública é a instituição que atribui os direitos reais, define o conjunto de poderes que cada um compreende, de modo que dois ou mais possam coexistir simultaneamente sobre um mesmo objeto, e fixa sua prioridade, caso sejam incompatíveis. Porém, além disso, a inscrição protege o titular e impede que, salvo na hipótese de expropriação e prévia comprovação de ter-se cumprido a totalidade dos trâmites legais estabelecidos, ele seja privado de seu direito. Conseqüentemente, permite-lhe conservá-lo tanto nos casos de dupla venda como no de execução judicial por dívidas do proprietário anterior, salvo, obviamente, se seu pagamento estiver assegurado por uma garantia registrada por escrito antes que seu título tenha acedido ao registro.

O registro é, portanto, a instituição que o Estado criou para cumprir o dever constitucional de proteger o direito de propriedade. A inscrição, por sua parte, constitui um ônus que o legislador impôs ao titular desse direito para obter proteção jurídica e eliminar a ameaça de sua possível perda. Além de

certas obrigações de caráter fiscal e de formalidades que o interessado tem de cumprir, a dispensa dessa proteção obriga-o a proporcionar ao registro um conjunto de dados pessoais cujo uso ou divulgação não-controlada poderia lesionar seu direito à intimidade. Essas circunstâncias incluem domicílio, sexo, estado civil e religião bem como dados familiares, como não-recebimento de herança de um legítimo, existência de filhos extramatrimoniais, ou sua condição adotiva ou natural. Por outro lado, no registro podem, além disso, constar anotações econômicas da pessoa que, atualmente, carecem de relevância, como a existência de penhoras, restrições judiciais ou hipotecas já canceladas.

2ª. A atribuição e delimitação dos direitos reais que o registro da propriedade concretiza tem por finalidade primordial criar segurança jurídica com o fim de permitir a existência e a expansão de um mercado imobiliário e hipotecário. Essa função explica o caráter público de seus assentos. Qualquer pessoa que intervenha nesse mercado tem o direito de ser informada da situação jurídica em que se encontra o bem que constitui o objeto de seu interesse, embora a mesma finalidade que justifica a existência do registro delimite o volume de informação que deverá ser proporcionada ao solicitante.

Essa informação não conterà em nenhum caso circunstâncias que afetem a intimidade das pessoas ou que sirvam ou possam servir para identificar seu perfil ideológico, racial, sexual, econômico ou de qualquer outra índole. A necessidade de proteção da personalidade e o *habeas data* excluem a publicação indevida de fatos particulares ou familiares, embora não-secretos, prescindindo se são certos ou incertos. Excetuam-se unicamente os dados necessários para ciência da situação jurídica dos bens objeto de solicitação.

O direito dos cidadãos, garantido pelas constituições, de obter uma informação verdadeira e seu correlativo de comunicá-la e emití-la livremente não legitima as intromissões na intimidade das pessoas, nem seu exercício desmesurado ou exorbitante. Somente cabe admitir sua divulgação se os dados solicitados forem relevantes para a consecução do fim que esse direito persegue, a formação da opinião pública.

A conveniência de assegurar a segurança jurídica preventiva ratifica a importância de estabelecer as limitações anteriores. O aparecimento e extensão de novas formas de delinquência, como a violência doméstica ou a proliferação de

bandos armados, aconselham muita prudência na hora de regular o direito à informação, que, em nenhum caso, pode servir para amparar a curiosidade prejudicial de terceiros não-legitimados. Isso sem prejuízo das obrigações que o auxílio judicial, a colaboração fiscal ou o dever de contribuir com dados para a administração impõem ao oficial de registro.

É preciso lembrar que os cidadãos são os proprietários dos dados que afetam a personalidade. O consentimento prestado na configuração deles em qualquer registro ou base de dados não enfraquece a afirmação anterior; seu valor econômico e os interesses que existem em torno deles não devem prevalecer sobre os direitos dos seus titulares.

3ª. Cabe ao oficial de registro a responsabilidade de evitar a expedição ilegítima de informações que afetem esses direitos mencionados. Conseqüentemente, ele deverá controlar o uso dos livros sob sua responsabilidade e adotar as medidas necessárias para evitar a manipulação, cópia ou vazamento de seu conteúdo. Para o cumprimento dessa tarefa, é conveniente observar as seguintes normas.

A. O oficial de registro deve qualificar, sob sua responsabilidade, o interesse legítimo dos solicitantes da informação de registro e, ao lavrá-la, omitir os dados pessoais que não afetem a solicitação apresentada.

B. Recomenda-se a não-permissão de acesso direto ao conteúdo dos livros de registro. A informação deve limitar-se aos dados que o interesse do solicitante justifique sem que, para sua emissão, se façam fotocópias literais dos assentos ou outros meios de reprodução exata do seu conteúdo, com exceção das informações em cumprimento dos mandados judiciais.

C. Se o oficial de registro tiver motivos fundamentados para considerar que a informação requerida pode vulnerar algum direito que afete o titular registral ou as pessoas cujos dados constam num assento, ele negará a expedição ou o acesso aos dados.

D. O titular de um direito inscrito poderá solicitar a exclusão do princípio de publicidade dos assentos em virtude de uma causa justificada. Se o oficial de registro considerá-la suficiente, recusará qualquer petição formulada e, se for o caso, notificará sua decisão aos serviços correspondentes para que a apliquem. A pedido do interessado, por resolução judicial ou por decisão do próprio oficial de registro, a proibição de informar ficará sem efeito, desde que ele

entenda que as causas que a justificaram tenham cessado.

E. O pedido de informação relativa às pessoas será notificado ao interessado no domicílio ou endereço eletrônico que constar no registro. Se, dentro do prazo estabelecido, ele se opuser, a expedição ou o acesso será negado.

F. Todas as atuações do oficial de registro e todas as decisões que ele adotar em relação à informação serão recorríveis perante os tribunais de Justiça nos termos que a lei determinar.

4ª. Baseados em dispositivos reconhecidos de assinatura eletrônica, a documentação e arquivo eletrônicos diminuem de maneira significativa os custos das transações. O contínuo incremento da contratação aliado à urgente necessidade de agilizar sua inscrição obriga a incorporar novas tecnologias aos registros.

A aplicação dessas tecnologias possibilita que conste no registro todo tipo de dados relacionados com os direitos e as propriedades sobre os quais recaem e, conseqüentemente, facilita que a publicidade compreenda a totalidade da informação territorial associada ao domínio inscrito.

Requisito imprescindível para que o registro possa converter-se no centro de informação dos dados, não somente jurídicos mas também urbanísticos, fiscais ou de meio ambiente que afetem as propriedades, é a criação de bases gráficas que permitam sua correta localização e identificação.

O oficial de registro deve adotar continuamente as medidas de segurança necessárias para evitar a materialização de novas ameaças que afetem os arquivos digitais, como a manipulação, invasão ou vazamento deles. A contínua evolução das tecnologias obriga-o a realizar um esforço constante de atualização dessas medidas com o objetivo de garantir sua eficácia.

O valor das despesas que os trabalhos de informatização, digitalização, incorporação de novas tecnologias e sua constante atualização supõe, reafirma a vigência do princípio de

autofinanciamento dos registros. Como já consta na Declaração de La Antigua, a utilização dos recursos que o registro gera destinando-os para fins distintos do pagamento dos custos que o seu eficaz funcionamento demanda, além de dificultar, quando não de impedir, implica converter os honorários satisfatórios para obter sua proteção em imposto embutido, que onera o exercício constitucional do direito de propriedade.

5ª. O caráter jurídico do conteúdo e os efeitos de seus assentos constituem a essência do registro da propriedade. Conseqüentemente, a criação do registro digital, de cujo funcionamento a assinatura eletrônica reconhecida é uma

peça essencial, não somente não exclui a persistência da qualificação do oficial de registro como é característica *sine qua non* dela; sua extensão pressupõe a totalidade da informação territorial dos bens.

A certeza técnica que a documentação eletrônica proporciona sobre a outorga dos documentos, a fixação de sua data, a identidade das partes que nela intervêm, a ausência de alteração de seu conteúdo, seu recebimento pelo destinatário e o conseqüente aumento da segurança que tal certeza traz em relação à forma tradicional de certificar esse conjunto, aconselham a fomentar sua utilização pelos operadores que atuam no mercado.

Dada a importância do princípio de prioridade e a necessidade de preservar a igualdade entre a pluralidade de agentes com capacidade para produzir documen-

tos susceptíveis de causar um assento nos livros de registro, corresponde a este fixar o sistema por meio do qual tal documentação eletrônica será enviada.

Por outro lado, é conveniente centralizar a informação e homogeneizar os critérios de qualificação dos oficiais de registro, bem como é necessário atualizar e tornar disponível a totalidade dos textos legais utilizados. É recomendável que se crie em cada país uma rede interna de comunicação entre os diferentes registros existentes.

6ª. A publicidade do registro pretende prover aos

É conveniente centralizar a informação e homogeneizar os critérios de qualificação. É recomendável criar uma rede interna de comunicação entre os diferentes registros existentes.

adquirentes potenciais os conhecimentos sobre a situação jurídica dos bens com o objetivo de proporcionar-lhes a segurança que demandam para contratar. A informação que um registro de documentos proporciona é, por si só, insuficiente para satisfazer essa demanda. A inexistência dos princípios de fé pública e legitimação determina que a informação fornecida seja incompleta, que proveja unicamente uma prova indiciária e sinalize um âmbito de busca. Não obstante, dado que o registro não garante a validade do título de aquisição do hipotético vendedor nem do de seus causadores, sua anulação posterior pelos tribunais é sempre provável, salvo prescrição da ação correspondente. Essa deficiência em satisfazer o grau de segurança que o mercado exige obriga a criação de outros arquivos nos quais se coletam dados diferentes, como os relativos à morosidade, à quantidade de gastos ou aos antecedentes econômicos e, em algumas ocasiões, criminais das pessoas, com o objetivo de reforçar a confiança dos operadores. A dispersão nas fontes de consulta para contratar com segurança produz, por sua vez, aumento nos custos que a obtenção de uma informação fiável exige e traslado para o setor privado das tarefas de obtenção, elaboração e garantia dessa informação.

Contrariamente, o jogo dos mencionados princípios de fé pública e legitimação permite ao registro de direitos proporcionar aos potenciais adquirentes ou prestamistas informação bastante para conhecer a situação jurídica dos bens. A presunção de validade, legalidade e exatidão que ampara seus assentos é suficiente para satisfazer sua demanda de confiança, uma vez que eles sabem que, se adquirem do titular do registro, de boa-fé e a título oneroso, a anulação do direito do titular em virtude de uma causa que não conste inscrita não afetará sua titularidade. Conseqüente e diferentemente do que ocorre com as bases de dados comuns, pode-se afirmar que o registro de direitos caracteriza-se pela elaboração da informação que lava e porque esta constitui sempre a realidade jurídica. O

registro não se limita a publicar ou a fixar a prioridade e a oponibilidade dos direitos que resultam dos negócios documentados, mas em aboná-los, no caso de eles serem anulados em face de terceiros, que apresentem os requisitos mencionados. Em outras palavras, a incorporação aos seus livros dos dados e direitos que publica outorga-lhes realidade, ainda que não a tivessem. Por isso, cabe afirmar que a inscrição constitui um mecanismo de criação de direitos, circunstância que, por sua vez, obriga a redobrar o cuidado em sua lavratura mediante a aplicação do princípio da qualificação. Desse ponto de vista, a publicidade, resultado final que a existência de um registro de direitos produz, é a prestação

pelo Estado de um serviço que implica economia de tempo e dinheiro e aumento de segurança para os cidadãos.

Conclusão necessária dessa consequência e do princípio de responsabilidade é a obrigação do oficial de registro, por si ou pelo mecanismo de seguro legalmente previsto, de reparar os danos causados pelos erros contidos na publicidade lavrada mediante certidão. Em relação ao regime de responsabilidade daqueles cuja origem está na informação obtida mediante o acesso direto aos livros do registro, com a correspondente autorização prévia, será o que se aplica geralmente à lavratura e cancelamento dos assentos.

7ª. É conveniente que se constitua uma rede internacional de publicidade de registros com o objetivo de facilitar os intercâmbios de bens e serviços entre os países

e de reforçar a segurança destas transações fronteiriças.

8ª. Recomenda-se impulsionar a criação de uma rede de intercâmbio livre de informação tecnológica registral e de desenvolvimento compartilhado em código aberto.

9ª. É indispensável a difusão dessas conclusões entre os operadores de registros dos diferentes países bem como entre as autoridades governamentais das quais depende a aprovação das modificações normativas que se requerem.

Santa Cruz de la Sierra, 6 de maio de 2005.

Recomenda-se
impulsionar a
criação de uma
rede de
intercâmbio livre
de informação
tecnológica
registral e de
desenvolvimento
compartilhado em
código aberto.

Irib lança mais uma obra fundamental à sua biblioteca de Direito registral imobiliário

Registro de Imóveis

(vários estudos), do

desembargador Ricardo

Henry Marques Dip já foi

distribuído a todos os

associados do IRIB.



Desembargadores Pires de Araújo e Ricardo Dip

O lançamento do novo título da coleção Irib em Debate, – *Registro de Imóveis* (vários estudos) – do desembargador Ricardo Henry Marques Dip, na noite do último dia 5 de abril de 2005, na livraria Cultura, em São Paulo, foi prestigiado pelo meio jurídico e acadêmico. Entre outras autoridades, levaram seu abraço ao autor o desembargador Pires de Araújo, o juiz aposentado Hélio Lobo Júnior e o procurador de Justiça aposentado Jaques de Camargo Penteado. O desembargador Ricardo Dip recebeu, ainda, maciço número de alunos de Direito da Unip, universidade em que leciona, e registradores paulistas, como George Takeda, Joélcio Escobar, Flaviano Galhardo, Henrique Rogério Dal Molin, Antonio Carlos Belato Câmara, Sérgio Jacomino, entre outros. Também compareceram ao lançamento, o tradutor do Irib, Francisco Tost, e o diretor executivo da entidade Alexandre Assolini Mota.

A obra, que reúne vários artigos e estudos do jurista, alguns dos quais publicados no *Boletim Eletrônico do Irib* e na *Revista de Direito Imobiliário*, versa sobre o Direito registral imobiliário brasileiro, cuja temática esmiúça desde o conceito, a função social do registrador, as retificações, o cancelamento de registro, a alienação de bens, a hipoteca, a segurança jurídica e o estatuto profissional do notário e do registrador, entre outros assuntos.

O nascimento de um filho de vinte anos!

“Uma antiga frase diz que lançar um livro é como ter um filho”, declarou o desembargador Ricardo Dip. Essa obra – *Registro de Imóveis* (vários estudos) – que a editora Sergio Fabris, com o apoio inestimável do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, acaba de lançar, representa para mim uma coisa inédita: é o nascimento de um filho de vinte anos! Ou seja, ela reúne trabalhos que vêm lá de 1984 e 1985, quando pela primeira vez comecei a meditar sobre o tema do registro imobiliário mundial e particularmente o brasileiro. É como se nela tivesse um pedaço da minha melhor produção intelectual. Se a obra tem valor ou não, não me cabe julgar, mas é certo que efetivamente encontro muito da minha personalidade nas páginas deste livro. É realmente um livro de que gosto muito porque traduz uma existência de vinte anos, e não é pouco uma caminhada de vinte anos em meio a muitas atividades judiciais, em meio a

muitos processos, em meio à minha vida em família, em meio às minhas aulas; e ter conseguido, apesar de tudo, mas com a graça de Deus, uma obra que me parece bastante razoável para tentar ajudar um pouquinho a formar a comunidade registral brasileira...”

O livro do desembargador Ricardo Dip foi distribuído a todos os associados do Irib. Na visão do presidente do Irib Sérgio Jacomino, essa obra representa “não só um marco editorial do Irib e do Sérgio Fabris, mas principalmente uma referência perene no campo das idéias, coisa que a edição de um bom livro sempre consagra”.

Para o presidente do Irib, o autor de *Registro de Imóveis* (vários estudos) é um mestre no sentido da melhor tradição, acolhe e sustenta um diálogo generoso com uma legião de alunos. “Eu mesmo, confessadamente um discípulo de Ricardo Dip, congratulo-me com ele pelo lançamento deste livro formidável que é, também, a realização de um antigo sonho: constituir uma biblioteca fundamental de Direito registral imobiliário no Irib”.

Um grande nome do registro imobiliário brasileiro e formador de opinião na área registrária

Joélcio Escobar, oficial do oitavo RI de São Paulo, SP: “O doutor Ricardo Dip é um escritor que há muito tempo milita na área, mesmo tendo abandonado a magistratura registral. Os livros dele são sempre um sucesso!”

Henrique Rogério Dal Molin, oficial do RI de Mogi Guaçu, SP: “É sempre uma satisfação muito grande vir ao lançamento dos livros do doutor Ricardo Dip, porque sempre nos enriquecem muito. Conheço o doutor Dip de longa data, ele é um estudioso que nos trouxe muita ajuda, é sempre agradável poder desfrutar dessa sabedoria”.

Hélio Lobo Júnior, conselheiro jurídico do Irib: “Tive contato com a obra em Maceió e, como todo livro do doutor Dip, é excepcional! Ele é realmente fora de série e, especialmente agora, estou muito animado com sua atuação, uma vez que ele que era desembargador criminal e tornou-se desembargador civil da seção do Direito público. Quero ver todo esse talento do doutor Ricardo Dip voltado para as seções do Direito público. Isso tudo que ele pesquisa, que ele reflete e estuda a respeito de registro e outras questões filosóficas,



George Takeda, Flaviano Galhardo e des. Ricardo Dip

voltado hoje para o Direito público que é o Direito mais próximo do registrário, por incrível que pareça. Embora muitos entendam que é o Direito civil, eu entendo que o Direito público tem muito a ver com o processamento de registro, principalmente na área de que eu gosto que é loteamento e condomínios. Portanto, estou muito feliz de estar aqui com vocês em mais um lançamento do doutor Dip”.

Antonio Carlos Belato Câmara, oficial substituto do sétimo RI de São Paulo, SP: “Eu acho que, como sempre, mais um livro do doutor Ricardo Dip vai nos ajudar na nossa profissão, na nossa cruzada diária no registro de imóveis. E é sempre muito interessante ler o que ele escreve, pois realmente só tem a acrescentar. Parabéns pelo lançamento!”

Flaviano Galhardo, oficial do décimo RI de São Paulo, SP: “Mais uma vez o doutor Ricardo Dip fez um livro que, como todas as obras dele, é referência para os registradores. Ele é um grande nome do registro imobiliário brasileiro e um grande formador de opinião na área registrária, e para nós, registradores, sua obra é sempre um instrumento a mais, não só no campo teórico como na parte prática, para a aplicação do registro de imóveis ao caso concreto, para dirimir dúvidas e assim por diante”.

George Takeda, oficial do terceiro RI de São Paulo, SP, e membro do conselho editorial do Irib: “O que o doutor Ricardo Dip escreve dispensa comentários porque a qualidade do conteúdo já é conhecida de todos. Por isso tenho certeza absoluta de que é mais uma obra de leitura indispensável”.

Silvia Dip, advogada, filha do desembargador Ricardo Dip: “O livro, a meu ver, é bem interessante, porque, sendo uma

coletânea, transita por várias trilhas do Direito imobiliário”.

José Simão, tesoureiro do Irib: “Não poderia deixar de prestigiar mais um lançamento importante do Irib, que aborda vários aspectos do registro de imóveis”.

Miro Miranda, aluno do primeiro ano de Direito da Unip-AlphaVil: “Neste semestre, vamos usar um pouco do que está nesta obra. Considero que nós somos abençoados e sortudos por termos um professor como o doutor Ricardo Dip; ele é bastante didático, explica muito bem e é uma pessoa muito aberta, por isso a matéria acaba fluindo com muita facilidade”.

Albertino Barretos, aluno do primeiro ano de Direito da Unip-AlphaVil: “Nós temos uma história muito bacana a respeito do doutor Ricardo Dip: na terceira aula deste ano ele conseguiu comover tanto os alunos, que um colega nosso, o Mauro, pediu até licença para poder aplaudi-lo e ele foi aplaudido por toda a turma; foi um momento muito emocionante. Para os alunos levantarem e baterem palmas para um professor é porque ele não é simplesmente um professor: é o professor”.

Thaisa Pinheiros, aluna do segundo ano de Direito da Unip-AlphaVil: “É uma oportunidade raríssima tê-lo como professor, é uma benção! Quanto ao livro, a gente sabe que ele esteve na Rússia, um dos países mais antigos do mundo, representando o registro de imóveis brasileiro. Depois disso não tem mais o que falar, um livro obrigatório para quem quer aprender Direito registral”.

Edgar de Sousa, aluno do terceiro ano de Direito da Unip-AlphaVil: “Como aluno, me considero privilegiado, porque acho um privilégio muito grande ter um professor do nível do doutor Ricardo Dip. Ele é uma excelente pessoa e, além de professor, ele é um amigo, um conselheiro. Quanto ao livro, em se tratando da inteligência do doutor Ricardo Dip, tenho certeza de que vai ser muito útil para o nosso dia-a-dia e para o nosso futuro”.



Convênio técnico entre Irib e Abecip leva à edição de obra conjunta

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, lançaram o livro *O Crédito Imobiliário em face do Novo Código Civil*, na livraria Cultura do shopping Villa Lobos, no último dia 20 de junho.

O lançamento contou com a presença de registradores, notários e autores da coletânea que reúne trabalhos apresentados entre os dias 2 e 4 de abril de 2003, em São Paulo, em evento realizado pela Abecip.

O livro traz contribuições de autores de renome como Décio Tenerello, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Kioitsi Chicuta, Everaldo Augusto Cambler, Gustavo Loyola, Teresa Cristina Pantoja, Pablo Stolze Gagliano, Melhim Namem Chalhub, Arruda Alvim, Arnaldo Wald, Hélio Borghi, José Carlos de Freitas e Sérgio Jacomino.

O Crédito Imobiliário em face do Novo Código Civil foi distribuído a todos os associados do Irib.

Nas palavras do presidente do Irib Sérgio Jacomino, “a iniciativa concretiza convênio de cooperação técnica firmado entre Irib/Abecip pavimentando o caminho a ser percorrido pelos registros prediais em parceria com o crédito imobiliário na modelagem de um sistema de segurança jurídica eficaz”.

Segundo Jacomino, o Irib estará lançando em breve o *site* Irib cultural, mediante o qual os livros, publicações e trabalhos do Instituto poderão ser adquiridos de maneira ágil, confortável e econômica.

IRIB representa o Brasil no encerramento do curso de pós-graduação em Direito notarial e registral na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra

O vice-presidente do Irib e registrador Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza proferiu palestra em que apresentou os contornos institucionais dos serviços notariais e registrais brasileiros. Confira.

O Irib representou o Brasil em importante solenidade realizada no dia 4 de junho passado na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, em Portugal, por ocasião do encerramento do curso de pós-graduação em Direito notarial e registral realizado pelo Cenor, Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

O Cenor tem como fins principais a organização do curso de preparação para o ingresso no notariado bem como o desenvolvimento de ações no domínio da formação complementar, profissional e de pós-graduação; a realização de congressos, colóquios, seminários ou outras atividades congêneres e o incentivo à participação dos seus associados e estudantes em iniciativas do mesmo tipo, em Portugal ou no exterior; a promoção e o desenvolvimento da pesquisa, designadamente nas áreas de Direito notarial e registral; publicação de lições, textos de seminários e outros trabalhos de divulgação e investigação; consultoria a instituições públicas, a empresas e a outras organizações ou entidades, públicas ou privadas; concessão de bolsas de estudo ou subsídios de investigação; colaboração com outras entidades, públicas ou privadas, nacionais, estrangeiras ou comunitárias, em trabalhos, estudos ou ações, para que seja solicitada ou de que tome a iniciativa; constituição e desenvolvimento de um centro de documentação; realização de outras ações,

estudos ou iniciativas que contribuam para o desenvolvimento, em geral, do Direito notarial e registral.

Representando o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, o registrador Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, vice-presidente do Irib e titular do segundo Ofício de Teresópolis, RJ, proferiu palestra que apresentou os contornos institucionais dos serviços notariais e registrais brasileiros. Traçou um panorama que partiu da Constituição federal de 1988, passou pelas principais normas aplicáveis, natureza e finalidade dos serviços, discorreu sobre o ingresso na atividade notarial e registral, a responsabilidade civil e penal, as origens do registro, seus efeitos, os princípios, etc. Discorreu ainda sobre registro de títulos e documentos e civil das pessoas jurídicas, registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas, registro de distribuição, tabelionatos, tabelionato de protestos, tabeliães de notas, tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos, terminando com uma pequena bibliografia de referência.

Desenvolvimento das atividades

No dia 4 de junho ocorreu o encerramento solene do curso de pós-graduação em Direito notarial e registral realizado pelo Cenor, com a presença de convidados representantes da Espanha e do Brasil.

O doutor Fernando Mendez González falou sobre a importância econômica do registro. Em seguida, o doutor Nicolás Nogueroles Peiró fez uma exposição sobre título, qualificação e efeitos do registro em países europeus. Finalmente, o doutor Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza apresentou os sistemas registral e notarial brasileiros.

Foram oferecidos exemplares das revistas do Irib aos presentes. Havia cerca de 50 alunos e o evento foi realizado no auditório da Faculdade de Direito. Além dos que usaram da palavra, compuseram a mesa, o professor doutor Manuel Henrique Mesquita, coordenador do Cenor, a mestra Mônica Jardim, professora da Faculdade de Direito de Coimbra e integrante do Cenor, e o doutor Antônio Luis Figueiredo, diretor geral dos Registos e do Notariado em Portugal.

O Cenor ofereceu um almoço para os componentes da mesa e outros convidados, entre eles o doutor Rafael Vale e Reis, professor da Faculdade de Direito de Coimbra, o doutor José Augusto Mouteira Guerreiro e a doutora Maria José, conservadora na cidade do Porto.

Os serviços notariais e registrais no Brasil

*Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza**

1. Saudação

O convite para aqui estarmos, na solene data de encerramento da pós-graduação em Direito registral e notarial, representando o Brasil, desperta diversos sentimentos. O sentimento de realização, com o prosseguimento das atividades decorrentes do protocolo firmado entre o Cenor, Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, e o Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, que tiveram início em outubro de 2004 em Maceió, estado de Alagoas, no XXXI Encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil; o sentimento de satisfação profissional, com a constatação de que o estudo do Direito registral e notarial é uma realidade que ultrapassa fronteiras, num caminho sem volta; o sentimento de fraternidade existente entre portugueses e brasileiros, que permite que, tanto aqui quanto lá, sejamos vistos como filhos de uma mesma nação. Aliada a todos esses sentimentos, a emoção de integrar, ainda que efemeramente, a vida acadêmica da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, referência no estudo do Direito. Antes, muito antes dos navegadores portugueses aportarem em nossa costa, aqui já funcionavam as faculdades jurídicas, de Cânones e de Leis. Saúdo a todos os senhores e gostaria de fazê-lo rendendo homenagem a dois ilustres professores desta Casa: o professor doutor Manuel Henrique Mesquita, coordenador do Cenor, que tão amavelmente nos recebeu e permitiu que o protocolo se tornasse realidade, e a mestra Mónica Jardim, que brilhou o já referido XXXI Encontro dos oficiais de registro de imóveis do Brasil com magnífica conferência e que incansavelmente tem trabalhado no fortalecimento das relações entre nós, registradores brasileiros e todos os senhores.

2. Introdução

O escopo deste trabalho é, tão-somente, apresentar as linhas gerais de funcionamento atual dos serviços notariais e

registrais no Brasil, com uma visão panorâmica que indica as principais normas aplicáveis e aborda a natureza e os fins dos serviços, o ingresso na atividade, os titulares e seus prepostos, a responsabilidade civil e criminal, o encerramento da delegação e as atribuições principais de cada um dos serviços. Os serviços notariais e registrais são também chamados de serviços extrajudiciais, em contraposição aos serviços judiciais – funções típicas do poder Judiciário.

Longe de esgotar tão ampla matéria, busca o estudo reunir informações básicas que são o esteio para uma incursão mais aprofundada no tema.

3. A Constituição federal de 1988

O constituinte de 1988 optou pelo exercício em caráter privado, por delegação do poder público, das atividades extrajudiciais notariais e de registro.

Dispõe o artigo 236 da Carta Magna.

“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 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.”

Como se infere da legislação constitucional, os serviços notariais e de registro são públicos, mas exercidos em caráter privado por delegação, instituto de direito administrativo mediante o qual a administração atribui atividade própria a um ente privado ou público – no caso, uma pessoa física. Os delegatários são particulares que, ao desempenharem funções que caberiam ao Estado, colaboram com a administração pública sem se enquadrar na definição de funcionário público.

Contudo, dada a natureza pública dos serviços e exercendo os delegatários função pública, estão sujeitos às regras impostas ao funcionamento dos serviços públicos e são considerados funcionários públicos para efeitos penais, nos ter-

mos do artigo 327 do Código Penal: “considera-se funcionário público, para os efeitos penais, quem, embora transitoriamente ou sem remuneração, exerce cargo, emprego ou função pública”.

Devem, outrossim, ser considerados autoridades públicas para efeito de impetração de mandado de segurança, uma vez que têm “poder de decisão dentro da esfera de competência que lhe é atribuída” – Hely Lopes Meirelles, que afirma que a pessoa física deve estar investida de poder de decisão para ser considerada autoridade coatora, em *Mandado de Segurança*, RT, 1989.

João Roberto Parizatto, em *Serviços Notariais e de Registro* (Brasília: Jurídica, 1995) aborda o tema asseverando que os delegados não são autoridades públicas, “salvo na hipótese prevista no §1º da Lei nº 1.533, de 31 de dezembro de 1951, onde ‘consideram-se autoridades, para os efeitos desta lei, os representantes ou administradores das entidades autárquicas e das pessoas naturais ou jurídicas com funções delegadas do poder público, somente no que entender com essas funções’” (grifos do original).

Prossegue o autor afirmando que a Constituição federal, no artigo quinto, LXIX, foi ainda mais abrangente ao cuidar do mandado de segurança, a ser impetrado contra quem estiver “no exercício de atribuições do Poder Público”, não havendo dúvida de que o *mandamus* pode ser impetrado contra ato de notário ou registrador. A jurisprudência do Supremo Tribunal federal está cristalizada no verbete 510 da súmula de teor seguinte: “Praticado o ato por autoridade, no exercício de competência delegada, contra ela cabe o mandado de segurança ou a medida judicial”.

A regulamentação da norma constitucional veio, primeiramente, com a edição da lei 8.935, em 18/11/94, e, posteriormente, com a edição da lei 10.169, em 29/12/00.

A lei 8.935 dispõe sobre a natureza e os fins dos serviços notariais e de registro, dos titulares dos serviços e de seus prepostos – escreventes e auxiliares –, das atribuições, do ingresso na atividade, da responsabilidade civil e criminal, das incompatibilidades e impedimentos, dos direitos e deveres, das infrações disciplinares e das penalidades, da fiscalização pelo poder Judiciário, da extinção da delegação e da seguridade social.

Por sua vez, a lei 10.169, ao regulamentar o parágrafo

segundo do artigo 236, estabelece normas gerais para a fixação de emolumentos. Considerando a estrutura federativa adotada no país e as peculiaridades locais – a diversidade de características é marcante, dada a grande extensão territorial brasileira –, cada unidade da Federação (estados) define, por lei estadual, os emolumentos a serem ali praticados, observada a lei federal quanto às normas gerais em face do princípio da hierarquia das leis.

Estabeleceu a Constituição, no parágrafo terceiro do artigo 236, o concurso público, democrático, que prestigia a dedicação e a competência, como forma de ingresso na atividade. À frente serão feitas mais considerações sobre o ingresso na atividade e sobre a remoção.

Ainda quanto à Constituição federal de 1988, releva frisar que o legislador constituinte incluiu dentre as competências privativas da União legislar sobre registros públicos (art. 22, XXV).

4. Principais normas aplicáveis

Além dos dispositivos constitucionais mencionados e das leis 8.935 e 10.169, podemos incluir dentre as principais normas aplicáveis aos serviços notariais e de registro, as seguintes: a) lei 6.015/73 – dispõe sobre os registros públicos, que nos termos da lei são o registro civil de pessoas naturais, o registro civil de pessoas jurídicas, o registro de títulos e documentos e o registro de imóveis; b) lei 9.492/97 – regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida; c) lei 7.433/85 e decreto 93.240/86 – dispõem sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas; d) artigo 108 – a escritura pública é requisito de validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país (anote-se que há exceções) – e artigo 215 – estabelece que a escritura é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, elencando no parágrafo primeiro requisitos para sua lavratura – da lei 10.406/02 (Código Civil); e) lei 4.591/64 – dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias – devem ser observadas as regras do Código Civil de 2002 que alteraram a lei em foco; f) lei 6.766/79 – dispõe sobre o parcelamento do solo urbano; g) lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade – regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição federal e esta-

belece diretrizes gerais da política urbana; g) lei 5.709/71 – regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil; h) leis estaduais – fixam emolumentos nas unidades da Federação; i) normas administrativas das corregedorias-gerais da Justiça de cada estado.

O rol apresentado, como asseverado, engloba as principais normas aplicáveis aos serviços notariais e de registro, mas não as esgota. Há diversas outras que devem ser observadas pelos delegatários no exercício de suas funções típicas – dispositivos do Código Civil referentes aos contratos que são celebrados por instrumento público, normas sobre títulos de crédito que são indispensáveis no exame formal dos documentos apresentados aos tabelionatos de protesto, normas de direito ambiental, etc.

A normatização pelas corregedorias-gerais da Justiça, que, por respeito ao princípio da hierarquia das leis, não pode malferir as leis estaduais, federais ou a Constituição da República, decorre de caber ao poder Judiciário a fiscalização dos atos dos serviços notariais e de registro (§1º, art.236, CF). A lei 8.935 atribui ao poder Judiciário competência para fixação de dias e horários de funcionamento dos serviços (art.4º), incumbem-o da realização dos concursos (art.15), confere-lhe o exercício do poder disciplinar (art.34) e estabelece normas gerais para a fiscalização dos atos (art.37 e 38). Os tribunais de Justiça, então, por intermédio de suas corregedorias, em regra editam normas administrativas para a efetivação das competências que lhes são atribuídas quanto aos serviços notariais e de registro.

5. Natureza dos serviços

O capítulo I do título I da lei 8.935 trata da “natureza e fins” dos serviços notariais e de registros (art.1º, 3º e 4º – o art.2º foi vetado).

Como bem assinalado por Walter Ceneviva (*Lei dos Notários e dos Registradores Comentada*. Saraiva, 1996), o capítulo em mira “não trata apenas da natureza jurídica dos serviços notariais e de registro, mas também da natureza de suas funções administrativas. A análise sistemática dos quatro artigos evidencia que o vocábulo *natureza* é empregado em sentido amplo, como o conjunto das qualidades atribuídas a tais serviços para que realizem suas atividades. A natureza,

assim definida, abarca os serviços, considerados em si mesmos (organizados técnica e administrativamente, para prestação eficiente e adequada) e seus responsáveis, enquanto delegados do Poder Público, habilitados à plenitude e providos de fé pública, para cumprimento de suas tarefas”.

No tópico 3 (a Constituição federal de 5/10/1988) abordamos a natureza jurídica dos serviços notariais e de registro, que são serviços públicos. Seu exercício em caráter privado por delegação do poder público não lhes retira o caráter público e, para que atinjam suas finalidades, são delegados a profissionais do direito dotados de *fé pública* (art. 3º, lei 8.935), o que reafirma sua natureza. Os atos emanados dos serviços em questão assim como os dos demais serviços públicos – atividades próprias prestadas diretamente pelo Estado – gozam de presunção relativa de veracidade, atribuído dos atos praticados pelo poder público.

São, portanto, serviços públicos exercidos em caráter privado por um profissional do direito em razão de delegação, organizados técnica e administrativamente para garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

6. Fins dos serviços

A regra domiciliada no artigo primeiro da lei 8.935/94 define como fins dos serviços notariais e registrais “garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

A Lei de Registros Públicos (editada anteriormente, lei 6.015/73), também no artigo primeiro, dispõe que os serviços concernentes aos registros públicos são estabelecidos pela legislação civil para “autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”, tratando da publicidade em seus artigos 16 a 21.

Editada em 1997, a lei de protesto de títulos e outros documentos de dívida (lei 9.492), no artigo segundo, estabelece que os serviços concernentes ao protesto são garantidores de autenticidade, publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

A publicidade, no dizer de Hely Lopes Meirelles (*Direito Administrativo Brasileiro*. RT, 1998), é a “divulgação oficial do ato para conhecimento público e início de seus efeitos externos”. J. A. Mouteira Guerreiro, em *Noções de Direito Registral – Predial e Comercial* (Coimbra, 1994), relata que “a necessidade de uma *publicidade dos direitos* sobre imóveis começou a sentir-se desde a remota Antiguidade. Assim, encontramos

precedentes de uma publicidade nos povos primitivos, embora sem um tipo de registro organizado, que só surgiu numa fase muito posterior. Tal necessidade sentiu-se sobretudo no que respeita aos encargos, aos direitos reais de garantia. Lembremo-nos que nos imóveis esses direitos não são visíveis, não são aparentes” (grifo do original). A necessidade de publicidade referida pelo doutor Mouteira Guerreiro ao tratar do Direito registral aplica-se a todas as atividades registrais, assim como às notariais.

A publicidade visa atribuir segurança às relações jurídicas, permitindo a qualquer interessado que conheça o teor do acervo das serventias notariais e registrais. Gera cognoscibilidade, no dizer de Nicolau Balbino Filho (*Direito Imobiliário Registral*. Saraiva, 2001), possibilitando o conhecimento dos teores dos registros e dos atos notariais. Para o efetivo conhecimento, exige-se a atitude do interessado em conhecer o que se dá à publicidade – publicidade formal, que se concretiza pela expedição de certidões – ato administrativo enunciativo.

A publicidade formal não é absoluta e sofre restrições nos serviços registrais quanto ao registro civil de pessoas naturais (art.18, lei 6.015 – questões referentes ao nome). Na atividade notarial, há restrição no tabelionato de protestos, pois certidões de protestos cancelados só podem ser fornecidas ao próprio devedor ou por ordem judicial; quanto às demais, não há qualquer óbice, mas existe uma formalidade a ser observada: requerimento por escrito do interessado (art.27, §2º, e 31, lei 9.492).

A autenticidade é qualidade do que é confirmado por ato de autoridade, criando presunção *juris tantum* de veracidade. Frise-se que a presunção relativa não se estende ao negócio causal ou ao fato que deu origem ao ato praticado, incidindo a autenticidade exclusivamente sobre o ato notarial ou registral.

A segurança decorre da certeza quanto ao ato e sua eficácia, promovendo a libertação dos riscos. A consulta aos teores dos registros e dos livros de notas, possível a qualquer interessado – publicidade formal –, associada à presunção de verdade dos atos que emanam dos serviços notariais e registrais, permite a aferição da boa-fé de quem pratica qualquer ato fundado nas informações recebidas. A gama de normas relativas aos serviços notariais e de registro salvaguarda

interesses das partes e de terceiros, gerando segurança nas relações jurídicas.

Por fim, quanto à eficácia, significa a garantia de que o ato notarial ou de registro produzirá a consequência própria do mesmo, o estar apto a produzir os efeitos jurídicos que dele se esperam. Por exemplo, o registro nas aquisições entre vivos é constitutivo, transmitindo a propriedade imóvel e permitindo ao proprietário, ainda, a oponibilidade de sua situação a terceiros, já que produz o registro efeitos *erga omnes*.

Vê-se que publicidade, autenticidade, segurança e eficácia são fins que se entrelaçam e se completam, são interdependentes. A publicidade dos atos é relevante porque a eles se atribui autenticidade; a segurança é dependente e fim da publicidade e da eficácia; a eficácia, por seu turno, só se atinge em razão da autenticidade e da publicidade. Várias outras relações podem ser feitas entre os fins dos serviços notariais e registrais, importando assinalar que, em síntese, o que se almeja é a segurança jurídica.

7. O ingresso na atividade

Segundo o comando constitucional, o ingresso na atividade notarial e de registro se dá mediante concurso público de provas e títulos. Os concursos são realizados pelo poder Judiciário, com a participação da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e um registrador (art.15, lei 8.935).

A obtenção da delegação depende, além da aprovação em concurso público, do preenchimento dos seguintes requisitos: nacionalidade brasileira, capacidade civil, quitação com as obrigações eleitorais e militares, diploma de bacharel em Direito e verificação de conduta condigna para o exercício da profissão.

O parágrafo segundo do artigo 15 da lei 8.935 abre exceção ao requisito do bacharelado em Direito, permitindo que se candidatem não bacharéis “que tenham completado, até a data da primeira publicação do edital do concurso de provas e títulos, 10 (dez) anos de exercício em serviço notarial ou de registro”. O legislador, após definir os tabeliães e registradores como profissionais do Direito (art.3º, lei 8.935), permite que alcem a delegação não-bacharéis, exigindo apenas a prática no exercício das funções. Considerando que exercem os delegatários relevantes funções, responsáveis pela qualifi-

cação registral e notarial, pela instrumentação de segurança jurídica e pela prevenção de litígios, com evidente liberdade de interpretar, sendo verdadeiros vetores da paz social, melhor seria não prescindir do requisito do bacharelado em Direito. A regra que o dispensa, em homenagem a tantos que se dedicaram por longos anos ao serviço notarial e registral, mesmo indispensáveis no momento de implantação da forma de ingresso por concurso público, deveria ter sido objeto das disposições transitórias, como disposição de caráter temporário.

A nacionalidade brasileira exigida engloba os brasileiros natos ou naturalizados.

Encerrado o concurso, os candidatos serão declarados habilitados na rigorosa ordem de classificação e receberão a outorga da delegação.

O artigo segundo da lei 8.935 foi vetado pelo presidente da República e mantido o veto pelo Congresso nacional. Disponha o texto vetado caber ao poder Judiciário a delegação. Walter Ceneviva, em *Lei dos Registros Públicos Comentada* (Saraiva, 2001), sustenta que o poder Executivo delega e o Judiciário fiscaliza, o que teria restado claro em razão do veto em foco. Contudo, as unidades da Federação não têm agido de forma homogênea quanto à competência para a delegação. Para exemplificar, no estado de Minas Gerais, a delegação é oriunda do poder Executivo, ao passo que nos estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, cabe ao poder Judiciário. No Rio de Janeiro, lei estadual (art.9º, lei/RJ 2.891/98) confere competência ao presidente do Tribunal de Justiça para expedir o ato de delegação, ante a omissão da lei federal.

Destinam-se ao ingresso na atividade duas terças partes das vagas, cabendo à remoção por concurso de títulos o preenchimento do terço restante. O critério de preenchimento define-se pela data da vacância da titularidade ou, se vagas na mesma data, aquela da criação do serviço.

Admitem-se à remoção titulares que exerçam a atividade há mais de dois anos, cabendo à legislação estadual dispor sobre as normas e os critérios para o concurso de remoção.

8. Os titulares e seus prepostos

Os titulares são notários ou tabeliães e oficiais de registro ou registradores, como sinônimos.

Profissionais do Direito dotados de fé pública, a quem se

delega o exercício da atividade notarial e de registro, gozam de independência no exercício de suas atribuições e têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia.

Para o exercício de suas funções, deve o titular organizar técnica e administrativamente a serventia, a quem cabe a responsabilidade exclusiva do gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços, “inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços” (art.21, lei 8.935).

Numa serventia temos, portanto, um titular que ingressa na atividade por concurso público e que, como profissional do Direito gozando de independência, é responsável não só por toda a organização administrativa como, e principalmente, pela interpretação jurídica. Tem o titular independência jurídica, como delegado de função pública que exige a formação de juízo e a tomada de decisões.

A execução dos serviços exige a participação de outras pessoas e, para tanto, podem os delegatários contratar empregados, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.

Os empregados são escreventes e auxiliares, ficando a critério de cada titular determinar o número a contratar. Dentre os escreventes, o notário ou registrador escolherá os substitutos para, simultaneamente com o titular, praticar todos os atos que lhe sejam próprios. Dentre os substitutos, um será designado pelo titular para responder pelo serviço em suas ausências ou impedimentos.

Havendo necessidade de o titular praticar ato de seu interesse – ou de cônjuge ou parentes na linha reta ou colateral, consangüíneos ou afins, até o terceiro grau – em sua serventia, não poderá fazê-lo pessoalmente, devendo o ato ser praticado pelo substituto.

O artigo quinto da lei 8.935 define quais são os titulares de serviços notariais e registrais: I- *tabeliães de notas* – atribuições e competências definidas nos artigos sexto e sétimo da lei 8.935: formalizar juridicamente a vontade das partes, intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autenticar fatos,

lavar escrituras e procurações públicas, lavar testamentos públicos e aprovar os cerrados, lavar atas notariais, reconhecer firmas e autenticar cópias; II- *tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos* – competência definida no artigo 10 da lei 8.935, devendo ser suas atribuições específicas buscadas nos princípios gerais da legislação comercial, por tratarem de negócios relacionados com o comércio marítimo; III- *tabeliães de protesto de títulos* – competência definida no artigo 11 da lei 8.935, estando os serviços de protesto de títulos e outros documentos de dívida regulamentados pela lei 9.492; IV- *oficiais de registro de imóveis* – praticam os atos previstos na lei 6.015, Lei de Registros Públicos, e em outros diplomas aplicáveis ao registro imobiliário; V- *oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas* – praticam os atos previstos na lei 6.015; VI- *oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas* – praticam os atos previstos na lei 6.015; VII- *oficiais de registro de distribuição* – competência definida no artigo 13 da lei 8.935: proceder à distribuição equitativa pelos serviços da mesma natureza, quando previamente exigida, registrando os atos praticados; em caso contrário, registrar as comunicações recebidas dos órgãos e serviços competentes.

Os serviços enumerados no artigo quinto não são acumuláveis, devendo aqueles com atribuições acumuladas sofrerem a desacumulação na primeira vacância de titularidade após a vigência da lei 8.935. Contudo, a lei concede uma exceção, ao permitir que a acumulação nos municípios que não comportarem, em razão do volume dos serviços ou da receita, a instalação de mais de um dos serviços (parágrafo único, art.26, lei 8.935).

Por fim, vale assinalar que, fora do âmbito das funções típicas, podem ser contratadas pessoas físicas, que não sejam escreventes ou auxiliares, e mesmo pessoas jurídicas – serviços de informática, segurança, limpeza, etc.

9. Responsabilidade

No exercício de suas funções, na prática de atos próprios da serventia, podem os titulares infringir normas civis, penais ou administrativas, respondendo pelas faltas praticadas.

As infrações disciplinares estão previstas no artigo 31 da lei 8.935: inobservância das prescrições legais ou normativas; conduta atentatória às instituições notariais e de registro;

cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência; violação do sigilo profissional; e descumprimento de quaisquer dos deveres descritos no artigo 30 – em verdade já prevista no primeiro inciso do artigo 31: inobservância de prescrições legais e normativas.

Praticada infração administrativa, sujeita-se o titular – e somente ele, pois os prepostos são submetidos ao poder de comando dos titulares – às penas de repreensão, multa, suspensão e perda da delegação, impostas pelo poder Judiciário.

Ocorrendo dano a usuário do serviço, surge o dever de indenizar e, se a conduta for sancionada pela lei penal, responde criminalmente o delegatário.

Prevê o Código Penal, no artigo 92, I, e seu parágrafo único, como efeito extrapenal da condenação, a perda de cargo, função pública ou mandato eletivo. Assim, o titular que praticar infração penal e for condenado por decisão transitada em julgado, poderá perder a delegação, como efeito secundário da sentença penal, que deverá ser expressa e motivadamente declarado pelo magistrado prolator da decisão. Ao contrário da obrigação de indenizar, que também decorre da sentença condenatória trânsita, mas não precisa ser declarada pelo juiz, a perda da delegação há de ser expressamente mencionada. Para que suceda a perda da delegação como decorrência da condenação criminal deve ser aplicada pena privativa de liberdade igual ou superior a um ano, na prática de crimes com abuso de poder ou violação de dever para com a administração pública, ou superior a quatro anos nos demais casos. Por ser a infração penal mais grave que a administrativa, uma vez que atinge bens sociais de mais relevância, pode a sua prática repercutir na esfera administrativa, assim como repercute na esfera civil.

9.a Responsabilidade penal

A responsabilidade penal deve ser individualizada. Ao tratar dos direitos e garantias fundamentais, a Constituição federal, no artigo quinto, XLV, dispõe que “nenhuma pena passará da pessoa do condenado”, e no inciso XLVI, que “a lei regulará a individualização da pena”.

O artigo 24 da lei 8.935 reza que a responsabilidade penal será individualizada e que se aplica, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública.

Assim, se um preposto pratica uma infração penal, sem a participação do titular, ele não responderá criminalmente, mas civilmente – o que está expresso no parágrafo único do artigo 24 da lei 8.935 – e administrativamente; no entanto, não poderá sofrer as conseqüências penais da condenação de seu preposto.

Considerado funcionário público para efeitos penais (art.327, Código Penal), pode o titular praticar crimes contra a administração pública (art.312 a 326) e infrações previstas em outras normas penais incriminadoras. O artigo 300 do Código Penal sanciona o falso reconhecimento de letra ou de firma com pena de reclusão de um a cinco anos e multa, se o documento for público, e de um a três anos e multa, se o documento for particular. A lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, criou tipos penais que podem ter como agentes titulares de serviços notariais e registrais.

9.b Responsabilidade civil

Indiscutível que os delegatários estão obrigados a responder por danos que eles e seus prepostos causarem a terceiros na prática de atos próprios da serventia (art.22, lei 8.935).

Entretanto, tormentosa questão se coloca quanto à aplicação na hipótese da responsabilização objetiva ou subjetiva do titular.

A análise do tema passa pela natureza jurídica dos serviços prestados, pela apreciação do instituto da delegação e pela interpretação de alguns dispositivos legais, destacando-se o mencionado artigo 22 da lei 8.935 – “os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que ele e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos” – e os seguintes:

a) parágrafo sexto do artigo 37 da Constituição federal – “As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa;”

b) artigo 38 da lei 9.492 – “Os Tabeliães de Protesto de Títulos são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por *culpa ou dolo*, pessoalmente, pelos subs-

titutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso;” (grifo nosso)

c) artigo 14 da lei 8.078 (Código de Defesa do Consumidor) – “O fornecedor de serviços responde, *independentemente da existência de culpa*, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços (...)” (grifo nosso). O artigo terceiro define como fornecedor toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados que, entre outras atividades, prestem serviços.

A Constituição federal adotou, quanto à responsabilidade estatal, a teoria do risco administrativo, atribuindo responsabilidade decorrente do risco criado pela atividade administrativa do Estado. A exclusão da responsabilidade depende do rompimento donexo causal – fato exclusivo da vítima ou de terceiro, caso fortuito ou força maior. Ante o disposto no parágrafo sexto do artigo 37 da Carta Magna, aplica-se a responsabilidade objetiva, de forma indubitosa, também às *peessoas jurídicas de direito privado* prestadoras de serviços públicos.

Os serviços extrajudiciais são, indubitavelmente, serviços públicos. Contudo, são prestados por *peessoas físicas* por delegação, o que afasta, ao menos em princípio, a incidência do mencionado parágrafo sexto do artigo 37 da Constituição federal. Décio Antônio Erpen, em *Revista de Direito Imobiliário* n. 47 (RT), argumenta que, quisesse o legislador constituinte que aos notários e registradores se aplicasse a norma enfocada, não teria remetido à lei ordinária a disciplina de sua responsabilidade civil (§1º, art.236, CF, regulamentado pelo art.22, lei 8.935).

Os delegatários são colaboradores do poder público, pessoas físicas que exercem funções públicas. Não são funcionários públicos, a eles equiparados apenas para efeitos penais. No entanto, também não parece correto afirmar que a responsabilidade objetiva seria apenas do Estado, e que caberia então direito de regresso em face dos titulares, havendo dolo ou culpa.

O artigo 22 da lei 8.935 sinaliza responderem objetivamente os titulares, em razão de danos causados na prática de atos típicos da serventia. Com efeito, o constituinte reservou ao legislador infraconstitucional a definição da responsabilidade dos delegatários, mas a opção foi no sentido de manter

a mesma disciplina em relação às pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços, do parágrafo sexto do artigo 37 da Constituição federal. E o fez o legislador em harmonia com o sistema, pois o Código de Defesa do Consumidor já previa a responsabilidade objetiva do prestador de serviços, pessoa física ou jurídica, pública ou privada. Embora se apresentem argumentos contra a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à atividade notarial e registral (Walter Ceneviva, Sonia Marilda Péres Alves), merecedores de respeito, não vejo como acolhê-los. A promoção da defesa do consumidor está entre os direitos e garantias fundamentais no texto constitucional (art.5º, XXXII), e o Código de Defesa do Consumidor, no artigo primeiro, dispõe que as normas de defesa do consumidor são de ordem pública e interesse social. As normas do Código do Consumidor são aplicáveis em qualquer área do direito em que haja relação de consumo, seja direito público ou privado, contratual ou extracontratual.

Quanto à responsabilidade do Estado, há de ser solidária. O usuário do serviço pode buscar a reparação do dano em face do delegatário e/ou do Estado. O magistério de Gustavo Tepedino, em *Temas de Direito Civil* (Renovar, 2004), se aplica: "(...) há de se considerar solidária a responsabilidade dos entes público e privado, no caso do artigo 37, parágrafo sexto, da Constituição, não prevalecendo, nesta hipótese, a regra geral do artigo 265 do Código Civil. Parece, ao revés, haver previsão legislativa expressa aplicável à espécie: o Código de Defesa do Consumidor admite, como fornecedor, toda a pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira (art.3º, lei 8.078/90). A prestação de serviços públicos constitui, portanto, relação de consumo, sendo a vítima dos danos provocados pela administração pública o consumidor final ou equiparado (art.7, lei 8.078/90), o que atrai para tais hipóteses a disciplina dos acidentes de consumo, de modo a gerar a solidariedade dos diversos entes públicos e privados que se apresentem como fornecedores dos respectivos serviços, prestados (direta ou indiretamente) pela atividade estatal".

A legislação avança em direção à proteção do consumidor, que se amplia com o reconhecimento da solidariedade entre o Estado e o prestador de serviços públicos, não cabendo afastar o primeiro, mas, pelo contrário, responsabilizá-lo.

O reconhecimento da responsabilidade objetiva do delegatário não é motivo de qualquer preocupação para os titulares. Não importa adoção de risco integral, uma vez que comporta excludentes. Inexistente nexos causal entre o ato e o dano, não há responsabilidade. A responsabilidade decorrerá da falta do serviço ou de sua execução defeituosa. Agindo estritamente dentro da legalidade, não causará o notário ou registrador dano indenizável.

Carlos Maximiliano, em *Hermenêutica e Interpretação do Direito* (Forense, 1998), leciona: "cumprir evitar não só o demasiado apego à letra dos dispositivos, como também o excesso contrário, o de forçar a exegese e, deste modo, encaixar na regra escrita, graças à fantasia do hermeneuta, as teses pelas quais se apaixonou (...)". Salvo melhor juízo, só uma interpretação forçada leva à conclusão da aplicação da responsabilidade subjetiva ao tabelião e ao registrador.

Mas, como inicialmente afirmado, a questão é tormentosa e controvertida, não havendo uma posição predominante na doutrina ou na jurisprudência. O debate foi ainda incrementado pela vigência da lei 9.492, que fixou no artigo 38 a responsabilidade subjetiva dos tabeliães de protesto. Contudo, o dispositivo fere o sistema, uma vez que a lei que regulamentou o artigo 236 da Carta constitucional e disciplinou a responsabilidade civil de *todos* os titulares não optou pela responsabilidade subjetiva, assim como não o fez o Código do Consumidor, aplicável a todas as atividades.

O Supremo Tribunal federal tem decidido pela responsabilidade objetiva do Estado, com direito de regresso em face dos titulares, se tiverem agido com dolo ou culpa. No Tribunal de Justiça do estado do Rio de Janeiro há julgados acolhendo a responsabilidade objetiva do Estado e outros entendendo que a responsabilidade do titular é objetiva, ao passo que a do Estado é subsidiária. Em julgamento de 8/10/2003, apelação cível 2003.001.10272 – decisão atacada por recursos ainda não apreciados –, relatada pela desembargadora Elisabete Filizzola, da segunda câmara cível do Tribunal de Justiça do estado do Rio de Janeiro ficou decidido.

"Protesto indevido de título. Aponte do nome como devedor. Inadimplente. Dívida já paga. Dano moral. Responsabilidade subsidiária do estado. Illegitimidade passiva.

Ação de indenização por danos morais. Protesto de título e nome da empresa no cadastro de inadimplentes após a

quitação da dívida. Responsabilidade objetiva do oficial de registro e subsidiária do Estado. Ilegitimidade passiva do Estado reconhecida.

A responsabilidade do Estado é subsidiária e não solidária pelos danos causados a terceiros pelos notários e registradores e só deve responder em casos de insolvência do delegatário. Assim, tendo a empresa Autora alegado ter sofrido danos por atos do titular do cartório de notas, somente após exauridos os recursos da entidade prestadora de serviços públicos, pode buscar do Estado a indenização que afirma fazer jus.”

O tema é bastante instigante e não está próximo de ser pacificado na doutrina e na jurisprudência.

10. Encerramento da delegação

Extingue-se a delegação nas hipóteses elencadas no artigo 39 da lei 8.935: morte do titular, aposentadoria facultativa, invalidez, renúncia, perda e descumprimento da gratuidade conferida pela lei 9.534/97 – não-cobrança de emolumentos pelo registro civil de nascimento e pelo assento de óbito e pela primeira certidão respectiva.

A aposentadoria facultativa ou por invalidez segue as normas da legislação previdenciária oficial.

A perda da delegação, como sanção disciplinar, depende de sentença judicial transitada em julgado ou decisão decorrente de processo administrativo instaurado pelo juízo competente, assegurado amplo direito à defesa – artigo quinto, LV, da Constituição federal assegura aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, o contraditório e a ampla defesa.

A extinção pelo descumprimento da gratuidade da lei 9.534 (inciso VI, art.39, lei 8.935, acrescentado pela lei 9.812/99) nada mais é que a perda da delegação, que se dará, no caso vertente, após a aplicação das demais penalidades – repreensão, multa e suspensão – e verificando-se novo descumprimento (§3º, A e B, art.30, lei 6.015).

Ao não incluir a aposentadoria compulsória no elenco de causas extintivas da delegação, a lei 8.935 fomentou enorme controvérsia. Durante a votação do projeto de lei, o senador Eduardo Suplicy apresentou proposta acrescentando um inciso ao artigo 39, prevendo o encerramento da delegação pela compulsória, que foi rejeitada pelo Congresso nacional.

Prevista no inciso II do parágrafo primeiro do artigo 40 da

Constituição federal, a aposentadoria compulsória atinge os servidores titulares de cargos efetivos da União, dos estados e dos municípios, aos setenta anos de idade. A redação atual do dispositivo em tela foi dada pela emenda constitucional 20, de 15/12/1998. No texto anterior não havia menção a “servidores titulares de cargos efetivos”, mas tão-somente a “servidor”.

Antes da emenda 20, predominava o entendimento que a aposentadoria compulsória se aplicava aos titulares de serviços notariais e registrais, por exercerem função pública, equiparando-se, portanto, aos funcionários públicos para fim de aposentação. Apesar de predominar tal entendimento nos tribunais, havia na doutrina quem defendesse a inaplicabilidade da compulsória para os titulares dos serviços notariais e de registro. No *Boletim do Irib* n. 250, de março de 1998, o ex-magistrado Gilberto Valente da Silva respondia negativamente a questão sobre aplicabilidade da compulsória, *in casu*, citando a posição da jurisprudência no momento: “A Lei 8.935, de 18/11/94, não contemplou a aposentadoria compulsória para os titulares dos Registros e dos Tabelionatos. Mas, num primeiro caso decidido pelo Supremo Tribunal Federal, foi assentado que, em sendo pública a atividade, incide a aposentadoria compulsória. Do acórdão foram interpostos embargos de declaração, ainda não julgados, especialmente considerando que, no caso concreto, a titular, do Rio de Janeiro, completou 70 anos de idade antes da Lei 8.935/94. Não se tem, portanto, uma definição do STF, embora as notícias de vários Tribunais do País serem no sentido de que todos eles entendem que incide a compulsória aos 70 anos”. Os tribunais assim decidiram, reiteradamente, embora houvesse algumas decisões em sentido contrário e discordância na própria Corte suprema, com votos vencidos.

Alterada a redação do artigo 40 da Constituição federal, teve início processo de mudança de posição nas decisões judiciais, hoje estando assentado, tanto no Supremo Tribunal Federal quanto no Superior Tribunal de Justiça, que a aposentadoria compulsória não se aplica a tabeliães e registradores, mas apenas a ocupantes de *cargos* efetivos da União, dos estados, do Distrito federal e dos municípios, incluídas suas autarquias e fundações. Por não ocuparem *cargo* – “lugar instituído na organização do serviço público, com denominação

própria, atribuições específicas e estipêndio correspondente, para ser provido e exercido por um titular” (Hely Lopes Meirelles, *Direito Administrativo Brasileiro. RT*), não estão os delegatários sujeitos à aposentadoria compulsória.

O Ministro Carlos Velloso, do Supremo Tribunal Federal, relator da ação cautelar 218-4, publicada em 30/04/2.004, em seu voto historia a posição do tribunal constitucional, referindo-se ao precedente do plenário.

“É certo que a jurisprudência da Casa, no sistema anterior à EC 20/98, havia se firmado no sentido de que os tabeliães estavam sujeitos à *aposentadoria compulsória* por implementação de idade, RE 178.236/RJ, Gallotti, Plenário, ‘DJ’ de 7.3.96; RREE 189.741/SP e 254.065/SP, Velloso, 2ª Turma, ‘DJ’ de 25.11.97 e 14.12.01; RE 234.935/SP, Celso de Mello, ‘DJ’ de 0.8.99. Ocorre que o Supremo Tribunal Federal, pelo seu Plenário, em 03.4.2003, no julgamento da ADI 2.602-MC/MG, Moreira Alves, ‘DJ’ de 06.6.2003, decidiu que, havendo a EC 20/98 inovado no ponto, os oficiais registradores e tabeliães de notas *não mais se sujeitam à aposentadoria compulsória*” (grifos do original).

Decidiu por unanimidade a quinta turma do Superior Tribunal de Justiça, na recente data de 19/4/2005, ao julgar o agravo regimental no recurso especial 686818/RS (2004/040771-3 – publicado em 9/5/2005 no *Diário da Justiça*).

“Constitucional. Administrativo. Notário ou oficial de registro. Aposentadoria compulsória. Não-sujeição. Precedentes. Agravo regimental improvido.

1. O Supremo Tribunal Federal tem afirmado que o art. 40, §1º, inc. II, com a redação determinada pela Emenda Constitucional 20/98, prevê aposentadoria compulsória tão-somente aos servidores titulares de cargos efetivos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, incluídas suas autarquias e fundações. Por conseguinte, mencionada norma não se aplica ao titular de cartório que implementou 70 (setenta) anos de idade após sua promulgação.

2. Esse posicionamento da Suprema Corte foi absorvido pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e encontra-se em consonância com o disposto no art. 39 da Lei 8.935/94, que prevê tão-somente a possibilidade de aposentadoria facultativa ou por invalidez aos notários e registradores.

3. Agravo regimental improvido.” Relator ministro Arnaldo Esteves Lima.

Extinta a delegação, o serviço será declarado vago pela autoridade competente – do poder Judiciário, de acordo com a legislação estadual –, que designará o substituto mais antigo para responder pelo expediente e abrirá concurso – que será de ingresso ou de remoção, de acordo com a ordem de vacância e observado o critério de preenchimento alterado, duas terças partes por concurso de ingresso e uma terça parte por concurso de remoção.

11. Os serviços de registros

Aos oficiais de registro, ou registradores, de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, e civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas, compete a prática dos atos previstos na lei 6.015, independentemente de prévia distribuição, respeitadas as normas que definem as circunscrições geográficas (art.12, lei 8.935).

As atribuições dos oficiais de registro de distribuição estão elencadas no artigo 13 da lei 8.935 e serão analisadas à frente.

12. Registro de imóveis

Ao registro de imóveis aplicam-se, sem prejuízo de dispositivos de outras leis, os artigos 167 a 288 da lei 6.015 (título V, do registro de imóveis), e ainda os artigos primeiro a 28 (título I, disposições gerais) e 289 a 299 (título VI, das disposições finais e transitórias) da mesma lei.

O registro imobiliário tem como função básica constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos atos e negócios jurídicos a ela referentes.

Os atos de registro, em sentido amplo, englobam a matrícula do imóvel, os atos de registro em sentido estrito e as averbações.

A matrícula foi a principal inovação da lei 6.015 quanto ao registro de imóveis. Ao determinar a matrícula, caracterizando e confrontando o imóvel, passando este a ser o núcleo do registro, adotou a legislação brasileira o sistema cadastral que se aproxima do sistema germânico. A organização do sistema registral brasileiro atual é de fôlio real. Há no sistema brasileiro a presunção relativa do domínio da pessoa em cujo nome o imóvel está registrado, divergindo da presunção absoluta que decorre do registro alemão. Em nosso sistema, apenas do registro Torrens emerge a presunção absoluta –

relativo a imóveis rurais e de pouquíssimo uso, pelo custo e sistemática complexa.

A abertura da matrícula é obrigatória por ocasião da prática de ato de registro em sentido estrito na vigência da lei 6.015 e à matrícula se aplica o princípio da unitariedade, pelo qual a cada imóvel corresponde uma matrícula e pelo qual uma mesma matrícula não pode abranger mais de um imóvel. É vedada a matrícula de parte ideal de imóvel. No sistema anterior à lei 6.015, um mesmo registro poderia se referir a mais de um imóvel ou a apenas uma parte ideal de um imóvel.

Os atos de registro em sentido estrito estão arrolados no artigo 167, I, da lei 6.015, e podem ser definidos como atos principais em relação às averbações; em conceito simplificado referem-se às aquisições e onerações de imóveis. Debate-se quanto à taxatividade ou não do elenco do artigo 167, I. Parece que a melhor interpretação é a que defende a taxatividade dos direitos registráveis, mas não os restringindo ao inciso I do artigo 167, e sim aos direitos registráveis fixados por lei – pela própria lei 6.015 ou outra –, ainda que fora do elenco a que nos referimos. Importa que exista previsão legal de registro e que a previsão obedeça ao artigo 172 da lei 6.015, ou seja, que se trate de “títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *causa mortis*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade”. A renúncia é causa de perda da propriedade e seu registro se impõe por força do parágrafo único do artigo 1.275 do Código Civil, embora não figure no inciso I do artigo 167 da lei 6.015.

Quanto às averbações, não há que se falar em *numerus clausus*. Meramente exemplificativo o inciso II do artigo 167 da lei 6.015, restando indubitável a possibilidade de outras averbações a redação do artigo 246 da mesma lei, ao estabelecer que, “além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro”. As averbações são atos acessórios com relação aos registros em sentido estrito, não atingindo sua essência, mas os alterando por algum modo.

O artigo 168 da lei 6.015 diz que “na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a

transcrição a que se referem as leis civis”. Apesar do dispositivo, a própria lei 6.015 fere o sistema, utilizando as expressões “inscrição” e “transcrição” (art. 189; 263 a 265; 285, §2º; e 288) e merece crítica dos doutrinadores em direito registral – como Afrânio de Carvalho e Walter Ceneviva. Os registros, em sentido lato, são feitos por extrato e em forma narrativa (art. 176, §1º, III; e 231, I, da lei 6.105).

O quadro da página 201 mostra esquema condensado sobre o itinerário de um título no registro imobiliário, referindo-se os dispositivos à lei 6.015.

12.a Brevíssimo histórico

A história da propriedade imobiliária do Brasil teve início com o Descobrimento, passando todas as terras ao domínio público – o descobridor adquiriu sobre o território o título originário da posse.

A propriedade privada surgiu com o estímulo à ocupação da terra descoberta, por meio da instituição das sesmarias, áreas de dez léguas doadas aos chamados capitães – que deu origem às capitanias. As doações eram reguladas pelas Ordenações do Reino.

As sesmarias eram objeto de registro em livro próprio.

O referido sistema teve fim com a Independência do Brasil, em 1822.

O artigo 179, XXII, da Constituição de 25/3/1824, assegurava o direito de propriedade, sem tratar do sistema de seu registro.

Surge, então, em 1843, a primeira lei brasileira que cuida de registro de direito real, a Lei Orçamentária 317, de 21/10/1843, regulamentada pelo decreto 482, de 14/11/1846, que criava o registro geral de hipotecas. A hipoteca, direito real de garantia, vincula o bem gravado, que fica sujeito à solução de débito. Portanto, a lei teve por fim resguardar o crédito e não o domínio privado. Foi, contudo, a primeira normatização sobre registro de direitos reais sobre imóveis, constituindo o embrião do sistema brasileiro de registro de propriedade imobiliária.

Em 18/9/1850 foi editada a lei 601, discriminando os bens do domínio público dos do particular, instituindo a repartição geral de terras públicas e conferindo ao governo a atribuição de incumbir “a sua execução às autoridades que julgar convenientes”. A função foi, então, entregue ao clero, no que ficou

conhecido como registro do vigário ou registro paroquial. O referido registro não partia dos elementos constantes dos livros de registros de sesmarias, mas dependia da iniciativa das partes interessadas, bastando-lhes provar que se achavam ocupadas por posses. Vale dizer: não se estabeleceu qualquer continuidade no registro da propriedade imobiliária.

O registro paroquial foi instituído pelo decreto 1.318, de 30/1/1854, que regulamentou a lei 601 e tinha finalidade declaratória, separando o domínio público do particular, sem operar a transferência da propriedade. Era feito pela situação do imóvel, importando dizer que a definição da atribuição dos registradores utiliza o mesmo critério desde os primórdios.

O conselheiro Nabuco de Araújo, então ministro da Justiça, apresentou em julho de 1864 um projeto de lei hipotecária à Câmara dos deputados, projeto convertido na lei 1.237, em 24/9/1864, que criou o registro geral, considerando a transcrição como modo de transferência do domínio e ordenando a escrituração de todos os direitos reais imobiliá-

rios. A lei 1.237 foi regulamentada pelos decretos 3.453 e 3.465, de 1865, denominando “oficiais do registro geral” os profissionais incumbidos do registro. O registro geral é o verdadeiro antecedente do registro de imóveis.

Ao estabelecer um avanço na formalização do registro sob a tutela estatal, a lei 1.237 foi de grande importância, mas operou-se, também, a segunda grande ruptura na continuidade registral, uma vez que os elementos do registro paroquial não serviriam de base para o novo registro público.

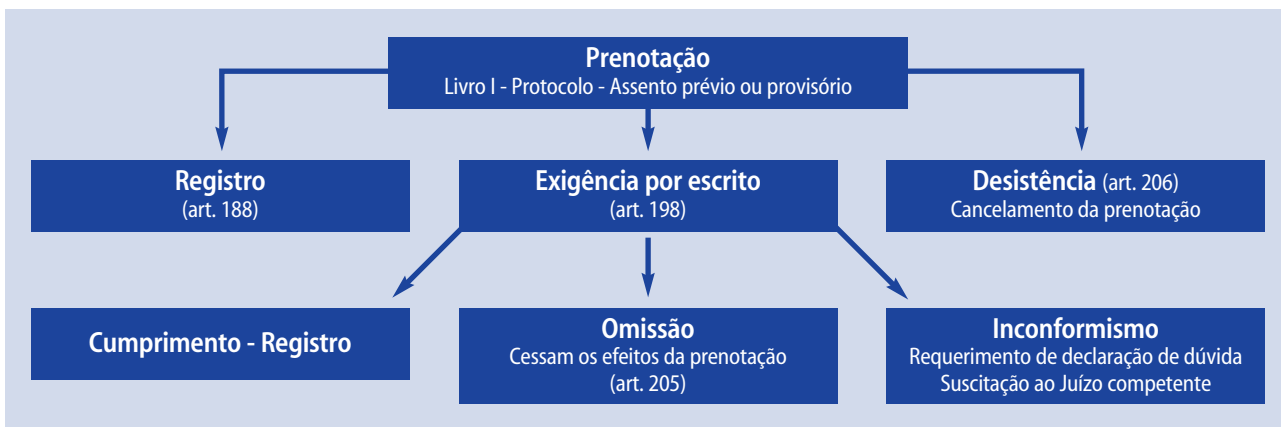
O sistema registrário não era, porém, completo. Estavam excluídas do registro, por exemplo, as transmissões *causa mortis* e os atos judiciais.

Seguiu-se a lei 3.272, de 5/10/1885, que obrigou a inscrição de todas as hipotecas legais. Evidencia-se, mais uma vez, mais preocupação com a defesa do crédito do que com o registro da propriedade de imóveis.

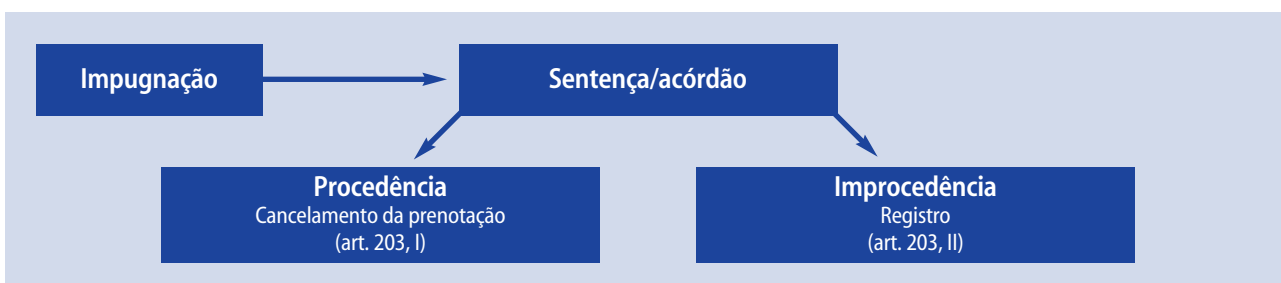
Proclamada a República, foi editado o decreto 169-A, de 19/1/1890, que consagrou a denominação “oficiais de registro”.

O processo de registro (cap.III, art.182 a 216)

Prenotação – qualificação – registro



Dúvida – Prazo p/ - Art. 198, III – Ministério Público – ART. 200 – Decisão



Segue o decreto 451-B, de 31/5/1890, que estabeleceu o registro Torrens, de pouquíssima aceitação entre nós.

Entra em vigor em 1917 o Código Civil (lei 3.071, de 1º/1/1916), que revogou os diplomas anteriores e tornou o registro imobiliário uma instituição pública com a função de operar a transmissão do domínio (art.530, I, e 533). Dispunha o inciso I do artigo 530 que se adquire a propriedade imóvel “pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel”. A compra de um imóvel só ingressará no campo do direito real após o registro do título.

O Código Civil incorporou o registro geral, mudando seu nome para registro de imóveis, e obrigou o registro das transmissões *causa mortis* e dos atos judiciais, preenchendo danosa lacuna do registro.

Antes do Código Civil de 1916, o registro não era obrigatório, sustentando Walter Ceneviva (*Lei dos Registros Públicos Comentada*. Saraiva) que os adquirentes de áreas havidas antes da vigência do Código Civil têm direito adquirido ao “não-registro”.

O Código Civil de 1916 foi revogado pela lei 10.406, de 10/1/2002, novo Código Civil, que entrou em vigor em 11/1/2003. O novo Código manteve-se fiel à doutrina adotada pelo anterior quanto ao registro imobiliário.

A evolução do atual sistema passou pela lei 4.827/24 e pelos decretos 18.532/28 e 4.857/39, até chegar à lei 6.015/73, vigente desde 1º/1/1976, que dispõe não só sobre o registro de imóveis, mas também sobre o registro civil de pessoas naturais, registro civil de pessoas jurídicas e registro de títulos e documentos.

12.b Efeitos do registro

São efeitos do registro imobiliário: a) *constitutivos* – quando o registro é formalidade essencial, indispensável à aquisição do direito. No direito pátrio adquire-se a propriedade imóvel entre vivos pelo registro – (princípio da inscrição, art. 1.245 do Código Civil); b) *comprobatórios* – o registro prova a existência e a veracidade do ato ao qual se reporta; c) *publicitários* – o ato é acessível a todos. Em se tratando de aquisição de imóvel *causa mortis*, o registro é declaratório e seus efeitos publicitários asseguram o conhecimento de todos e a disponibilidade do bem, observado o princípio da continuidade.

12.c Princípios do registro imobiliário

São princípios fundamentais do registro imobiliário: a) *princípio da inscrição* – a constituição, transmissão, modificação ou extinção dos direitos reais sobre imóveis só se operam entre vivos, mediante o registro (art. 1.227 e 1.245, Código Civil); b) *princípio da publicidade* – engloba os princípios da legitimidade e da fé pública, referindo-se à presunção de que o conteúdo do registro é exato e verdadeiro, como consequência da publicidade por ele gerada; c) *princípios da presunção* e da fé pública – o registro induz a presunção legal da validade do ato registrado, constituindo meio decisivo de proteger as aquisições de caráter oneroso realizadas por terceiros de boa-fé, que hajam confiado nos teores do registro; garantem a segurança jurídica e do comércio; d) *princípio da especialidade ou determinação* – exige a individualização do que se lança no registro, inerente ao bem objeto do direito real sobre o qual recai o negócio jurídico – especialidade objetiva; e, ainda, quanto aos sujeitos do registro, que devem ser perfeitamente identificados – especialidade subjetiva; e) *da legalidade, da legitimidade ou da qualificação* – consiste na atribuição outorgada ao registrador para examinar se o documento cujo registro ou averbação que lhe foi solicitado reúne os pressupostos legais ou imprescindíveis para ingressar no registro; trata-se de um juízo de valor; f) *princípio da continuidade ou do trato sucessivo* – o registro deve manter uma efetiva conexão entre os diferentes negócios modificativos da situação jurídico-real, por meio de assentamentos registrários; g) *princípio da instância ou rogação* – o procedimento registral inicia-se a pedido do interessado, não se podendo, em princípio, proceder de ofício os atos do registro – no artigo 167, II, 3, da lei 6.015 encontramos exceção – averbação dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público; h) *princípio da prioridade* – determina a prioridade do título, e esta, a preferência dos direitos reais, sendo eficaz o registro desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este, o prenotar no protocolo (art.1.246, CC) – comporta exceções.

13. Registro de títulos e documentos e civil das pessoas jurídicas

O registro de títulos e documentos está regulado pela lei 6.015 nos artigos 127 a 166.

Tem função suplementar ou residual, praticando os registros não atribuídos aos demais serviços – registro de imóveis, registro civil de pessoas jurídicas, registro civil de pessoas naturais.

Os títulos, documentos e papéis valem para as partes que os subscrevem, induzindo o registro a prioridade da data do documento em concorrência com os demais da mesma natureza não-registrados.

Podemos citar, entre os documentos sujeitos a registro no serviço de títulos e documentos, os seguintes: instrumentos particulares para prova das obrigações convencionais de qualquer valor, contratos de parceria agrícola ou pecuária, contratos de alienação fiduciária de bens móveis, instrumentos de dação em pagamento de bens móveis, documentos de procedência estrangeira – devidamente traduzidos – para produzirem efeitos em repartições públicas, cartas de fiança feitas por instrumento particular, etc.

São efeitos do registro em títulos e documentos: a) *autenticação de data* – evita o perigo da antedata, fixando a data do documento; b) *validade contra terceiros* – decorre da publicidade *erga omnes* em razão do registro (o art. 221 do Código Civil reza que o instrumento particular só opera efeitos a respeito de terceiros após registro no registro público); c) *conservação* – destina-se a conservar ou perpetuar o documento – é denominada transcrição facultativa (art.127, VII, lei 6.015).

O registro terá validade *erga omnes ex tunc* a partir da data da assinatura se apresentado no prazo de vinte dias de sua formalização e, se apresentado após tal prazo, eficácia *ex nunc*, operando contra terceiros a partir da protocolização.

Os documentos de procedência estrangeira devem ser traduzidos e registrados em títulos e documentos para produzirem efeitos legais no país e para valerem contra terceiros. Para efeito apenas de conservação ou perpetuidade podem ser registrados no original. Exige o artigo 148 que, para registro no original, sejam adotados os caracteres comuns. Contudo, em razão da evolução tecnológica e do crescente uso de meios magnéticos de gravação, a tendência é vir a se admitir o registro para efeito de conservação mesmo sem que se utilizem os caracteres comuns.

O serviço de títulos e documentos se presta, ainda, a notificar do registro ou da averbação os interessados que figu-

ram no título, documento ou papel apresentado, ou a qualquer terceiro que lhe seja indicado pelo apresentante. Por tal processo podem também ser feitos avisos, denúncias e notificações, se não for exigida intervenção judicial.

Relevante atribuição das serventias de títulos e documentos, as notificações em foco têm efeito premonitório ou cautelar, e o documento deve ser registrado na íntegra. O registrador de imóveis pode se utilizar do serviço, quando a lei prevê intimações pelo registro imobiliário e faculta sejam feitas por títulos e documentos – por exemplo: artigo 49 da lei 6.766, Lei do Parcelamento do Solo Urbano; parágrafo terceiro do artigo 26 da lei 9.514 – lei que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel.

As certidões do registro integral de títulos têm o mesmo valor probante dos originais, ressalvado o incidente de falsidade destes (art.161, lei 6.015, e art.217, CC).

O registro civil das pessoas jurídicas será feito nos escritórios privativos ou nas serventias de registro de títulos e documentos. É o que dispõe o inciso II do artigo segundo da lei 6.015, cabendo à legislação estadual optar pela serventia privativa ou pela serventia com atribuição para registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas.

Inicialmente, cumpre assinalar que o registro das sociedades empresárias é da alçada do registro público das empresas mercantis, a cargo das juntas comerciais. Essa atividade não foi delegada ao particular, sendo exercida diretamente pelo poder público, e está regulada pela lei 8.934/94, que dispõe sobre o registro público das empresas mercantis e atividades afins.

Ao registro civil das pessoas jurídicas cabe o registro das sociedades simples, sendo tal atividade exercida em caráter privado por delegação. As sociedades simples, denominação do Código Civil de 2002, se contrapõem às empresariais. Assim, ao registro civil das pessoas jurídicas cabe o registro das sociedades simples em geral – exceto a que adotar a forma por ações –, das associações – sem fins lucrativos: religiosas, pias, morais, científicas ou literárias – e das fundações de direito privado (art.114, lei 6.015).

O registro tem efeito constitutivo, uma vez que a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado começa com o registro dos atos constitutivos, na dicção do artigo 45 do Código Civil.

Além dos registros mencionados, ao RCPJ cabe a matrícula de jornais, publicações periódicas, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e de agenciamento de notícias (art.122, lei 6.015) e são inscritos os atos constitutivos e os estatutos dos partidos políticos (art.114, III, lei 6.015).

Leva à clandestinidade a falta de matrícula dos jornais e outras publicações periódicas.

14. Registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas

Ao registro civil das pessoas naturais atribui a lei o registro dos nascimentos, casamentos, óbitos, emancipações, interdições, sentenças declaratórias de ausência e de adoção e das opções de nacionalidade.

As ocorrências que venham a alterar os registros – como, por exemplo, o divórcio – são averbadas.

Assegura a lei 8.935 que “em cada sede municipal haverá no mínimo um registrador civil das pessoas naturais” e que “nos municípios de significativa extensão territorial, a juízo de cada Estado, cada sede distrital disporá no mínimo de um registrador civil das pessoas naturais” (§§2º e 3º, art.44). Os distritos são divisões administrativas dos municípios, e estas pessoas jurídicas de direito público integrantes da Federação.

Reconheceu o legislador a relevância do registro civil, sendo inconcebível um município sem o titular com atribuição para os assentamentos sobre o estado dos indivíduos.

O direito ao nome integra os direitos da personalidade, e o estado civil das pessoas é regulado por normas de ordem pública. O artigo 30 da lei 6.015/73 dispunha que não se cobravam emolumentos pelo registro civil e respectiva certidão das pessoas comprovadamente pobres, “à vista de atestado da autoridade competente”. Diante da magnitude de tais direitos, o constituinte de 1988 incluiu entre os direitos e garantias fundamentais, no inciso LXXVI do artigo quinto, a gratuidade para os reconhecidamente pobres do registro civil de nascimento e da certidão de óbito. A lei 8.935/94, no artigo 45, assegurou aos reconhecidamente pobres a gratuidade dos assentos do registro civil de nascimento e o de óbito, bem como as respectivas certidões. Posteriormente, foi editada a lei 9.534/97, acrescentando o inciso VI ao artigo primeiro da lei 9.265/96 – o artigo primei-

ro assegura gratuidade para os atos necessários ao exercício da cidadania, incluindo o referido inciso VI, dentre eles o registro de nascimento e o de óbito e a primeira certidão respectiva – e alterando a redação do artigo 30 da lei 6.015 e do artigo 45 da lei 8.935, para isentar de emolumentos o registro civil de nascimento e de óbito, bem como a primeira certidão respectiva, para *todo e qualquer cidadão* e não apenas para os hipossuficientes. Sendo a atividade de registro civil exercida em caráter privado e cabendo ao registrador responder pelas despesas do serviço, os estados vêm criando mecanismos de reembolso dos emolumentos isentados aos usuários dos serviços com a finalidade de não se inviabilizar o exercício da atividade.

O banco de dados do registro civil é orientador das políticas estatais. O número de nascimentos e a região em que ocorreram, quantos óbitos e sua causa, o percentual de uniões formais, dentre outros dados, são informações estatísticas importantes para a definição de políticas de governo. Clóvis Beviláqua, em *Theoria Geral do Direito Civil* (Francisco Alves, 1929), assevera que “as vantagens do registro civil são consideráveis, quer para o Estado, quer para o indivíduo. O Estado tem nos registros civis o movimento de sua população, no qual pode se basear para medidas administrativas, de polícia ou de polícia judiciária. O indivíduo tem um meio seguro de provar o seu estado, a sua situação jurídica, e essa mesma facilidade de prova é uma segurança para os que com ele contratarem”. O ilustre jurista faz referência à história do registro civil das pessoas naturais no Brasil, que foi instituído em 9 de setembro de 1870, pela lei 1.829.

Neste tópico sobre o registro civil vale pontuar que o Código Civil inovou quanto ao requisito formal da adoção, promovendo conseqüências na atividade notarial e registral civil. Antes admitida entre maiores por ato extrajudicial, após a vigência do Código Civil de 2002, a adoção só se permite por processo judicial, com a prolação de sentença constitutiva (art.1.623). Ao registrador civil, portanto, caberá o registro das adoções por escritura pública, apenas se formalizadas na vigência do diploma anterior.

15. Registro de distribuição

Previstas no artigo 13 da lei 8.935, são atribuições privativas dos oficiais de registro de distribuição: proceder à distri-

buição eqüitativa pelos serviços da mesma natureza, *quando previamente exigida*, registrando os atos praticados; não sendo exigida prévia distribuição, registrar as comunicações recebidas dos órgãos e serviços competentes. Além do registro, praticam averbações e expedem certidões.

A prévia distribuição só é obrigatória no tabelionato de protestos e se houver mais de um tabelião na mesma localidade (parágrafo único, art.11, lei 8.935 e art.7º, lei 9.492). Aos registradores não se aplica a prévia distribuição (art.12, lei 8.935), estando os registradores de imóveis e os civis das pessoas naturais cingidos a atuar apenas na base de suas circunscrições geográficas. Quanto ao tabelião de notas, é de livre escolha independentemente do domicílio das partes ou do local de situação dos bens objeto do ato (art.8º), uma vez que o tabelião deve gozar da confiança das partes, não havendo prévia distribuição, igualmente, no tabelionato de notas.

O parágrafo único do artigo sétimo da lei 9.492 estabelece que a distribuição aos tabelionatos de protesto será feita por “um Serviço instalado e mantido pelos próprios tabelionatos”, ressalvada a existência de ofício distribuidor organizado antes da promulgação da lei.

Há em algumas unidades da Federação – estados – registros de distribuição criados para registrar comunicações, quando não há distribuição prévia, criando um banco de dados ao qual a população tem acesso em razão da publicidade. Na cidade do Rio de Janeiro há nove registros de distribuição, dos quais apenas o 7º distribuidor – de protestos – se presta à prévia distribuição. Os demais não só registram comunicações recebidas de serviços notariais e registrais como de serviços judiciais – registro de distribuição de ações cíveis e criminais – 1º ao 4º e 9º registros de distribuição – este relativo às execuções fiscais. Ao 3º e 4º registros de distribuição cabe ainda registrar as habilitações de casamento. Os atos notariais, títulos judiciais, contratos particulares translativos de direitos reais sobre imóveis e as procurações em causa própria relativas a esses direitos são objeto de registro nos 5º e 6º registros de distribuição. As comunicações remetidas pelas serventias de títulos e documentos são registradas pelo 8º Registro de distribuição. Quem necessitar de informação sobre a lavratura de uma escritura de compra e venda na capital do estado do Rio de Janeiro, por exemplo, a obterá nos serviços de registro de distribuição – *in casu*, 5º

e 6º –, sem ter que se dirigir a todos os tabelionatos de notas, uma vez que livre é a escolha do tabelião. Permitem os registros de distribuição, dessa forma, a concentração de informações e sua disponibilidade aos interessados. Cada uma das demais comarcas do estado do Rio de Janeiro dispõe de seu registro de distribuição.

16. Os tabelionatos

Nos termos da lei 8.935, são tabeliães os titulares de serviços de notas, de protestos e de contratos marítimos.

Os tabeliães de contratos marítimos são também registradores, pois lavram os instrumentos relativos a embarcações e os registram.

Os tabeliães de protestos de títulos e outros documentos de dívida lavram os protestos e os registram em livro próprio. Ao atribuir a lei a tais titulares a função de lavrar e registrar os protestos, surgiram discussões sobre a correta inclusão desses profissionais, se entre os tabeliães ou entre os registradores, não obstante o legislador ter optado por designá-los “tabeliães”. Tradicionalmente, o instituto é notarial, mas como a lei 9.492 confere a atribuição de registrar o protesto, há quem defina a natureza do protesto como mista, notarial e registral (Vicente de Abreu Amadei, *Introdução ao Direito Notarial e Registral*. Safe, 2004). Miriam Comassetto Wolffenbüttel, em *O Protesto Cambiário como Atividade Notarial* (Labor Juris, 2001), defende ser atividade notarial, uma vez que o ato de registrar o protesto “tem caráter secundário”, sendo decorrência do protesto com intuito de conferir publicidade e conservação ao mesmo. Defende a autora que o protesto existe, tem validade e produz efeitos ainda que não registrado e que, por preexistir ao registro, não é ato de natureza registral. Com efeito, não reflete na prática a discussão, quer porque tabeliães e registradores são profissionais sujeitos ao mesmo regime jurídico, quer porque não há como separar o ato da lavratura do ato do registro do protesto, ocorrem efetivamente no mesmo momento. Ao ser lavrado o protesto, já está formado o livro de registro, seja por meio eletrônico ou físico. Em razão da tradição, por lavrar os protestos, por serem mais robustos os argumentos que incluem o titular de protestos entre os tabeliães e por assim definir a lei, deve o titular da serventia com atribuição de protesto de títulos ou outros documentos de dívida ser

incluído entre os tabeliães, titulares dos tabelionatos de protestos.

Os tabeliães de notas exercem relevantes funções. Frederico Henrique Viegas de Lima, em *Direito Imobiliário Registral na Perspectiva Civil-constitucional* (Safe, 2004), afirma com propriedade que “a função notarial deve estar dotada de mecanismos que permitam a prevenção da segurança jurídica privada. Esta atuação ocorre de duas formas: uma através da atuação extradocumental da atividade notarial e outra, propriamente documental. Assim, dentro do enorme feixe de deveres e finalidades da função notarial, ao tabelião cabe, na atividade extradocumental, a função de conselheiro, de promotor do equilíbrio contratual, controlador da legalidade pré-documental e da identidade subjetiva. Já na esfera da atividade documental propriamente dita, a função notarial cria uma forma notarial pública, com efeitos legais, publicísticos e probatórios”.

Atua o tabelião de notas preventivamente, evitando litígios com sua orientação e lavratura dos adequados instrumentos, e também participa da solução de conflitos já instaurados e que admitem composição na via extrajudicial. Apesar da relevância das funções do tabelião de notas, carece a legislação brasileira de uma lei que disponha especificamente sobre as suas funções, assim como há a lei 6.015, que dispõe sobre os registros públicos, e a lei 9.492, que regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos. As normas que se aplicam exclusivamente ao tabelionato de notas estão esparsas – dentre outras, as da lei 7.433 e o artigo 215 do Código Civil: requisitos para a lavratura de escrituras públicas – correspondentes ao artigo 46 do Código do Notariado Português.

17. O tabelionato de protestos

A lei 9.492/97 regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida.

Os serviços de protesto são prestados no interesse público, garantindo segurança às relações jurídicas que envolvem débito e crédito.

O magistrado e professor no estado de São Paulo, Vicente de Abreu Amadei, em artigo publicado na obra *Registros Públicos e Segurança Jurídica* (Safe), apresenta relevantes dados que demonstram a importância do serviço de

protestos na satisfação do crédito, mencionando informações do Instituto de Protesto de Títulos de São Paulo de que os serviços de protestos da capital do Estado de São Paulo “respondem pelo recebimento de cerca de 80% dos títulos colocados a protesto no prazo médio de três dias” e que, não existissem esses serviços, só restaria aos credores recorrer ao Poder Judiciário para receber seus créditos, “sufocando a Justiça com mais de 200 mil execuções por mês”. Os dados referem-se ao ano de 1997.

Serviço de interesse público, a desafogar o Judiciário, exigia o protesto legislação específica, que surgiu no contexto da evolução legislativa que vem criando, sistematicamente, novos mecanismos para simplificar e tornar mais célere a solução de conflitos de interesses (leis 7.244/84, que disciplinou o Juizado especial de pequenas causas; 9.099/95, que dispõe sobre os Juizados especiais cíveis e criminais; e 9.307/96, que dispõe sobre a arbitragem).

Antes objeto de normas esparsas, os serviços de protestos de títulos e outros documentos de dívida foram regulamentados pela lei 9.492, de 10/9/97.

Exerce o protesto função probatória quanto ao inadimplemento do devedor. Contudo, e à evidência, ao se utilizarem dos serviços de protesto, não objetivam os credores a lavratura e o registro do protesto, a provar o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida. O escopo dos credores é a solução do conflito de interesses, com o recebimento do que lhes é devido.

Na lei 9.492, os artigos terceiro; nono, parágrafo segundo; 11; 17, parágrafo primeiro; 19; e 35, VI, e parágrafo primeiro, II e III, cuidam do pagamento no tabelionato de protestos, tratando o capítulo VIII *exclusivamente* do pagamento.

Como se vê, os serviços de protesto prestados no interesse público podem e devem ser utilizados como meio para solução extrajudicial dos conflitos de interesses decorrentes das relações jurídicas que envolvem débito e crédito. A lavratura e o registro de protesto representam um dos desfechos possíveis para um título ou documento de dívida apresentado ao tabelionato, e certamente aquele que não atende aos interesses das pessoas envolvidas na relação, porque significa a não-solução do conflito – as demais hipóteses são pagamento, aceite, devolução, desistência e sustação definitiva do protesto.

Não há, pois, que se confundir o ato do protesto com o serviço de protesto: este é serviço público extrajudicial a permitir a solução célere e simples de conflitos de interesses; aquele, desfecho indesejado do procedimento previsto na lei 9.492/97.

Importa analisar, outrossim, quais os títulos e documentos sujeitos a protesto.

O artigo primeiro da lei 9.492 dispõe que “protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em *títulos e outros documentos de dívida*” (grifo nosso). A lei em foco trouxe diversas inovações, mas sem dúvida a maior delas está no dispositivo em questão: alargou o campo de atuação dos serviços de protesto, admitindo a apresentação de outros documentos além dos títulos de crédito.

O que seriam os documentos de dívida? Há que se determinar o que se encaixa na definição.

Considerando que a lei foi editada em momento que a busca por meios mais simples, rápidos e menos onerosos para os interessados solucionarem conflitos de interesses é evidente, considerando que a realidade das relações jurídicas envolvendo débito e crédito exige segurança e solução célere para os conflitos, e considerando que não há palavras inúteis na lei, que se refere em diversos dispositivos aos documentos de dívida, não se pode emprestar à expressão interpretação restritiva sem amparo na lei.

O *Dicionário Eletrônico Aurélio 2.0* (Nova Fronteira) traz os seguintes significados para dívida e documento:

a) “dívida: do latim *debita* (devida), aquilo que se deve; obrigação, dever”;

b) “documento: do latim *documentu*, 1. qualquer base de conhecimento, fixada materialmente e disposta de maneira que se possa utilizar para consulta, estudo, prova, etc.; 2. escritura destinada a comprovar um fato; declaração escrita, revestida de forma padronizada, sobre fato(s) ou acontecimento(s) de natureza jurídica”.

Numa interpretação gramatical, pode-se entender o documento de dívida como o escrito que se pode utilizar como prova daquilo que se deve.

Qualquer meio de prova escrita que comprove a existência de uma relação creditícia, líquida e certa, há de ser admitido como documento de dívida, sujeito às normas da lei 9.492. Não se pode limitar o que a lei não limita.

Não procede a afirmação de alguns de que apenas os títulos executivos devem ser considerados documentos de dívida, pois não há qualquer disposição, inserta na lei 9.492 ou em outra lei, que prescreva limite ao conceito de documento de dívida.

Exemplo claro de documento de dívida, à margem dos títulos executivos, é o débito de condomínio. As despesas do condomínio são devidas por força da lei (art.1.334, I, e art.1.336, I, CC), rateadas entre os condôminos, que as pagam no prazo previsto na convenção mediante a cota condominial aprovada por assembléia realizada nos termos da lei. A condição de condômino e a aprovação do valor da cota em assembléia não deixam dúvida sobre a existência do débito, líquido e certo, sujeito a protesto.

Os débitos decorrentes de utilização dos serviços prestados por concessionárias de telecomunicações, água e esgoto, luz e gás podem ser objeto de apontamento, mediante o encaminhamento das faturas de serviços, indubitavelmente documentos de dívida.

O vínculo contratual entre as empresas e os usuários dos serviços decorre da própria utilização dos serviços concedidos, prescindindo-se de qualquer outra prova de vinculação contratual, valendo gizar que nas hipóteses em exame os contratos são de adesão, idênticos para todos os usuários.

As faturas de serviços contêm a discriminação dos serviços prestados e o exato valor a pagar, sendo débitos líquidos e certos.

Deve ser admitido a apontamento, também, o documento particular de reconhecimento de dívida líquida e certa assinada pelo devedor, não assinado por duas testemunhas – se o fosse seria título executivo extrajudicial – (art.585, II, CPC). É hipótese clara de documento de dívida.

Apresentado o documento de dívida para protesto, terá o devedor nova oportunidade para quitar seu débito, de forma muito menos onerosa que na via judicial, que importará em pagamento de custas, taxa judiciária e honorários de advogado. Ocorrendo o pagamento no tabelionato, não será lavrado o protesto e não constará o apontamento de qualquer relação que venha a ser solicitada por entidades vinculadas à proteção do crédito (art.29, lei 9.492, com a redação dada pela lei 9.841), ou seja, nenhum prejuízo advirá para o devedor. Pelo contrário, o ajuizamento da ação de cobrança,

antes mesmo de qualquer despacho, já terá registrada sua distribuição, que constará das certidões que vierem a ser expedidas.

Sem a intenção de esgotar o rol de títulos e documentos de dívida sujeitos a protesto, podem ser citados os seguintes: cheque, nota promissória, duplicatas mercantis e de prestação de serviços, letra de câmbio, cédulas de crédito – pignoratícia, hipotecária, pignoratícia e hipotecária, industrial, comercial –, contrato de câmbio, notas de crédito – comercial, à exportação, industrial, rural –, *warrant*, cédula de crédito bancário, confissão de dívida, contrato de locação, débito de condomínio, sentença judicial, débitos de serviços prestados por concessionárias, etc.

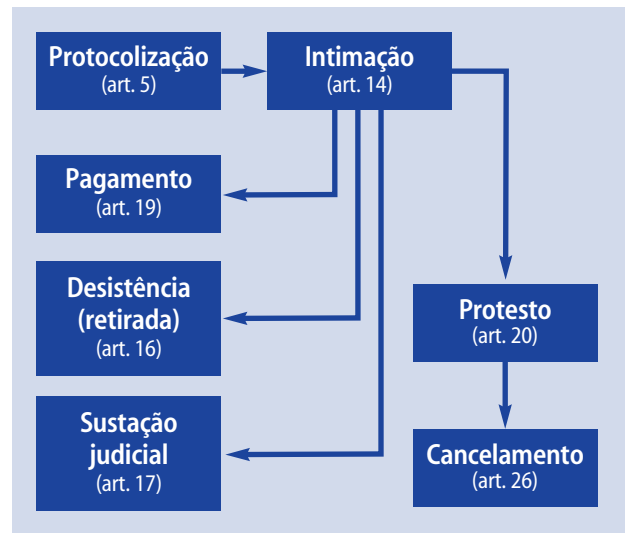
A utilização do tabelionato de protestos como forma de solução extrajudicial das relações envolvendo crédito e débito representa celeridade, menores custos e segurança jurídica para os interessados, que se valem de serviço público prestado por profissional do Direito atuando com imparcialidade. A ampliação do elenco de documentos que podem ser objeto de protesto oferece à população outro meio para solução de conflitos de interesses, retirando da apreciação do Judiciário, notoriamente sobrecarregado, uma série de ações. O reconhecimento por parte do legislador quanto à relevância do serviço de protesto e seu alcance social não se restringiu à lei 9.492 – o novo Código Civil, no inciso III do artigo 202, dispõe que o protesto extrajudicial interrompe a prescrição, tornando sem efeito a súmula 153 do Supremo Tribunal Federal, que havia cristalizado a jurisprudência do pretório excelso em sentido contrário.

A lei 9.492 regula todo o caminho a ser percorrido por documento que aporta no tabelionato de protestos. O artigo terceiro estabelece que “compete privativamente ao Tabelião de Protesto de Títulos, na tutela dos interesses públicos e privados, a protocolização, a intimação, o acolhimento da devolução ou do aceite, o recebimento do pagamento, do título e de outros documentos de dívida, bem como lavrar e registrar o protesto ou acatar a desistência do credor em relação ao mesmo (...)”.

Assim, em apertada síntese, o documento recebido pelo tabelião de protesto será protocolizado; o devedor será intimado; ocorrerá o pagamento, a devolução, o aceite, a retirada – desistência –, a sustação judicial, ou a lavratura do pro-

testo – não incidindo qualquer das hipóteses anteriores. Após a lavratura do protesto, poderá haver o cancelamento do registro do protesto.

A seguir pequeno esquema do itinerário de um título no tabelionato de protestos, referindo-se os dispositivos apontados à lei 9.492.



18. Os tabeliões de notas

O notariado brasileiro é do tipo latino, cujo tabelião exerce função pública em caráter privado, com remuneração direta pelos interessados, mediante pagamento dos emolumentos. Constata-se haver uma incidibilidade entre as naturezas pública e privada da função notarial. Aos atos do tabelião é conferida fé pública extrajudicial, produzindo seu atuar documentos que fazem prova plena, em atividade de aconselhamento a particulares.

De livre escolha das partes, independentemente de seu domicílio ou do lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio jurídico, deve o tabelião praticar atos somente dentro da base geográfica para a qual recebeu delegação (art. 8º e 9º, lei 8.935).

O tabelião de notas lavra escrituras, procurações, atas notariais, testamentos públicos, aprova testamentos cerrados, autentica cópias e reconhece firmas. O reconhecimento de firmas pode ser por semelhança – confronto da assinatura apresentada com o padrão arquivado na serventia – ou por autenticidade – assinatura lançada na presença do tabelião ou de seus prepostos.

Os escreventes poderão praticar os atos que o tabelião autorizar, e os substitutos poderão praticar todos os atos próprios da serventia. As escrituras lavradas pelos escreventes devem ser por eles assinadas e encerradas pelo tabelião ou seu substituto.

O parágrafo quarto do artigo 20 da lei 8.935 reza que o substituto pode praticar todos os atos próprios do tabelião, “exceto (...) lavrar testamentos”. Contudo, o Código Civil de 2002 revogou a disposição em apreço, ao estabelecer no inciso I do artigo 1864, como requisito essencial do testamento público, ser escrito por tabelião *ou por seu substituto legal*.

A escritura pública, não dispondo a lei em contrário, é *essencial* à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis (art.108, CC). A primeira exceção à regra está no próprio artigo 108, que exige a escritura pública, se os direitos tiverem “valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”; portanto, se o valor for igual ou inferior ao apontado, prescinde-se da exigência do instrumento público. Podemos citar outras exceções: as disposições especiais constantes do decreto-lei 58/37 (art.11 – compromissos de compra e venda de imóvel loteado), das leis 4.380 (§5º, art.61 – imóveis adquiridos pelo sistema financeiro da habitação), 6.766 (art.26 – compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão de imóveis loteados) e 9.514 (art.38 – aquisição de imóveis com financiamento e alienação fiduciária).

A lei exige a escritura pública em outras hipóteses: a) pacto antenupcial – artigo 1.653 do Código Civil – sob pena de nulidade; b) cessão de direitos hereditários – artigo 1.793 do Código Civil; c) aquisição de imóvel rural por estrangeiro – artigo oitavo da lei 5.709/71 – sob pena de nulidade – artigo 15 da mesma lei; d) atos de interesse de analfabeto – artigos 215, parágrafo segundo; 221 e 654 do Código Civil – só pode contratar por instrumento particular aquele que assina; e) testamento, para o cego – artigo 1.867 do Código Civil.

Se algum dos contratantes for se fazer representar por mandatário, deve o mandato se sujeitar à forma exigida por lei para o ato a ser praticado, ou seja, exigir-se-á escritura pública para o ato, e a outorga do mandato deve ser por instrumento público. O novo Código Civil adotou no artigo 657

o princípio da atração da forma, pondo termo à discussão que grassava na vigência do código anterior.

A escritura é dotada de fé pública e faz prova plena, nos termos do artigo 215 do Código Civil. A presunção que decorre do instrumento é relativa, *juris tantum*.

19. Os tabeliões e oficiais de registro dos contratos marítimos

Os titulares dos serviços de contratos marítimos são tabeliões e registradores, posto que *lavram* os atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações a que as partes queiram ou devam dar forma legal de escritura pública e *registram* tais documentos – atribuição constante do artigo 10 da lei 8.935.

O Código Comercial (lei 556, de 25/6/1.850) contém disposições aplicáveis ao tabelião e registrador de contratos marítimos, em especial os artigos 468, 472 e 474 – registro de hipotecas, contratos de seguro marítimo –, que devem ser analisadas em confronto com os diplomas legais posteriores, em razão da alteração de algumas normas.

O decreto 15.809, de 11/11/1922, aprovou o regulamento especial para a execução de hipotecas de navios, dividindo o território nacional em três distritos para o registro da hipoteca marítima e criando, na sede de cada distrito, “um cartório privativo destinado ao registro”. O decreto regulamentou toda a atividade do registro, tratando, no capítulo I, “Dos Cartórios e serventuários”, no capítulo II, “Dos livros do cartório” – 1. protocolo; 2. inscrição; 3. indicador real; 4. indicador pessoal –, no capítulo III, “Da ordem de serviço e processo em cartório”, no capítulo IV, “Da publicidade do registro”, no capítulo V, “Da inscrição, averbação e cancelamento”, e no Capítulo VI, das “Disposições gerais”.

Em 10/12/1927, pelo decreto 5.372-B, foram criados os ofícios privativos de notas e registros de contratos marítimos. Os ofícios privativos de hipotecas marítimas passaram a ser denominados “ofícios privativos de notas e registros de contratos marítimos”, com atribuição ampliada para a lavratura e registro de “todos os contratos de direito marítimo quando a escritura pública for substancialmente exigida para a validade dos mesmos contratos” (art.1º). O decreto criou previsão de registro de instrumentos particulares de contratos de direito marítimo previstos no Código Comercial e de instala-

ção de ofícios privativos de notas e registro de contratos marítimos “onde ainda não houver” e “de acordo com as conveniências do serviço”.

O regulamento para os ofícios privativos de notas e registro de contratos marítimos foi aprovado pelo decreto 18.399, de 24/9/1928. O decreto regulamentou toda a atividade, prevendo, em relação aos livros, a adoção dos julgados indispensáveis pelo decreto 15.809 e “mais os que forem exigidos pelas leis e regulamentos em vigor para o registro de imóveis”, além dos necessários para a prática de atos de notariado. As disposições do decreto 18.399 foram revigoradas pelo decreto 22.826, de 14/6/1933.

Em 3/2/1988, foi editada a lei 7.652, que dispõe sobre o registro da propriedade marítima e outras providências. Em seu primeiro artigo define a finalidade da lei, “regular o registro da propriedade marítima, dos direitos reais e demais ônus sobre embarcações e o registro de armador”, estabelecendo no artigo seguinte que “o registro da propriedade tem por objeto estabelecer a nacionalidade, validade, segurança e publicidade da propriedade de embarcações”.

A lei 7.652/88, no artigo terceiro, parágrafo único, e no artigo 12, atribui competência ao Tribunal Marítimo para o registro da propriedade de embarcações – obrigatório se a arqueação bruta for superior a cem toneladas –, e para o registro de direitos reais e outros ônus que gravem embarcações brasileiras; em seu artigo 33 dispõe que as promessas, cessões, compra e venda e qualquer outra modalidade de transferência de propriedade de embarcações sujeitas a registro se façam por escritura pública, *lavrada por qualquer tabelião de notas* (disposição com a redação da lei 9.774/98). Na redação anterior, permitia o artigo 33 a lavratura por qualquer tabelião de notas, se na comarca não existisse tabelião privativo de contratos marítimos. O artigo quarto da lei 7.652 estabelece, quanto às embarcações sujeitas a registro, que a transmissão de sua propriedade “só se consolida pelo registro no Tribunal Marítimo”, e o artigo 12, que, para valer contra terceiros os direitos reais e outros ônus, devem estar registrados no mesmo tribunal.

As regras da lei 7.652, com as alterações da lei 9.774 e seu possível conflito com a lei 8.935, foram questionadas administrativa e judicialmente pelo titular do Cartório de notas e registro de contratos marítimos do Rio de Janeiro, Aloir

Melchiades de Souza.

Administrativamente, obteve acolhimento de sua pretensão, expedindo a Corregedoria-geral da Justiça do Rio de Janeiro o aviso 013/2000, segundo o qual são atribuições do serviço notarial e registral de contratos marítimos “as enunciadas no artigo 7º, incisos I a V, *em qualquer documento*, e, com exclusividade na Comarca da Capital, as previstas no artigo 10, incisos I a IV, ambos da Lei 8.935/94” (grifo do original – artigo 10, I a IV, da Lei 8.935: I- lavrar os atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações a que as partes devam ou queiram dar forma legal de escritura pública; II- registrar os documentos da mesma natureza; III- reconhecer firmas em documentos destinados a fins de direito marítimo; IV- expedir traslados e certidões). O aviso expedido decorreu de decisão do Conselho da Magistratura, órgão revisor de decisões administrativas do desembargador corregedor, que entendeu que a lei 8.935/94 criou no artigo 10, II, “além do registro da propriedade marítima, a cargo do Tribunal Marítimo, o dos contratos marítimos, ou seja, de todos eles, como, por exemplo, o de compra e venda, hipoteca e afretamento de embarcações, independentemente de sua forma pública ou particular, conferindo-o, privativamente, aos tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos (...)”. Em sede administrativa, no estado do Rio de Janeiro, acabou por prevalecer o entendimento de que as disposições da lei 7.652 não conflitam com as da lei 8.935, cabendo ao Tribunal Marítimo o registro da propriedade marítima – obrigatório, se a embarcação possuir arqueação bruta superior a cem toneladas – e ao serviço de registro de contratos marítimos o registro fora do alcance do artigo terceiro da lei 7.652; e que, na comarca da capital os atos notariais previstos no artigo 10, I e III, da lei 8.935, são privativos do tabelionato marítimo – onde não houver o tabelião privativo, qualquer tabelião de notas praticará os atos. O texto do aviso foi incorporado à Consolidação normativa da Corregedoria-geral da Justiça do Rio de Janeiro (art.407).

Na seara judicial, a questão não está, ainda, definitivamente julgada. Ajuizada ação em face da União federal (primeira Vara federal – Rio de Janeiro – Proc. 98.0030260-3) foi o pedido julgado procedente “para declarar que a competência para efetuar registros relativos a transações de embarcações é privativa dos Tabeliães e Oficiais de Registro de

Contratos Marítimos, nos termos da Lei 8.935/94". Na fundamentação, o magistrado Mauro Souza Marques da Costa Braga, tal qual o Conselho da Magistratura da Justiça estadual, entendeu que não há entre o serviço extrajudicial de registro de contratos marítimos e o Tribunal Marítimo "competência concorrente, mas sim divisão de competência de atividades diversas, devendo os tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos efetuar o registro dos documentos e lavratura dos atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações, nos termos da Lei 8.935/94, e o Tribunal Marítimo realizar o registro da propriedade marítima, de conformidade com a Lei 7.652/88". Submetido ao Tribunal regional federal da segunda Região (apelação cível 2000.02.01.037956-0) recurso da União federal, ao mesmo foi negado provimento por decisão publicada em 23/11/04. O desembargador relator Fernando Marques, em seu voto, afirmou que, "no que respeita à atividade dos Ofícios de Notas, os documentos lavrados são lançados em livro próprio, com o que se os têm por registrados, para usar o termo constante da lei. De outro lado, no que concerne ao Tribunal Marítimo, o que se lança, o que se registra, o que se consigna não é a simples existência do instrumento notarial, *per se*, posto que o interesse aí se volta à sua própria essência, ao seu conteúdo, expressivo da transferência de domínio ou de criação ou extinção de ônus reais, objetivando propiciar a fixação da nacionalidade, validade, segurança e publicidade da propriedade de embarcações (...)". Concluiu o desembargador que "é irresponsável conclusão de que somente o Tribunal Marítimo se encontra revestido do atributo de órgão legalmente apto a proceder ao registro, não apenas da propriedade marítima, mas também dos direitos reais e outros ônus que possam incidir sobre embarcações, sempre que estas se apresentarem qualificadas pelo predicado de tonelagem mínima exigido por lei". Foram interpostos embargos de declaração, ainda não julgados.

Urge que se defina, com clareza, quais as atribuições do tabelião e registrador de contratos marítimos e quais as atribuições do Tribunal Marítimo, em prol da segurança jurídica.

Coimbra, 4 de junho de 2005.

* Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza é vice-presidente do Irib para o Rio de Janeiro e titular do 2º Ofício de Teresópolis, RJ.

20. Bibliografia

- ALVES, Sonia Marilda Péres. *Revista de Direito Imobiliário* n.53. São Paulo: RT, 2002.
- AMADEI, Vicente de Abreu. *Introdução ao Direito Notarial e Registral*. Porto Alegre: Safe, 2004.
- _____. Artigo publicado na obra *Registros Públicos e Segurança Jurídica*. Porto Alegre: Safe, 1998.
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito Imobiliário Registral*. São Paulo: Saraiva, 2001.
- _____. *Direito Imobiliário Registral*. São Paulo: Saraiva, 2001.
- BEVILÁQUA, Clóvis. *Theoria Geral do Direito Civil*. Francisco Alves, 1929.
- CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1998.
- CENEVIVA, Walter. *Lei dos Notários e dos Registradores Comentada*. São Paulo: Saraiva, 1996.
- _____. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. São Paulo: Saraiva, 2001.
- ERPEN, Décio Antônio. *Revista de Direito Imobiliário* n.47. São Paulo: RT.
- GUERREIRO, J.A. Mouteira. *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*. Coimbra, 1994.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Direito Imobiliário Registral na Perspectiva Civil-Constitucional*. Porto Alegre: Safe, 2004.
- MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Interpretação do Direito*. Rio de Janeiro: Forense, 1998.
- MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. São Paulo: RT, 1998.
- _____. *Mandado de Segurança*. São Paulo: RT, 1989.
- PARIZATTO, João Roberto. *Serviços Notariais e de Registros*. Brasília: Brasília Jurídica, 1995.
- SILVA, Gilberto Valente da. *Boletim do IRIB* n.250, mar. 2004.
- TEPEDINO, Gustavo. *Temas de Direito Civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.
- WOLFFENBÜTTEL, Miriam Comassetto. *O Protesto Cambiário como Atividade Notarial*. São Paulo: Labor Juris, 2001



SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Contrato de locação. Bem de família – fiador – impenhorabilidade. Inconstitucionalidade.

Recurso extraordinário 352.940-4 São Paulo

Relator: ministro Carlos Velloso

Recorrentes: Ernesto Gradella Neto e outra

Advogados: Aristeu César Pinto Neto e outro

Recorrida: Teresa Candida dos Santos Silva

Advogados: Benedito Rodrigues de Souza e outras

Ementa. Constitucional. Civil. Fiador: bem de família.

Imóvel residencial do casal ou de entidade familiar. Impenhorabilidade. Lei 8.009/90, artigos 1º e 3º. Lei 8.245, de 1991, que acrescentou o inciso VII, ao artigo 3º, ressaltando a penhora “*por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação*”: sua não-recepção pelo artigo 6º, C.F., com a redação da EC 26/2000. Aplicabilidade do princípio isonômico e do princípio de hermenêutica: *ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio*: onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito. Recurso extraordinário conhecido e provido.

Decisão. Vistos. O acórdão recorrido, em *embargos à execução*, proferido pela Quarta Câmara do Eg. Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, está assim ementado:

“A norma constitucional que inclui o direito à moradia entre os sociais (artigo 6º do Estatuto Político da República, texto conforme a Emenda 26, de 14 de fevereiro de 2000) não é imediatamente aplicável, persistindo, portanto, a penhorabilidade do bem de família de fiador de contrato de locação imobiliária urbana.

A imposição constitucional, sem distinção ou condicionamento, de obediência ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada é inarredável, ainda que se cuide, a

regra eventualmente transgressora, de norma de alcance social e de ordem pública.” (fl. 81)

Daí o RE, interposto por Ernesto Gradella Neto e Giselda de Fátima Galves Gradella, fundado no art. 102, III, “a”, da Constituição Federal, sustentando, em síntese, o seguinte:

a) impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação, dado que o art. 6º da Constituição Federal, que se configura como auto-aplicável, assegura o direito à moradia, o que elidiria a aplicação do disposto no art. 3º, VII, da Lei 8.009/90, redação da Lei 8.245/91;

b) inexistência de direito adquirido contra a ordem pública, porquanto “(...) a norma constitucional apanha situações existentes sob sua égide, ainda que iniciadas no regime antecedente” (fl. 88).

Admitido o recurso, subiram os autos.

A Procuradoria-Geral da República, em parecer lavrado pela ilustre Subprocuradora-Geral da República, Drª. Maria Caetana Cintra Santos, opinou *pele não-conhecimento* do recurso.

Autos conclusos em 15/10/2004.

Decido.

A Lei 8.009, de 1990, art. 1º, estabelece a impenhorabilidade do imóvel residencial do casal ou da entidade familiar e determina que não responde o referido imóvel por qualquer tipo de dívida, salvo nas hipóteses previstas na mesma lei, art. 3º, inciso I a VI.

Acontece que a Lei 8.245, de 18.10.91, acrescentou o inciso VII, a ressaltar a penhora “por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.”

É dizer, o bem de família de um fiador em contrato de locação teria sido excluído da impenhorabilidade.

Acontece que o art. 6º da C.F., com a redação da EC no 26, de 2000, ficou assim redigido:

“Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, a segurança a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

Em trabalho doutrinário que escrevi, “Dos Direitos Sociais na Constituição do Brasil”, texto básico de palestra que pro-

feri na Universidade de Carlos III, em Madri, Espanha, no Congresso Internacional de Direito do Trabalho, sob o patrocínio da Universidade Carlos III e da ANAMATRA, em 10/3/2003, registrei que o direito à moradia, estabelecido no art. 6º, C.F., é um direito fundamental de segunda geração, direito social, que veio a ser reconhecido pela EC 26, de 2000.

O bem de família, a moradia do homem e sua família, justifica a existência de sua impenhorabilidade: Lei 8.009/90, art. 1º. Essa impenhorabilidade decorre de constituir a moradia um direito fundamental.

Posto isso, veja-se a contradição: a Lei 8.245, de 1991, excepcionando o bem de família do fiador, sujeitou o seu imóvel residencial, imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, à penhora. Não há dúvida que ressalva trazida pela Lei 8.245, de 1991, inciso VII do art. 3º, feriu de morte o princípio isonômico, tratando desigualmente situações iguais, esquecendo-se do velho brocardo latino: *ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio*, ou em vernáculo: onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito.

Isto quer dizer que, tendo em vista o princípio isonômico, o citado dispositivo, inciso VII do art. 3º, acrescentado pela Lei 8.245/91, não foi recebido pela EC 26, de 2000.

Essa não recepção mais se acentua diante do fato de a EC 26, de 2000, ter estampado, expressamente, no art. 6º, CF, o direito à moradia como direito fundamental de segunda geração, direito social. Ora, o bem de família, Lei 8.009/90, art. 1º, encontra justificativa, foi dito linha atrás, no constituir o direito à moradia um direito fundamental que deve ser protegido e por isso mesmo encontra garantia na Constituição.

Em síntese, o inciso VII do art. 3º da Lei 8.009, de 1990, introduzido pela Lei 8.245, de 1991, não foi recebido pela CF, art. 6º, redação da EC 26/2000.

Do exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento, invertidos os ônus da sucumbência.

Publique-se.

Brasília, 25 de abril de 2005.

Ministro Carlos Velloso

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Área de preservação permanente – ITR – exclusão. Ato Declaratório Ambiental – desnecessidade. Ibama.

Recurso especial nº 587.429/AL (2003/0157080-9)

Relator: Ministro Luiz Fux

Recorrente: Fazenda Nacional

Procurador: Maria Helena Urbano Rebemboim e outros

Recorrido: Cimapra, Companhia Mercantil Agropecuária

Pratagy

Advogado: Rafael Narita de Barros Nunes e outro

Ementa

Processual civil. Tributário. ITR. Área de preservação permanente. Exclusão. Desnecessidade de ato declaratório do Ibama. MP 2.166-67/200. Aplicação do art. 106, do CTN. Retrooperância da *lex mitior*.

1. Recorrente autuada pelo fato objetivo de ter excluído da base de cálculo do ITR área de preservação permanente, sem prévio ato declaratório do Ibama, consoante autorização da norma interpretativa de eficácia *ex tunc* consistente na Lei 9.393/96.

2. A MP 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, ao inserir § 7º ao art. 10, da lei 9.393/96, dispensando a apresentação, pelo contribuinte, de ato declaratório do Ibama, com a finalidade de excluir da base de cálculo do ITR as áreas de preservação permanente e de reserva legal, é de cunho interpretativo, podendo, de acordo com o permissivo do art. 106, I, do CTN, aplicar-se a fator pretérito, pelo que indevido o lançamento complementar, ressalvada a possibilidade da Administração demonstrar a falta de veracidade da declaração contribuinte.

3. Consectariamente, forçoso concluir que a MP 2.166-

67, de 24 de agosto de 2001, que dispôs sobre a exclusão do ITR incidente sobre as áreas de preservação permanente e de reserva legal, consoante § 7º, do art. 10, da Lei 9.393/96, veicula regra mais benéfica ao contribuinte, devendo retroagir, a teor disposto nos incisos do art. 106, do CTN, porquanto referido diploma autoriza a retrooperância da *lex mitior*.

4. Recurso especial improvido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Denise Arruda, José Delgado e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 1 de junho de 2004 (Data do Julgamento)

Ministro Luiz Fux

Presidente e Relator

Relatório

Exmo. Sr. ministro Luiz Fux (relator): Trata-se de recurso especial interposto pela Fazenda Nacional (fls. 193/198), com fulcro no art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado:

“Apelação e remessa *ex officio*. ITR. Área de preservação permanente. Exclusão desnecessidade de ato declaratório do Ibama. MP 1.956/50, cujas disposições retroagem. Improvimento.

I. A MP 1.956-50/50, ao inserir § 7º ao art. 10, da lei 9.393/96, dispensando a apresentação, pelo contribuinte, de ato declaratório do Ibama, com a finalidade de excluir da base de cálculo do ITR as áreas de preservação permanente e de reserva legal, é de cunho interpretativo, podendo, de acordo com o permissivo do art. 106, I, do CTN, aplicar-se a fator pretérito, pelo que indevido o lançamento complemen-

tar, ressalvada a possibilidade da Administração demonstrar a falta de veracidade da declaração contribuinte.

II. Apelo e remessa oficial improvido.” (fl. 187)

A Fazenda Nacional, em suas razões, sustenta que o acórdão hostilizado violou o disposto no art. 10, da Lei 9.393/96, com a redação dada pela MP 1956-50/00, ao fundamento de que a referida legislação, não eliminou a necessidade de comprovação da condição isentiva, apenas, dispôs que ela não precisa ser prévia.

Sustenta, ainda, violação ao art. 106, do CTN, ao fundamento *litteris*:

“A Fazenda defende que a nova redação não se aplica ao fato pretérito, por se destinar a norma do art. 106, II, ‘a’, do CTN, às hipóteses de infrações tributárias, caso em que, se admite a retroatividade da lei tributária mais benéfica, quando deixem de assim considerar ou quando adote critérios ou exigências punitivas menos severas, o que não se confunde com os casos de simples perda do direito à isenção tributária pelo desatendimento de seus requisitos na forma da lei.

Chega-se, pois, à conclusão de que não se pode aplicar o disposto no art. 106, II, ‘a’ e ‘b’, do CTN, vale dizer a retroação da MP 1956-50/00, já que no caso em apreço não se trata de ocorrência de infração, mas sim de perda ao direito à isenção requestada, sem que se cogite de sanção de ato ilícito (conf. o art. 3º do CTN) ou penalidade, incidindo, definitivamente, o comando do art. 104 do mesmo Código.” (fl. 197)

A recorrida, em contra-razões às fls. 203/210, pugna pela manutenção da decisão hostilizada, ao fundamento de que: “(...)

Tratando o auto de infração de fato gerador do ITR do exercício de 1997, ao sobrevir norma de cunho interpretativo, impõe-se a retroatividade do § 7º ao art. 10 da Lei 9.393/96, pois a interpretação adotada pela IN 43/97, além de ilegal por contrariar os limites normativos dos atos infra-legais, vai de encontro a interpretação legal expressamente consagrada na lei 9.393/96.

Significa dizer: uma vez explicitado na MP 1.956-50/00, que a isenção do ITR sobre áreas de preservação permanen-

te e de reserva legal prescinde da prévia apresentação de ato declaratório ambiental, bastando para tanto a mera declaração do contribuinte neste sentido, deve ser mantido o v. Acórdão recorrido posto que ao aplicar retroativamente o § 7º ao art. 10 da Lei 9.393/96, confirma a exegese do art. 106, I, do CTN.” (fl. 209)

O recurso foi admitido no Tribunal *a quo*, consoante despacho de fl. 212.

É o relatório.

Processual civil. Tributário. ITR. Área de preservação permanente. Exclusão. Desnecessidade de ato declaratório do Ibama. MP. 2.166-67/2001. Aplicação do art. 106, do CTN. Retrooperância da *lex mitior*.

1. Recorrente autuada pelo fato objetivo de ter excluído da base de cálculo do ITR área de preservação permanente, sem prévio ato declaratório do Ibama, consoante autorização da norma interpretativa de eficácia *ex tunc* consistente na Lei 9.393/96.

2. A MP 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, ao inserir § 7º ao art. 10, da lei 9.393/96, dispensando a apresentação, pelo contribuinte, de ato declaratório do Ibama, com a finalidade de excluir da base de cálculo do ITR as áreas de preservação permanente e de reserva legal, é de cunho interpretativo, podendo, de acordo com o permissivo do art. 106, I, do CTN, aplicar-se a fator pretéritos, pelo que indevido o lançamento complementar, ressalvada a possibilidade da Administração demonstrar a falta de veracidade da declaração contribuinte.

3. Consectariamente, forçoso concluir que a MP 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que dispôs sobre a exclusão do ITR incidente sobre as áreas de preservação permanente e de reserva legal, consoante § 7º, do art. 10, da Lei 9.393/96, veicula regra mais benéfica ao contribuinte, devendo retroagir,

a teor disposto nos incisos do art. 106, do CTN, porquanto referido diploma autoriza a retrooperância da *lex mitior*.

4. Recurso especial improvido.

Voto

Exmo. Sr. ministro Luiz Fux (relator): Preliminarmente, conhecimento do recurso pela alínea “a”, do permissivo constitucional, uma vez que a matéria restou devidamente prequestionada.

In casu, a matéria versada no recurso refere-se à retroatividade do § 7º, do art. 10 da Lei 9.393/96, ante a exegese do art. 106, I, do CTN.

O art. 106, do CTN dispõe:

“Art. 106. A lei aplica-se a ato ou fato pretérito:

I - em qualquer caso, quando seja expressamente interpretativa, excluída a aplicação de penalidade à infração dos dispositivos interpretados;

II - tratando-se de ato não definitivamente julgado:

a) quando deixe de defini-lo como infração;

b) quando deixe de tratá-lo como contrário a qualquer exigência de ação ou omissão, desde que não tenha sido fraudulento e não tenha implicado em falta de pagamento de tributo;

c) quando lhe comine penalidade menos severa que a prevista na lei vigente ao tempo da sua prática.”

O § 7º, do art. 10, da Lei 9.393/96, com a redação dada pela MP 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, prevê:

“Art. 10. A apuração e o pagamento do ITR serão efetuados pelo contribuinte, independentemente de prévio procedimento da administração tributária, nos prazos e condições estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, sujeitando-se a homologação posterior.

"Com a nova disciplina, (...), não mais se faz necessário a apresentação pelo contribuinte de ato declaratório do Ibama, como requerido pela IN 33/97."

§ 1º Para os efeitos de apuração do ITR, considerar-se-á:

I - VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:

- a) construções, instalações e benfeitorias;
- b) culturas permanentes e temporárias;
- c) pastagens cultivadas e melhoradas;
- d) florestas plantadas;

II - área tributável, a área total do imóvel, menos as áreas:

a) *de preservação permanente e de reserva legal, previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, com a redação dada pela Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1989;* (grifo nosso)

b) de interesse ecológico para a proteção dos ecossistemas, assim declaradas mediante ato do órgão competente, federal ou estadual, e que ampliem as restrições de uso previstas na alínea anterior;

c) comprovadamente imprestáveis para qualquer exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal, declaradas de interesse ecológico mediante ato do órgão competente, federal ou estadual;

d) as áreas sob regime de servidão florestal.

III - VTNT, o valor da terra nua tributável, obtido pela multiplicação do VTN pelo quociente entre a área tributável e a área total;

IV - área aproveitável, a que for passível de exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal, excluídas as áreas:

- a) ocupadas por benfeitorias úteis e necessárias;
- b) de que tratam as alíneas "a", "b" e "c" do inciso II;

V - área efetivamente utilizada, a porção do imóvel que no ano anterior tenha:

- a) sido plantada com produtos vegetais;
- b) servido de pastagem, nativa ou plantada, observados índices de lotação por zona de pecuária;
- c) sido objeto de exploração extrativa, observados os índices de rendimento por produto e a legislação ambiental;
- d) servido para exploração de atividades granjeira e aquícola;
- e) sido o objeto de implantação de projeto técnico, nos termos do art. 7º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993;

VI - Grau de Utilização - GU, a relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável.

omissis

§ 7º A declaração para fim de isenção do ITR relativa às áreas de que tratam as alíneas "a" e "d" do inciso II, § 1, deste artigo, não está sujeita à prévia comprovação por parte do declarante, ficando o mesmo responsável pelo pagamento do imposto correspondente, com juros e multa previstos nesta Lei, caso fique comprovado que a sua declaração não é verdadeira, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis." (NR)

Com efeito, o voto condutor do acórdão recorrido bem analisou a questão, *litteris*:

"(...)

Discute-se, nos presentes autos, a validade da cobrança, mediante lançamento complementar, de diferença de ITR, em virtude da Receita Federal haver reputado indevida a exclusão de área de preservação permanente, na extensão de 817,00 hectares, sem observar a IN 43/97, a exigir, para a finalidade discutida, ato declaratório do Ibama.

Penso que a sentença deve ser mantida. Utilizo-me, para tanto, do seguinte argumento: a MP 1.956-50, de 26/05/00, cuja última reedição, cristalizada na MP 2.166-67, de 24/08/01, dispensa o contribuinte, a fim de obter a exclusão do ITR as áreas de preservação permanente e de reserva legal, da comprovação de tal circunstância pelo contribuinte, bastando, para tanto, declaração deste. Caso posteriormente se verifique que tal não é verdadeiro, ficará sujeito ao imposto, com as devidas penalidades.

Segue-se, então, que, com a nova disciplina, constante de §7º ao art. 10, da Lei 9.393/96, não mais se faz necessário a apresentação pelo contribuinte de ato declaratório do Ibama, como requerido pela IN 33/97.

Pergunta-se: recuando a 1997 o fato gerador do tributo em discussão, é possível, sem que se cogite de maltrato à regra da irretroatividade, a aplicação do art. 10, §7º, da Lei 9.393/96, uma vez emanada de diploma legal editado no ano de 2000? Penso que sim.

É que o art. 10, §7º, da Lei 9.393/96, não afeta a substância da relação jurídico-tributária, criando hipótese de não incidência, ou de isenção. Giza, na verdade, critério de in relação, dispondo sobre a maneira pela qual a exclusão da base de cálculo, preconizada pelo art. 10, § 1º, I, do diploma legal, acima mencionado, é demonstrada no procedimento de lançamento. A exclusão da base de cálculo do ITR das áreas de preservação permanente e da reserva legal foi patrocinada pela redação originária do art. 10 da Lei 9.393/96, a qual se encontrava vigente quando do fato gerador do referido imposto.

Melhor explicando: o art. 10, §7º, da Lei 9.393/96, apenas afastou a interpretação contida na IN 43/97, a qual, por ostentar natureza regulamentar, não criava direito novo, limitando a facilitar a execução de norma legal, mediante enunciado interpretativo.

O caráter interpretativo do art. 10, § 7º, da Lei 9.393/96, instituído pela MP 1.956-50/00, possui o condão mirífico da retroatividade, nos termos do art. 106, I, do CTN:

“Art. 106. A lei aplica-se a ato ou fato pretérito:

I - em qualquer caso, quando seja expressamente interpretativa, excluída a aplicação de penalidade à infração dos dispositivos interpretados;”

Nesse sentido, a lição de Paulo de Barros Carvalho:

“Mas ocasiões há em que se concede ao legislador a possibilidade de atribuir às leis sentido retroativo. E o Código Tributário Nacional discorre sobre o assunto, ao cristalizar, no art. 106 e seus incisos, as hipóteses em que a lei se aplica a ato ou fato pretérito.

O inc. I alude às chamadas leis interpretativas que, em qualquer caso, assumindo expressamente esse caráter, podem ser aplicadas a atos ou fatos pretéritos, mas excluindo-se a aplicação de penalidades à infração dos dispositivos interpretados. As leis interpretativas exibem um traço bem peculiar, na medida em que não visam à criação de novas regras de conduta para a sociedade, circunscrevendo seus objetivos ao esclarecimento de dúvidas levantadas pelos termos da linguagem da lei interpretada. Encaradas sob esse

ângulo, despem-se da natureza inovadora que acompanha a atividade legislativa, retrotraindo ao início da vigência da lei interpretada, explicando com fórmulas elucidativas sua mensagem antes obscura.” (*Curso de Direito Tributário*. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 1991. p. 71).

Sendo assim, não poderia a Administração Tributária exigir, para a exclusão do ITR das áreas declaradas como de preservação permanente e reserva legal, ato declaratório do Ibama, pois tal comprovação é de ser feita mediante declaração do contribuinte. Caso não aceite o que declara o contribuinte, cabe à autoridade fiscal comprovar a falta de veracidade do declarado.

Com essas considerações, *nego* ao apelo e à remessa oficial.” (fls. 182/184)

Com efeito, em 24/8/2001 foi editada a Medida Provisória 2.166-67 que dispôs sobre a exclusão do ITR incidente sobre as áreas de preservação permanente e de reserva legal, consoante § 7º, do art. 10, da Lei 9.393/96:

“*omissis*

§ 7º A declaração para fim de isenção do ITR relativa às áreas de que tratam as alíneas “a” e “d” do inciso II, § 1, deste artigo, não está sujeita à prévia comprovação por parte do declarante, ficando o mesmo responsável pelo pagamento do imposto correspondente, com juros e multa previstos nesta Lei, caso fique comprovado que a sua declaração não é verdadeira, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis.”

Deveras, o § 7º, do art. 10 da Lei 9393/1996 prevê a dispensa de prévia apresentação pelo contribuinte do ato declaratório expedido pelo Ibama, nos termos da IN 33/97, revelando, portanto o seu caráter de *lex mitior*.

Na hipótese *sub examine* surge a seguinte indagação: Tratando-se de fato gerador ocorrido em 1997 é possível a aplicação retroativa do art. 10, § 7º, da Lei 9.393/96, com a redação dada pela MP 2.166-67, de 24 de agosto de 2001?

In casu, a recorrente foi autuada pela ausência de Ato Declaratório, expedido pelo Ibama, nos termos da IN 43/97, vigente à época do fato gerador do ITR.

Destarte, considerando a superveniência de lei mais bené-

fica, que prevê a dispensa de prévia apresentação pelo contribuinte do ato declaratório expedido pelo Ibama, impõe-se a aplicação do Princípio insculpido no art. 106, do CTN.

Sobre o *thema decidendum* manifestou-se Hugo de Brito Machado, in *Curso de Direito Tributário*, Ed. Malheiros, 20ª edição, *verbis*:

“6. Aplicação retroativa

A rigor não se devia falar de aplicação retroativa, pois na verdade a lei não retroage. Nada retroage, posto que o tempo é irreversível.

Quando se diz que a lei retroage, o que se quer dizer é que a lei pode ser utilizada na qualificação jurídica de fatos ocorridos antes do início de sua vigência. Em princípio, o fato regula-se juridicamente pela lei em vigor na época de sua ocorrência. Esta é a regra geral do denominado direito intertemporal. A lei incide sobre o fato que, concretizando sua hipótese de incidência, acontece durante o tempo em que é vigente. Surgindo uma lei nova para regular fatos do mesmo tipo, ainda assim, aqueles fatos acontecidos durante a vigência da lei anterior foram por ela qualificados juridicamente e a eles, portanto, aplica-se a lei antiga. Excepcionalmente, porém, uma lei pode elidir os efeitos da incidência de lei anterior. É desta situação excepcional que trata o art. 106 do Código Tributário Nacional.

Examinemos o seu significado.

A lei tributária aplica-se a ato ou fato passado quando seja expressamente interpretativa, excluída a aplicação de penalidades pela infração dos dispositivos interpretados (art. 106, inc. I).

Lei interpretativa é aquela que não inova, limitando-se a esclarecer dúvida surgida com o dispositivo anterior. Se dúvida havia, e tanto havia que o próprio legislador resolveu fazer outra lei para espancar as obscuridades ou ambigüidades existentes no texto anterior, não é justo que se venha punir quem se comportou de uma ou de outra forma dentre aquelas que se podiam admitir como corretas, em face do texto antigo. Daí a exclusão de penalidades.

Tal exclusão – é importante insistir neste ponto de gran-

de relevância – não é absoluta, como poderia parecer da leitura do art. 106 do Código. Ela diz respeito à má interpretação da lei, não à sua total inobservância. Admitindo-se, por exemplo, que em face de algum dispositivo da legislação do IPI se tenha dúvida sobre a necessidade de emitir o documento “a” ou o documento “b”, e que dispositivo novo, interpretativo, diga que no caso deve ser emitido o documento “b”, não se aplica qualquer penalidade a quem tenha emitido o documento “a”. Mas quem não emitiu documento nenhum, nem “a” nem “b”, está sujeito à penalidade, não se lhe aplicando a exclusão de que trata o art. 106 do Código.

Aplica-se, também, a lei tributária, afastando os efeitos da incidência de leis anteriores à sua vigência, ao ato não definitivamente julgado (a) quando deixe de defini-lo como infração; (b) quando deixe de tratá-lo como contrário a qualquer exigência de ação ou omissão, desde que não tenha sido fraudulento e não tenha implicado falta de pagamento de tributo; (c) quando lhe comine penalidade menos severa que a prevista na lei vigente ao tempo de sua prática. Isto é o que está expresso no art. 106, inciso 11, letras “a”, “b” e “c”, do CTN.

Não conseguimos ver qualquer diferença entre as hipóteses da letra “a” e da letra “b”. Na verdade, tanto faz deixar de definir um ato como infração, como deixar de tratá-lo como contrário a qualquer exigência de ação ou omissão.

A aplicação “retroativa” da lei tributária atende aos mesmos princípios prevalentes no Direito Penal. Não diz respeito ao pagamento do tributo, que não deixa de ser exigível em face de lei nova, a não ser nos casos de remissão, nos termos do art. 172 do Código.

Não se há de confundir aplicação “retroativa” nos termos do art. 106, 11, com anistia, regulada nos arts. 180 a 182 do Código. Embora em ambas as hipóteses ocorra aplicação de lei nova que elide efeitos da incidência de lei anterior, na anistia não se opera alteração ou revogação da lei antiga. Não ocorre mudança na qualificação jurídica do ilícito. O que era infração continua como tal. Apenas fica extinta a punibilidade relativamente a certos fatos. A anistia, portanto, não é questão pertinente ao direito intertemporal, que se coloque

para o intérprete. A lei de anistia certamente alcança fatos do passado. Aliás, só alcança fatos do passado. Assim, é retroativa por natureza, mas a questão de direito intertemporal, em leis desse tipo, está resolvida pelo legislador.

Importante é observar que não existe garantia constitucional de irretroatividade das leis para o Estado. Essa garantia, como acontece com as garantias constitucionais em geral, existe apenas para a proteção do particular contra o Estado. Se existisse garantia de irretroatividade para proteger o Estado certamente as leis de anistia não poderiam existir.

A propósito de irretroatividade das leis que instituem ou aumentam tributos, é notável a lição dos clássicos, embora elaborada a propósito das relações de Direito privado. Mesmo aqueles que admitiam a retroatividade das chamadas leis de ordem pública, tese hoje superada, advertiam não ser válida lei retroativa que alterasse relação jurídica na qual fosse parte o Estado. Em outras palavras, o Estado não pode valer-se de seu poder de legislar para alterar, em seu benefício, relações jurídicas já existentes.

Como é hoje pacífico ser a relação de tributação uma relação estritamente jurídica, de natureza obrigacional, tem-se de concluir que também nessa relação, na qual o Estado sempre é parte, não se pode admitir leis retroativas.

omissis" (págs.89/91)

Na hipótese *sub examine* o excesso de formalismo que redundou na autuação da recorrida e um flagrante desrespeito ao disposto no § 7º, do art. 10, da Lei nº 9.393/96, cujo caráter é de *lex mitior*, e, por essa razão, não poderia ter sua incidência afastada.

Deveras, forçoso concluir que a MP 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que dispôs sobre a exclusão do ITR incidente sobre as áreas de preservação permanente e de reserva legal, consoante § 7º, do art. 10, da Lei 9.393/96, prevendo a dispensa de prévia apresentação pelo contribuinte do ato declaratório expedido pelo Ibama, veicula regra mais benéfica ao contribuinte, devendo retroagir, a teor disposto nos incisos do art. 106, do CTN, porquanto referido diploma autoriza a retrooperância da *lex mitior*.

Ex positis, nego provimento ao recurso especial.
É como voto.

Certidão de Julgamento

Primeira Turma

Número Registro: 2003/0157080-9

RESP 587429/AL

Número Origem: 200180000038578

Pauta: 01/06/2004

Julgado: 01/06/2004

Relator: Exmo. Sr. ministro Luiz Fux

Presidente da sessão: Exmo. Sr. Ministro Luiz Fux

Subprocurador-geral da República: Exmo. Sr. Dr. João Francisco Sobrinho

Secretária: Bela. Maria do Socorro Melo

Autuação

Recorrente: Fazenda Nacional

Procurador: Maria Helena Urbano Rebemboim e outros
Recorrido: Cimupra, Companhia Mercantil Agropecuária Pratygy

Advogado: Rafael Narita de Barros Nunes e outro

Assunto: Tributário – ITR – Imposto Territorial Rural

Certidão

Certifico que a egrégia Primeira Turma, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Denise Arruda, José Delgado e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator.

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 01 de junho de 2004

Maria do Socorro Melo

Secretária

(DJ: 02/08/2004)



PRIMEIRA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO

Retificação de área consensual. Remanescente – apuração. Ação reivindicatória. Prova - deficiência. perícia.

Ementa não oficial: 1. A Ação de Retificação de Registro presta-se somente para ajustar o dado tabular à realidade do imóvel. 2. Não existe qualquer indício de “invasão” ou deslocamento da base do imóvel, conforme apurado em dados periciais. Pedido procedente.

Íntegra:

Processo 000.99.932684-8

Vistos, etc...

Cuida-se de procedimento de jurisdição voluntária de *retificação de área*, fundamentado no art. 213, da Lei de Registros Públicos, cumulada com apuração de remanescente. A demanda foi intentada por M.P.S.C. e C.A.C. Destacaram que nos termos do R.06/46.711/9ºSRI, adquiriram o imóvel situado à Rua Marcos Gonçalves Correia, nº 16, de Raul Monteiro e sua mulher. Quando compraram o imóvel, este já se encontrava murado e com suas divisas respeitadas. Que em 1989 o confrontante da direita (de que se situa no imóvel), ajuizou ação reivindicatória contra os requerentes, a qual tramitou o Foro Regional de São Miguel. Os postulantes pleitearam a “retomada” de área pretensamente invadida pelo muro. A ação foi julgada procedente, com a passagem de parte da área dos requerentes para os vizinhos, em que pese a carência das provas coletadas. Resignados, os requerentes refizeram as divisas e pretendem a retificação, para que a nova dimensão (reduzida)

conste da informação tabular. Pedem pela produção de provas e ao final, pela procedência para efeito de ser redescrita a área tabular.

Foi determinada a realização de perícia para a apuração do total da ocupação. Os requerentes pugnaram pelo reconhecimento dos benefícios da assistência judiciária (Lei 1.060/50), o que foi deferido.

O laudo foi juntado a fls. 129/170. Os interessados foram cientificados.

Restou cumprido o ciclo citatório, tendo a Municipalidade manifestado seu desinteresse.

O Ministério Público opinou pela complementação da perícia.

É o relatório.

Decido:

Cuida-se de pedido de retificação de área, intentada antes da inovadora Lei 10.931/2004, que certamente teria facilitado, em muito, a tramitação do presente feito, permitindo a correção da imperfeição tabular, diretamente frente ao respectivo Registro Imobiliário.

Os requerentes adquiriram, em outubro de 1987, o terreno situado na Rua Marcos Gonçalves Correia, antiga Rua 01, lote 24, da quadra nove, Vila Bela, no distrito de Itaquera. Conforme descrição tabular, o imóvel possuía 11,50 metros de frente, por 22,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área total de 253,00 metros quadrados. Consta ainda da descrição, que o imóvel se encontrava a uma distância de nove metros de distância da esquina da Rua 04 (quatro).

Inicialmente é de se observar que os requerentes experimentaram um sério revés, conquanto foi condenada na Ação reivindicatória que tramitou pelo Foro de São Miguel. O resultado prático da demanda consistiu na perda de toda a face lateral do imóvel, com a imposição de demolição do muro divisório. O “laudo” que escudou a decisão reivindicatória, como comprovado nestes autos, se revelou absolutamente deficiente de informações e detalhes, não fornecendo padrão de segurança para a exata compreensão da situação.

Entretanto, a “decisão judicial”, certa ou errada, pouco importa, produziu seus efeitos e os requerentes tiveram que se curvar a seu império.

Assim, experimentando um desfalque de parte da área do imóvel, com redução de sua metragem, passando a ostentar dimensão inferior àquela descrita no fôlio real, os requerentes, visando ajustar e reduzir o montante do IPTU, aforaram a presente *retificação*, que mais se afeiçoaria à via administrativa unilateral, por não envolver, em princípio, qualquer ofensa ou vulneração aos imóveis conflitantes e confrontantes, mormente em relação ao seu vizinho do lado direito (considerando o ponto de referência de quem se situa dentro do imóvel), pois com relação a este, irreversíveis são os efeitos da “coisa julgada”.

Portanto, ao menos juridicamente, a divisa da esquerda é certa (de quem da Rua olha o imóvel), e deve orientar toda a redefinição do imóvel. Este é o padrão, na medida em que envolve um ponto ou uma divisa que não mais comporta discussão.

O *laudo* pericial do saudoso eng. Marcos Grava Zinni, não apresentou conclusão precisa ao tentar situar o imóvel *sub examine*, a partir de seu ponto de amarração (9,00 metros da Rua 04), ou seja, partindo da informação de que o imóvel se encontrava a uma distância de nove metros da esquina da rua fronteira com a rua lateral mais próxima o perito formulou uma série de exercícios e demonstrações, e em todos estes exercícios possíveis o experto judicial fez demonstrar apenas a pouca utilidade de tal referência, pois a constituição ou formação da quadra inteira não mais correspondia ao “projeto”, com o avanço da via pública (Rua 04), sobre parte dos lotes de esquina, tornando absolutamente inviável tal ponto de partida. Todos os esforços neste sentido se mostraram infrutíferos e deficientes, que, aliás, já era de se esperar, pois até mesmo no incompleto *laudo* produzido na ação reivindicatória o perito que o produziu afirmou que a quadra não conseguia abrigar todos os imóveis que o desenho tabular concebia para o local, ou seja, declarou tecnicamente que não havia “disponibilidade” de área para todos os imóveis

registrados na quadra (o que acentua a precariedade da decisão proferida na ação reivindicatória).

A certeza que se extrai do levantamento técnico é que o imóvel ou suas bases não pode ser erguido ou montado a partir do ponto de “amarração”, que se mostra imprestável face ao desfalque da quadra de referência.

Portanto, para a reconstrução da nova descrição do *imóvel*, necessário a adoção de ponto firme e consistente, que no caso, é a divisa da esquerda, fixada em decisão trânsita em julgado, portanto, irreformável.

É certo que os demais confrontantes não participaram daquela lide (bem como é certo que a decisão se apoiou em prova deficiente, mas vale pelo imperativo da coisa julgada), no entanto, estes foram chamados e cientificados no presente processo e “anuíram”, ao menos tacitamente, com a manutenção das divisas existentes atualmente. Conquanto não exista uma precisão maior, é certo que os confrontantes citados não concordam ou discordam dos termos do *laudo*, do conteúdo da inicial, ou de alguma observação constante dos autos. Os chamados aceitam a manutenção da situação tal como ela se encontra no mundo físico e fático. Aceitam manter as divisas onde elas se situam.

Portanto, não resta dúvida de que a divisa fixada judicialmente deve ser respeitada e acatada como ponto de apoio para o redesenho da informação tabular.

Assim, partindo-se deste “ponto de referência”, é de se estudar o *laudo* JUDICIAL, que mesmo não revelando resultados objetivos e direitos, apresentou longo estudo e apuração profunda da situação, expondo todos os elementos que permitem a reconstrução do imóvel, de forma correta e de forma aceita pelos titulares dos imóveis do entorno.

Consta às folhas 148, no corpo do laudo, informação de que a perícia se valeu de planta da Emplasa (abr-1980), extraída de foto aérea, para melhor situar o imóvel e sua ocupação física (número “6” na planta de reprodução – fls. 149). A planta de sobreposição de fls. 150, bem demonstra a diferença do polígono que o imóvel revela na informação tabular, do polígono que o imóvel revela sem sua ocupação física. A sobre-

posição revela a angulação, base da diferença entre a “implantação” ou ocupação física e a planta retificada do loteamento (bem como indica, o que foi desconsiderado na ação reivindicatória, a existência do córrego sob o imóvel da direita, que pode ter deslocado a sua alocação no solo, bem como indica que não houve avanço da requerente sobre dito imóvel e que sua área possui absoluta simetria, em termos de perímetria e de área, com a informação tabular).

O *laudo pericial* através desta sobreposição revela a inexistência de simetria entre a posição da *planta* de retificação do *loteamento* (planta AU-05/2324/81), e a ocupação física do imóvel.

A planta esquadrinha “lotes”, todos com formato regular, compondo figuras poligonais retangulares formadas por ângulos retos, ao passo que a “implantação” dos lotes na quadra, evidencia certa angulação em relação à Rua Gonçalves Correa e via adjacentes.

O perito chega a afirmar a quase coincidência entre a planta e a ocupação:

“Constata-se que a ocupação física dos requerentes quase recai exatamente no local do lote 24, existindo coincidência mais interessante com relação ao lote 4”.

A mesma situação foi apresentada na planta ampliada de fls. 152, que revela desajustes de toda a quadra, tanto que o perito concordou com o vistor que atuou junto a *ação reivindicatória*, de que a quadra não abrigava todos os imóveis que foram descritos na quadra por suas metragens tabulares (em regra tal verificação não é feita pela área quadrada, mas apenas pelas testadas).

Portanto, certo é que houve certa distância – quase coincidência como afirma o perito –, entre a *planta* retificada do loteamento e a implantação física.

Neste ponto é de se observar que tais alterações são comuns, pois os parceladores projetam seus “loteamentos” pensando em criar atrativos para a venda, compondo projetos com grande harmonia e regularidade. Contam com a inércia da Prefeitura que promove, em regra, apenas uma apuração formal, não comparecendo no local para conferir a

situação de implantação. Assim, principalmente nos bairros mais afastados, nos loteamentos populares, a distância entre a área projetada em lotes e a implantação destes encerra uma preocupante distância, que potencializa infindáveis questões registrárias.

Assim, a realidade apresentada no laudo, compõe a rotina de nossos parcelamentos periféricos, com os lotes projetados com formato de retângulos, todos dotados de ângulos de 90º (noventa graus), sendo que na prática, principalmente em face da topografia acidentada, os lotes não coincidem com a planta descritiva. O fato de ter havido regularização posterior, não confere maior credibilidade física aos imóveis, pois planta AU-05/2324/81 da Prefeitura não envolve levantamento topográfico, sendo mera transposição de dados, extraídos do fôlio real ou da própria planta do empreendedor. Portanto, a ausência de simetria entre a *planta* do loteamento e a implantação física não representa uma anomalia extraordinária.

No caso tal situação se encontra sensivelmente minorada pela constatação de que o “projetado” e o “implantado” quase coincidem, o que afasta a idéia de *invasão*.

Aliás, a este respeito é de se frisar que a *ação de retificação de registro* não se presta para superar questões relativas a “invasões”, mas sim para fazer o devido ajuste entre o dado tabular e a realidade do imóvel (art. 213, da Lei de Registros Públicos), realidade que não pode ser outra que não a área “implantada”.

Retornando ao levantamento pericial, é de se constatar que este é apto a comprovar que o imóvel da requerente foi implantado no local onde se encontra, não existindo qualquer vestígio ou suspeita de “invasão” ou deslocamento da base, afeiçoado a questão *sub examine* à via procedimental eleita, que, como dito, tem a missão justamente de retraduzir o dado tabular, ajustando-o à realidade, que é a sua alocação física original no solo.

Aliás, apenas a ação de *retificação* tem este sentido de tornar o dado tabular instável e passível de correção, pois para todas as demais ações judiciais que envolvam a propriedade

imobiliária, como a demarcatória, reivindicatória, divisória, etc., o dado tabular não pode ser questionado, compondo o único padrão para a solução do litígio.

Assim, aceita a divisa judicial estabelecida na ação trânsita em julgado como ponto de amarração, e considerando que a “implantação original” corresponde à ocupação física atual, é de se adotar o levantamento feito na *laudo*, com a descrição do imóvel tal qual se encontra no local presentemente.

O competente perito apresenta todos os levantamentos possíveis, brindando o processo com as alternativas possíveis para viabilizar a conclusão jurídica, trazendo memorial detalhado de todas as opções (fls. 162/164).

O perito levantou a área “intramuros” do imóvel retificando, considerando a sua realidade tabular, apurando uma área de 253,41 m². Em tal levantamento considerou apenas a informação constante do fôlio e do projeto retificado, revelando que em seu entender a ação reivindicatória alijou os requerentes de parte da área que teriam direito, fosse mantida a situação tabular.

Procedeu, ainda, ao levantamento da área física ocupada atualmente pelos requerentes, que com o desfalque da ação reivindicatória, passou dos 253,41 m² originais, para 217,33 m², de ocupação, e nesta parte, considerando a “divisa certa” da esquerda e todas as demais divisas que os confrontantes citados e cientificados, anuíram tacitamente.

Finalizando, é de se acolher a retificação considerando a ocupação física presente do imóvel, redesenhando o dado tabular com base no memorial “4” de fls. 163 dos autos.

Ante o exposto, julgo procedente o pedido de *retificação judicial consensual*. Expeça-se mandado para averbação do memorial de fls. 163, item “4”, junto à matrícula 46.711/8ºSRI.

Oportunamente, arquivem-se os autos.


P.R.I.C.

Data supra.

Venício Antonio de Paula Salles, Juiz de Direito

(Verbeteção e ementação: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari. Orientação geral e revisão crítica: Sérgio Jacomino.)

SOLUÇÕES
INTEGRADAS



Tudo que você precisa
para seu **registro de imóveis**
em um **único sistema**

REGISTER[®]

Segurança e Agilidade para seu registro de imóveis



INFORMATIZAÇÃO NOTARIAL E REGISTRAL

Curitiba - PR
Av. Senador Salgado Filho, 2464
81510-001
Tel.: 41 2106-1212
Fax: 41 3296-6640

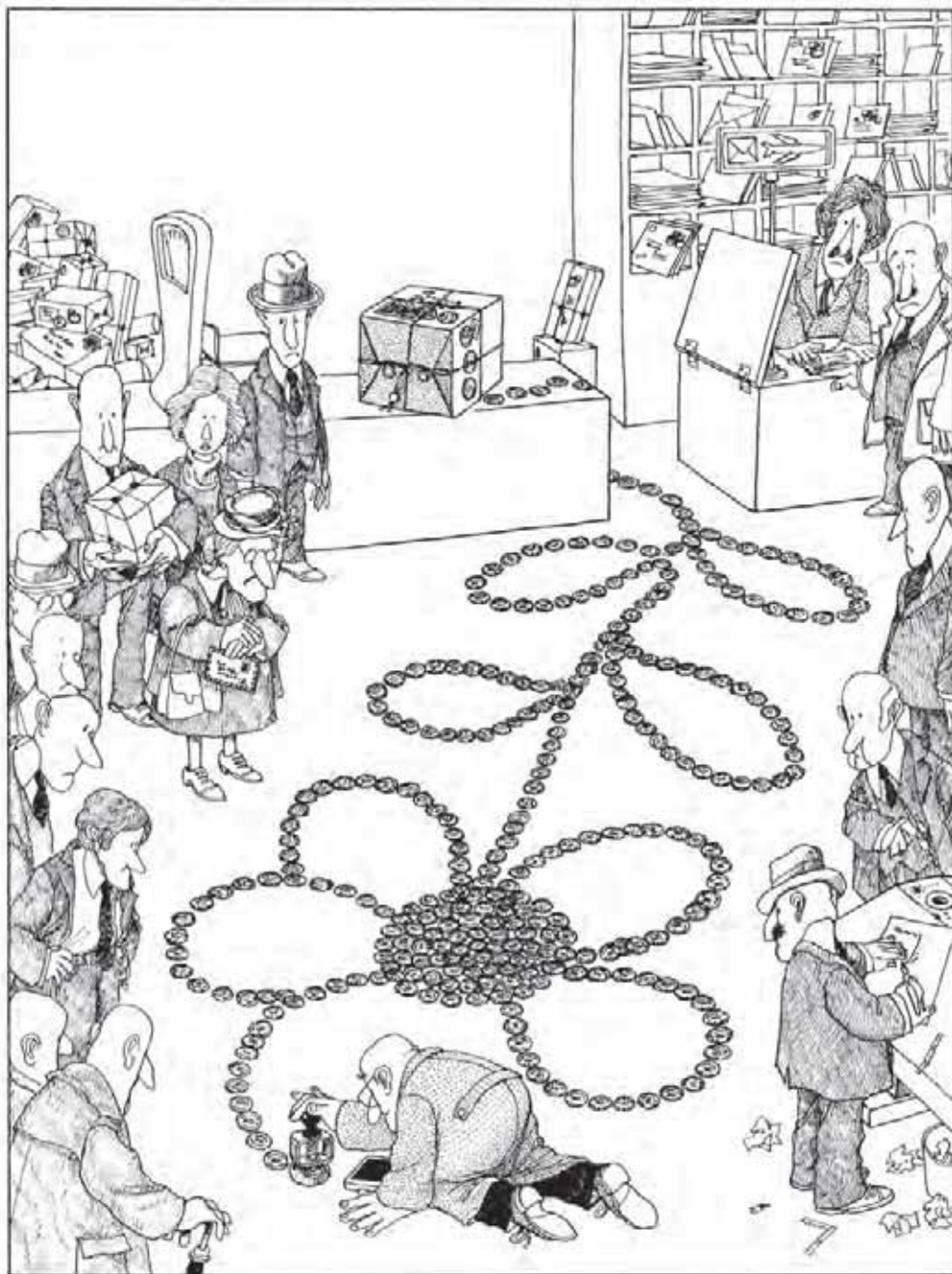
São Paulo - SP
Av. Paulista, 2073 - sala 905
Edifício Horsa 1 - 01311-940
Tel.: 11 3179-0057
Fax: 11 3179-0058

www.escriba.com.br

GALERIA



DO IRIB



Charge do argentino Quino, publicada no livro *Gente en su sitio*, Ediciones De La Flor, que retrata atividades profissionais vistas pelas lentes do consagrado cartunista.