Boletim do irib em revista

Nº 348

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

33º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis

Ribeirão Preto - SP

Condomínio de lotes • Regularização Imobiliária Nacional • Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis • Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis

Foto: Divulgação IRIB/Juliana Affe

Editorial //

Prezado leitor,

O *Boletim IRIB em Revista* chega à sua edição de nº 348. Atingir essa marca de publicações é motivo de grande honra para nós, que participamos da história do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, principal entidade de representação nacional da classe registral imobiliária no País.

Em 2014, vamos comemorar 40 anos de fundação do IRIB, que nasceu vocacionado para ser um centro de estudos e de difusão da doutrina registral imobiliária. De lá para cá, uma gama de revistas e livros foi organizada e impressa, levando a chancela do nosso Instituto. Se a voz do IRIB é respeitada em todo o Brasil, se somos, a todo instante, chamados a opinar sobre a correta aplicação das leis que dizem respeito à nossa atividade, é porque temos realmente uma opinião de peso, compatível com a importância da função que exercemos.

A revista que chega agora às mãos de nossos associados e de outros tantos interessados na matéria traz artigos assinados por palestrantes do *33º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis*, realizado pelo IRIB em Ribeirão Preto. O evento contou com importante apoio da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (Anoreg/SP) e da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp). Na ocasião, discutimos dois dos mais importantes assuntos da atualidade: o registro eletrônico e a regularização fundiária.

Mais do que temas de artigos e de palestras, o registro eletrônico e a regularização imobiliária se tornaram bandeiras de luta do IRIB. Estamos contribuindo para mudar o entendimento que os oficiais do Registro de Imóveis, seus prepostos, os órgãos da Administração Pública e a sociedade em geral têm sobre tais questões. A opinião do IRIB é fruto do debate que travamos em nossos eventos e em diversos fóruns de discussão. Além da análise de especialistas convidados – sem dúvida, os mais preparados –, os diversos pontos de vista levantados pela plateia também nos ajudam a chegar a um consenso que represente a nossa voz, a voz dos registradores imobiliários.

Além do *33º Regional*, a revista traz um resumo da cobertura do *32º Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis*, ocorrido em Salvador/BA, quando tivemos a oportunidade de auxiliar os registradores baianos, que assumiram, em precárias condições, os cartórios daquele estado, após a privatização dos serviços extrajudiciais. Naquele Regional, optamos por temas bem práticos, tratados na *Coleção Cadernos IRIB*.

Aproveito o BIR nº 348 para fazer um breve balanço de nossa gestão, iniciada em janeiro deste ano. As atividades empreendidas estão em sintonia com as propostas apresentadas antes da nossa eleição. Como poderão constatar, já trabalhamos muito e temos importantes metas a serem alcançadas. Contamos com o seu apoio para prosseguirmos em nossas tarefas institucionais.

Boa leitura!

Ricardo Basto da Costa Coelho
Presidente do IRIB

ISSN 1677-437X

Boletim do IRIB em Revista
Edição 348
São Paulo
Dezembro/2013
Foto capa: Rubens Guerra

Diretoria
Presidente: Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) • Vice-presidente: João Pedro Lamana Paiva (RS) • Secretário-geral: José Augusto Alves Pinto (PR)
• 1º Secretário: Ary José de Lima (SP) • Tesoureira-geral: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP) • 1º Tesoureiro: Sérgio Busso (SP)
• Diretor Social e de Eventos: Jordan Fabrício Martins (SC) • Diretor de Tecnologia e Informática: Flauzilino Araújo dos Santos (SP)
• Diretor de Assuntos Agrários: Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP) • Diretor do Meio Ambiente: Marcelo Augusto Santana de Melo (SP)
• Diretor Legislativo: Luiz Egon Richter (RS) • Diretor de Assuntos Estratégicos: Emanuel Costa Santos (SP)
• Diretor de Assistência aos Associados: José Antonio Marcondes (RJ) • Diretor Especial de Implantação do Registro Eletrônico: João Carlos Kloster (PR).

Conselho Deliberativo
Presidente do Conselho Deliberativo: Julio César Weschenfelder (RS).
• Sérgio Toledo de Albuquerque (AL) • José Marcelo de Castro Lima (AM) • Vivaldo Affonso do Rego (BA)
• Expedito William de Araújo Assunção (CE) • Luiz Gustavo Leão Ribeiro (DF) • Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (ES) • Clenon de Barros Loyola Filho (GO)
• Ari Álvares Pires Neto (MG) • Miguel Seba Neto (MS) • José de Arimatéia Barbosa (MT) • Fernando Meira Trigueiro (PB)
• Valdecy José Gusmão da Silva Júnior (PE) • Renato Pospissil (PR) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Carlos Alberto da Silva Dantas (RN)
• Décio José de Lima Bueno (RO) • Hélio Egon Ziebarth (SC) • Estelita Nunes de Oliveira (SE) • Francisco ventura de Toledo (SP)
• Marly Conceição Bolina Newton (TO).

Membros Natos do Conselho Deliberativo – ex-presidentes do IRIB: Jether Sottano (SP) • Ítalo Conti Júnior (PR) • Dimas Souto Pedrosa (PE) •Lincoln Bueno Alves (SP)
• Sérgio Jacomino (SP) • Helvécio Duia Castello (ES) • Francisco José Rezende dos Santos (MG).

Coordenadoria Editorial: Marcelo Augusto Santana de Melo (SP).

Conselho Editorial: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • Frederico Henrique Viegas de Lima (DF) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcelo Guimarães Rodrigues (MG)
• Maria do Carmo Rezende Campos Couto (SP) • Mário Pazutti Mezzari (RS) • Ridalvo Machado de Arruda (PB) • Rodrigo Azevedo Toscano de Brito (PB).

Conselho Fiscal: Antônio Carlos Carvalhaes (SP) • Alex Canziani Silveira (PR) • Jorge Luis Moran (PR) • Rosa Maria Veloso de Castro (MG)
•Rubens Pimentel Filho (ES).

Suplentes do Conselho Fiscal: Kenia Mara Felipetto Malta Valadares (ES) • Maria Aparecida Bianchin Pacheco (MT) • Paulo de Siqueira Campos (PE)
• Roberto Dias de Andrade (MG) • Tiago Machado Burtet (RS).

Conselho de Ética: Gleci Palma Ribeiro Melo (SC) • Léa Emilia Braune Portugal (DF) • Nicolau Balbino Filho (MG).

Suplentes do Conselho de Ética: Ademar Fioranelli (SP) • Mário Pazutti Mezzari (RS) • Oly Érico da Costa Fachin (RS).

Comissão de Assuntos Internacionais: Francisco José Rezende dos Santos (MG) • João Pedro Lamana Paiva (RS) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR).

Comissão do Pensamento Registral Imobiliário: Ana Cristina Maia (MG) • Bruno José Berti Filho (SP) • Daniela Rosário Rodrigues (SP)
•Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Emanuel Costa Santos (SP) • Fábio Ribeiro dos Santos (SP) • Francisco Ventura de Toledo (SP)
• Henrique Ferraz de Mello (SP) • Luciano Dias Bicalho Camargos (MG) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcos de Carvalho Balbino (MG)
• Naila de Rezende Khouri (SP) • Priscila Correa Dias Mendes (SP) • Roberto Lúcio Pereira (PE) • Jeverson Luiz Bottega (RS) • João Carlos Kloster (PR).

O *Boletim do IRIB em Revista* é uma publicação impressa do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB).

Presidente do IRIB
Ricardo Basto da Costa Coelho (presidente.irib@gmail.com)

Editora e Jornalista responsável
Andréa Vieira – Mtb 4.188

Produção editorial
Juliana Affe

Fotos
Divulgação IRIB

Imagens de Salvador/BA gentilmente cedidas pela Prefeitura Municipal

Revisão ortográfica
Keila Mariana de A. Oliveira

Revisão Técnica
Sérgio Busso

Editoração eletrônica
AMR Design

Impressão
Athalaia Gráfica

Tiragem: 2.500 exemplares

Nota de responsabilidade
O IRIB não assume qualquer responsabilidade pelo teor do que é veiculado nesta revista. As opiniões veiculadas não expressam necessariamente a opinião da diretoria do IRIB e dos editores desta publicação.

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

Sede: Av. Paulista, 2.073 12º andar Cjs. 1.201/1.202 – CEP 01311-300 – São Paulo/SP
Telefones/Fax: (11) 3289 3340 / 3289 3599 / 3289 3321

Representação em Brasília:
SRTVS Quadra 701 Cj. D, Bl. B, salas 514/515 – CEP 70340-907 – Brasília/DF
Telefone/Fax: (61) 3037 4311 / 3041 7311

Site: www.irib.org.br
E-mails: irib.brasilia@irib.org.br e irib@irib.org.br

IRIB
Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Foto: Rubens Guerra

Sumário //

Editorial 1

Abertura

Os desafios da regularização fundiária e do registro eletrônico de imóveis 8

Essa foi a temática principal do 33º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Ribeirão Preto/SP

Palestras

Registro eletrônico (Provimentos CG/SP nº 11/2013 e CG/SP nº 42/2012)

Antonio Carlos Alves Braga Junior 16

Condomínio de lotes

Narciso Orlandi Neto 26

Regularização Imobiliária Nacional (Proposta de Provimento ao CNJ)

João Pedro Lamana Paiva 32

Opinião

Avaliação dos participantes do Encontro 42

IRIB Responde 45

Entrevista

Ricardo Basto da Costa Coelho faz um balanço de sua gestão 57

Sumário //

Abertura

Capacitação dos delegatários do Registro de Imóveis do Estado da Bahia.....64

Esse foi o objetivo do 320 Encontro Regional do IRIB, que reuniu 100 participantes em Salvador

Palestras

Regularização fundiária de interesse social

João Pedro Lamana Paiva.....69

Compra e Venda

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto.....71

Dúvida registrária é analisada a partir de casos concretos

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho.....73

Pinga-Fogo.....75

Opinião

Avaliação dos participantes do Encontro.....77

Coleção Cadernos IRIB.....80

Entrevista

Fernando Méndez González fala aos registradores brasileiros.....85

Foto: Rubens Guerra

THEA

33º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis

Foto: Divulgação IRIB/Juliana Affe

Solenidade de abertura contou com a presença de lideranças das entidades representativas da classe notarial e registral e de convidados do Poder Judiciário

Os desafios da regularização fundiária e do registro eletrônico de imóveis

Essa foi a temática principal do 33º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Ribeirão Preto/SP

Duas questões prioritárias ao Registro de Imóveis brasileiro foram amplamente discutidas durante o *33º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis*: a regularização fundiária de imóveis urbanos e rurais e a implantação do sistema eletrônico de registro eletrônico de imóveis.

Realizado pelo IRIB, na cidade de Ribeirão Preto/SP, o evento reuniu 205 participantes dos Estados de São Paulo, Acre, Bahia, Ceará, Goiás, Minas Gerais, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul e Santa Catarina. Estiveram presentes registradores de imóveis, notários, juristas, advogados, funcionários de cartórios, de Corregedorias de Justiça, além de outros profissionais que atuam com o Direito Registral Imobiliário.

Na abertura solene, em 27 de junho, o presidente do IRIB, Ricardo Basto da Costa Coelho, destacou que São Paulo vive um momento ímpar no que se refere aos avanços dos serviços extrajudiciais. "Do diálogo permanente entre a Corregedoria-Geral da Justiça e a classe notarial e de registro, comandado pelo grande amigo e jurista desembargador José Renato Nalini, surgiram conquistas que vão repercutir nos demais estados da Federação. As boas novas ocorridas aqui, com o incondicional apoio do IRIB e das outras entidades representativas da nossa classe, deverão motivar as demais Corregedorias de Justiça e, com certeza, vão ecoar no Conselho Nacional de Justiça, fazendo dessa iniciativa estadual uma realidade nacional", disse.

Em seu pronunciamento, o vice-presidente do IRIB para o Estado de São Paulo e vice-presidente da Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo (Arisp), Francisco Ventura de Toledo, ressaltou que a classe registral imobiliária vive um momento em que a defesa de suas atribuições se faz necessária. "Os Provimentos da CGJ/SP acerca da regularização fundiária e do registro eletrônico não poderiam vir em melhor momento. Eles contribuem para modificar a imagem que a sociedade tem sobre os nossos serviços, demonstrando a sua importância", afirmou.

Além do presidente do IRIB, a mesa solene foi composta pelo vice-presidente do Instituto, João Pedro Lamana Paiva; o secretário-geral do IRIB, José Augusto Alves Pinto; o vice-presidente para o Estado de São Paulo, Francisco Ventura de Toledo; o presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (Anoreg/SP), Mário de Carvalho Camargo Neto; o presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp) e diretor de Tecnologia e Informática do IRIB, Flauzilino Araújo dos Santos; os registradores de imóveis de Ribeirão Preto/SP, Mari Lúcia Carraro e Frederico Vaz de Figueiredo Assad. A cerimônia foi conduzida pelo diretor Social e de Eventos, Jordan Fabrício Martins.

O *33º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis* foi uma realização do IRIB, em parceria com a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), a Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR) e a Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (Anoreg/SP).

Mario de Carvalho Camargo Neto, presidente da Anoreg/SP

Ricardo Basto da Costa Coelho, presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Francisco Ventura de Toledo, vice-presidente do IRIB para o Estado de São Paulo

Narciso Orlandi Neto destacou que o assunto, apesar de antigo, ainda gera interpretações diversas

Condomínio de lotes é tema da palestra de abertura

Convidado especialmente para proferir a palestra de abertura do evento, o desembargador aposentado do Tribunal de Justiça de São Paulo e advogado Narciso Orlandi Neto abordou o tema "Condomínio de Lotes", ressaltando que, apesar de ser uma questão antiga e recorrente, o assunto merece reflexão por despertar interpretações diversas.

Narciso Orlandi diferenciou o termo "unidade" em condomínio e em loteamento. No condomínio, a unidade autônoma refere-se à área de uso exclusivo somada à parte ideal do terreno e à parte ideal das coisas comuns. Já em loteamento, a unidade é o lote em si, com a propriedade exclusiva do solo. O palestrante frisou, também, a terminologia adequada. "Juridicamente, não pode haver condomínio de lotes. O lote é o espaço especializado e demarcado no terreno", comentou.

Narciso Olarlandi Neto, analisou a matéria por meio de dispositivos da Lei nº 4.591/1964 e de jurisprudências. As interpretações divergentes, segundo ele, resultaram, no Estado de São Paulo, em situações como a constituição de condomínios voluntários com a alienação de frações ideais do terreno e localização oficiosa das frações ideais, além de incorporações com pequenas edificações, na forma da lei.

Como reação, a Corregedoria-Geral da Justiça determinou a proibição do registro de vendas de frações ideais quando são presentes os indícios de fraude à lei. Igualmente, foi vetado o de registro de incorporações em que o incorporador se obriga a pequenas edificações, as chamadas "casinhas de cachorro".

Leia artigo na página nº 26.

Renato Guilherme Góes, Emanuel Costa Santos e João Pedro Lamana Paiva, durante o painel

IRIB apresenta proposta de regulamentação da regularização imobiliária nacional

O IRIB elegeu a regularização fundiária de imóveis urbanos e rurais como um dos seus temas prioritários, que tem recebido espaço nas programações dos seus eventos e também em suas publicações. No *33º Encontro Regional,* a palestra "Regularização Imobiliária Nacional (Proposta ao Conselho Nacional de Justiça)" foi apresentada pelo vice-presidente do IRIB e registrador de imóveis em Porto Alegre/PR, João Pedro Lamana Paiva.

O painel contou com a participação do registrador de imóveis em Araraquara/SP, diretor de Assuntos Estratégicos do IRIB e então coordenador da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário e de Assuntos Legislativos (CPRI), Emanuel Costa Santos. Na parte dedicada aos debates, completaram a mesa o secretário de Habitação de São José do Rio Preto/SP, Renato Guilherme Góes, e o diretor de Tecnologia do Instituto e presidente da Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos.

Durante a palestra, foi discutida a proposição apresentada pelo IRIB ao Conselho Nacional de Justiça para normatização, em nível nacional, de instrumentos de regularização imobiliária, não só visando à regularização mediante os instrumentos da Lei nº 11.977/2009. "Nossa intenção é, também, proporcionar a adoção de mecanismos para fazer frente a outras situações em relação às quais não são oferecidas soluções na referida lei, como é o caso de propriedades também no meio rural", explicou João Pedro Lamana Paiva.

Segundo o palestrante, a proposta do IRIB foi elaborada como forma de contribuir para a desjudicialização, tendo como fundamento as experiências do Rio Grande do Sul (Projetos *Gleba Legal* e *More Legal*) e de São Paulo (Provimento CG/SP nº18). "Defendemos que será possível a regularização de imóveis urbanos ou rurais, exclusivamente pela via extrajudicial, seja pela estremação de parcelas de imóveis consolidados em condomínio, seja mediante a realização de projetos de regularização fundiária baseados na Lei nº 11.977/2009", completou.

A proposta ao CNJ também passou pela análise da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário (CPRI/IRIB). Membro da Comissão, Emanuel Santos, destacou a importância do debate sobre o tema. "É preciso identificar o sistema registral como instituição-garante dos direitos fundamentais à moradia, à propriedade e à informação, com mobilidade econômica, planejamento social e sustentabilidade ambiental. O Registro de Imóveis deve estar em sintonia com a ideia de efetividade real", disse.

O diretor Emanuel Santos ressaltou, ainda, que a ação do Registro de Imóveis na regularização fundiária é um olhar sobre situações passadas. "Simultaneamente, temos de olhar para o futuro, evitando a repetição de irregularidades que hoje enfrentamos. Esta última hipótese exige atuação prévia junto ao Município, no momento da elaboração do Plano Diretor", recomendou.

Leia artigo na página nº 32.

Antonio Alves Braga Junior, juiz assessor da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo

Cartórios devem atuar de forma integrada por meio de centrais eletrônicas

As inovações proporcionadas pelos Provimentos CG/SP nº11/2013 e CG/SP nº 42/2012 – que regulamentaram o registro eletrônico no âmbito de São Paulo – foram o tema da palestra do juiz assessor da Corregedoria-Geral da Justiça, Antonio Carlos Alves Braga Junior, no *33º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis*.

Em sua explanação, Alves Braga Junior destacou a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, em funcionamento em São Paulo. Segundo ele, a implantação do Sistema de Registro Eletrônico depende da integração dos cartórios, que devem funcionar como um só organismo, resguardando-se a individualidade de cada serviço registral imobiliário.

"As centrais não são pessoas jurídicas nem entidades, são estruturas de utilização dos registradores. Não podem nem devem concentrar todas as informações e não há necessidade que as bases de dados sejam unificadas. Cada cartório manterá sua individualidade e autonomia e será livre para desenvolver ou adquirir sistemas, mas deverá estar vinculado a uma central de serviços", disse o palestrante, destacando que o uso de sistemas digitais, no caso dos registros públicos, trata-se de um dever legal.

Alves Braga Junior lembrou que o prazo para a operação do registro eletrônico em todo o país vence em 7 de julho de 2014 e que operá-lo é muito mais do que informatizar cartórios. É necessário integrar as unidades do serviço registral imobiliário para que recebam e respondam demandas de informações e serviços por meio eletrônico. Essa integração pressupõe padronização de atividades e uso de estruturas centrais de *hardware* e *software*.

O juiz assessor da CGJ/SP destacou que existem iniciativas governamentais que visam à criação de bancos multifinalitários e centrais de dados. Em sua opinião, quanto antes os cartórios se unirem em centrais, demonstrando a sua funcionalidade, mais fácil será convencer os órgãos do governo de que não há necessidade de investir em tais projetos. "No que se refere ao Registro de Imóveis, o Brasil está na dianteira de vários países, temos um grande arcabouço jurídico e estamos em posição destacada, seja no regramento convencional, seja no sistema eletrônico", pontuou.

Leia artigo na página nº 16.

Registradores de imóveis de São Paulo debatem a implantação do registro eletrônico no estado

Cartórios de Registro de Imóveis de São Paulo funcionam em central de serviços compartilhados

O diretor de Tecnologia e Informática do IRIB e presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), Flauzilino Araújo dos Santos, apresentou, durante o *33º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis*, a experiência paulista no que se refere ao registro eletrônico. Sua conferência detalhou, sobretudo, o funcionamento da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, lançada em maio deste ano.

A Central Registradores de Imóveis – www.registradores.org.br – foi desenvolvida pela Arisp em cooperação com o IRIB. Segundo Flauzilino Araújo, ela representa a unificação e o estabelecimento de novos serviços dentro da perspectiva do registro eletrônico. "Integramos, em uma única plataforma, dados, imagens e *softwares* de forma a permitir a consulta simultânea, unificada e controlada aos conteúdos dos acervos dos Registros de Imóveis", explica, destacando que a Central atende tanto aos aspectos tecnológicos como aos jurídicos.

O desenvolvimento da Central demandou anos de pesquisas e investimentos, tendo sua operação regulamentada por provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo (Provimentos nº 42/2012 e nº11/2013). Desde 2005, o módulo Ofício Eletrônico está em funcionamento, desburocratizando e agilizando a comunicação com os cartórios do estado. "Optamos por uma plataforma única, porém, com acessos diferenciados. O primeiro deles é direcionado aos serviços que são prestados gratuitamente ao Poder Judiciário e aos órgãos públicos e, também, para acesso aos cartórios. O outro tipo de acesso é voltado para o mercado em geral, empresas, bancos e usuários dos nossos serviços", disse.

Oficial do 1º Registro de Imóveis de São Paulo, Flauzilino Araújo fez questão de afirmar que os arquivos dos cartórios não pertencem ao Judiciário nem ao Executivo. "Enquanto delegação, os cartórios detêm a guarda exclusiva de seus arquivos, sendo responsáveis pela sua conservação. Mesmo integradas em centrais, as informações devem ficar em suas bases primárias".

Após a palestra, ocorreu um debate do qual participaram o juiz assessor da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo Antônio Carlos Alves Braga Junior; o diretor especial de Implantação de Registro Eletrônico do IRIB, João Carlos Kloster; o registrador de imóveis em São Paulo/SP e tesoureiro da Arisp, George Takeda; o registrador de imóveis em São Paulo/SP e secretário-geral da Arisp, Flaviano Galhardo; o registrador de imóveis em Junqueirópolis/SP, Claude Wickihalder; e o registrador de imóveis em São Paulo e diretor de Tecnologia da Informação, Joélcio Escobar.

TRECHO DA PALESTRA

"Construímos uma infraestrutura capaz de responder aos desafios da sociedade da informação"

Flauzilino Araújo dos Santos apresentou a Central Registradores de Imóveis

[...] O Registro de Imóveis brasileiro é uma instituição eficiente que sempre esteve na vanguarda da tecnologia. Os cartórios de Registro de imóveis foram os primeiros a oferecer serviço público pela internet. Grandes números marcam a presença dos registradores na *web*. Desde 1998, mais de 3,5 milhões de certidões foram solicitadas e entregues para usuários particulares.

Hoje, podemos dizer que os registradores de imóveis no Brasil já construíram uma infraestrutura capaz de responder aos desafios da sociedade da informação. Para tanto, a Arisp e o IRIB firmaram um convênio de Cooperação Técnica, em 2005, e, desde então, todos os sistemas desenvolvidos têm igual proporção para as marcas das duas instituições.

Com o suporte da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado, os registradores de imóveis de São Paulo anteciparam o prazo para implantação do registro eletrônico previsto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Em funcionamento desde maio deste ano, a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados veio proporcionar a unificação de alguns serviços e o estabelecimento de outros, dentro da perspectiva do registro eletrônico na forma preconizada em lei. Para o seu desenvolvimento, foram considerados aspectos jurídicos e tecnológicos.

Dentro do atual modelo constitucional e jurídico, os oficiais respondem pela manutenção, segurança permanentemente de livros, documentos, microfilmes, papéis, sistemas de computação, de dados, imagens, *softwares*. Tais informações devem permanecer sob a guarda e a responsabilidade do titular do serviço notarial ou de registro, que zelará por sua ordem, segurança e conservação. Esse importante aspecto jurídico foi respeitado no desenvolvimento da Central de Registradores.

Temos afirmado em vários fóruns dos quais participamos em todo o Brasil que os arquivos dos cartórios – enquanto serviços delegados –, pertencem e ficam sob a guarda e a responsabilidade do titular da serventia. Não pertencem aos registradores e notários no sentido de propriedade, mas de guarda exclusiva e conservação. Esse foi o pressuposto para construção dessa plataforma da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados. Os arquivos não ficam com a Arisp, o IRIB, a Anoreg/SP, a Anoreg/BR ou com qualquer outra instituição.

Do ponto de vista tecnológico, todas as iniciativas de se fazer um grande arquivo dos cartórios de Registro de Imóveis estão na contramão da tecnologia. As informações devem ficar em sua base de dados primária, pois, quando buscadas em ambientes secundários ou terciários, correspondem a pesquisas em ambiente estático, ou seja, em um arquivo morto. No desenvolvimento da Central, utilizamos todas as ferramentas de busca que permitem pesquisas avançadas em campos com informações estruturadas. Também estão garantidos o controle na recuperação e a análise das informações, entre outros.

Podemos afirmar que a Central Registradores de Imóveis é apenas e tão somente um sistema de autodesempenho para inteiração ou integração de *softwares*, *hardware*, de dados e de imagens. Trata-se de um ambiente mantido, controlado e gerido pelos registradores de imóveis. A Arisp oferece suporte de ordem humana e de ordem tecnológica. A Associação tem atuado apenas como facilitadora para que os dados sejam inseridos em um ambiente único. Depois que isso ocorre, nós "fechamos a gaveta e entregamos a chave para o oficial". A partir desse momento, cada registrador tem em suas mãos toda a gestão para a atualização dos dados de sua responsabilidade.

Eu acredito que o Registro de Imóveis passa por um bom momento no país. Já completei 45 anos na atividade registral imobiliária e, fazendo uma retrospectiva, posso afirmar que nunca vivemos um momento de tamanho prestígio junto aos poderes públicos, ao Poder Judiciário, ao mercado, notadamente, à construção civil e aos bancos. A Arisp está cumprindo o seu papel no Estado de São Paulo e também cooperando para a modernização dos cartórios em outras unidades da Federação. Estou muito esperançoso e acredito que podemos ter fé no futuro do Registro de Imóveis no Brasil [...].

João Baptista Galhardo, José Augusto Alves Pinto e Sérgio Busso

Plateia teve suas dúvidas respondidas diretamente pelos integrantes do painel Pinga-Fogo

O tradicional Pinga-Fogo, painel de perguntas e respostas dos eventos realizados pelo IRIB, encerrou a programação do *33º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis*, no dia 29 de junho. Foram respondidas consultas sobre questões relacionadas ao registro de vias férreas e imóveis da União, registro eletrônico, regularização fundiária urbana e rural, condomínio de lotes, incorporações, aquisição de áreas rurais por estrangeiros, imóveis em faixas de fronteiras, entre outras.

O painel foi coordenado pelo secretário-geral do IRIB e registrador de imóveis em Araucária/PR, José Augusto Alves Pinto. Como convidado especial do Encontro Regional, integrou a mesa o registrador de imóveis em Araraquara/SP e membro da equipe de revisores da Consultoria do IRIB, João Baptista Galhardo. Também participou do Pinga-Fogo, o registrador de imóveis em Bragança Paulista/SP, 1º tesoureiro do IRIB e coordenador do grupo de revisores técnicos do *Boletim Eletrônico* (BE), Sérgio Busso.

O coordenador do painel lembrou que o Pinga-Fogo existe desde a fundação do IRIB, em 1974, mas que era divulgado e não constava da programação. Na época, houve a necessidade de que os eventos poderiam ajudar a resolver problemas não só de caráter técnico, mas decorrentes do dia a dia nos cartórios. “O Gilberto Valente argumentava que as pessoas precisavam saber o que fazer quando, por exemplo, cai café na matrícula. Ou, ainda: como proceder quando, na hora de abrir o envelope com ofício do juiz, rasga-se um pedaço porque foi colado de forma errada. Eram situações completamente alheias à parte técnica do Registro de Imóveis, mas que geravam dúvidas”, disse José Augusto Alves Pinto.

A partir dessa demanda, nascia o Pinga-Fogo, primeiramente como um círculo de debates em sala paralela ao plenário das palestras principais. Em pouco tempo, a organização dos eventos notou que a frequência ao Pinga-Fogo era superior à das palestras dos convidados. “Eu participo desde o nascimento do painel e posso afirmar que estive presente em praticamente todos já realizados. Com todo o respeito, sem dúvida nenhuma, é impossível se fazer um encontro sem excelentes temas, palestrantes e mediadores; porém, o Pinga-Fogo é a paixão da grande maioria de nós. Nesse espaço, todos são tratados como iguais e nos tornamos uma família de registradores imobiliários. E que continuem essa festa e essa alegria que o Pinga-Fogo nos proporciona”, afirmou o coordenador.

Para o painelista do Pinga-Fogo e também membro da Diretoria do IRIB, Sérgio Busso, os Encontros promovidos pelo IRIB demonstram, a cada edição, um interesse maior dos registradores de imóveis, de seus prepostos e demais profissionais do Direito. Tal atenção justifica-se pelo alto nível dos palestrantes e pela criteriosa escolha dos temas. “O Pinga-Fogo, de forma ampla e quase sempre imediata, procura entregar respostas às questões apresentadas por colegas, momento também em que vários assuntos de interesse dos registradores imobiliários são colocados e analisados, com a seriedade e descontração que deve ser dada a cada um deles”, completou.

O convidado do Pinga-Fogo do *33º Regional*, João Baptista Galhardo, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Araraquara/SP, afirma que a avaliação só pode ser positiva quando se debate um assunto tão importante como Registro Imobiliário. “Fico envaidecido sempre quando sou convidado para debater, para expor, para responder questões, tudo na medida do possível, porque se trata de uma matéria muito eclética, que exige do registrador um profundo conhecimento. O Pinga-Fogo possui a função de se ‘quebrar o gelo’, é um momento especial, que nos torna todos irmãos, todos iguais”, concluiu.

Antonio Carlos Alves Braga Junior foi o responsável pela implantação da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo

Registro eletrônico (Provimentos CG/SP nº 11/2013 e CG/SP nº 42/2012)

// Antonio Carlos Alves Braga Junior

Juiz assessor da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, juiz titular da 7ª Vara de Família e Sucessões Central da Capital, coordenador da Área de Registros Públicos na Escola Paulista da Magistratura, membro do Núcleo de Planejamento e Gestão (NPG) do Tribunal de Justiça de São Paulo. Professor do Curso de Especialização em Direito Notarial e Registral da Escola Paulista da Magistratura, responsável pela implantação da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo e membro do Grupo de Trabalho incumbido do desenvolvimento do SREI (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis).

Introdução

Trataremos, nesta apresentação, do tema "Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis". O primeiro ponto a ser destacado é a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que estabelece o prazo para a operação do registro eletrônico no Brasil, que vence em julho de 2014.

Em São Paulo, o registro eletrônico está normatizado. Existe uma infraestrutura – a Central Registradores de Imóveis – para a operação do sistema eletrônico no estado, que é capaz de operar no Brasil inteiro. Ou seja, não é preciso desenvolver outros sistemas, outras centrais de serviços. Os cartórios de outros estados podem simplesmente aderir à Central Registradores de Imóveis e operar por ela, porque ela está preparada para isso.

Vamos tratar de dispositivos da Lei nº 11.977/2009 e de alguns itens dos provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo: CG nº 42/2012 e CG nº 11/2013. Esses dois provimentos se complementam no estabelecimento de todas as regras de funcionamento do registro eletrônico, especialmente quanto à tramitação de títulos.

Destaco, primeiramente, os arts. 37 e 38, da Lei nº 11.977/2009:

> Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, *instituirão sistema de registro eletrônico*.
>
> Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da *Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil* e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.

O primeiro artigo é bastante genérico e não estabelece prazo e condições para a instituição do registro eletrônico, o que ocorre no artigo seguinte, que traz regras fundamentais e padronizadas para o registro eletrônico.

Sistemas de informatização todos têm, conhecem e utilizam. Existem milhares de soluções disponíveis no mercado, mas a questão é a escolha dessas ferramentas, que devem ser compatíveis e interoperáveis. Embora já exista um sistema central em operação, a Central Registradores de Imóveis, o mercado pode desenvolver novas aplicações ou continuar aproveitando as que já existem. Ou seja, não há nenhuma inibição à inovação, ao empreendedorismo privado, ao desenvolvimento de sistemas.

1. Padronização e documentos interoperáveis

A padronização é necessária, pois precisamos de um documento interoperável, que funcione no Registro de Imóveis, no serviço notarial, no Judiciário, na Receita Federal. Para isso, contamos, felizmente, como uma estrutura nacional: a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil, que estabelece padrões de certificação digital. E, também, contamos com a arquitetura e-PING, que define os padrões de interoperabilidade, especificando qual o documento a ser utilizado, quais as regras de aplicação de metadados, bem como as regras de linguagem. Dessa forma, está garantida a integração.

Vejamos o que diz parágrafo único do art. 38 da Lei nº 11.977/2009:

> Parágrafo único. Os serviços de registros públicos *disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico*.

Depois de inúmeros estudos, iniciados em 2010, em Brasília, e que tiveram continuidade no Estado de São Paulo, extraímos desse dispositivo a seguinte conclusão: *o registro eletrônico está atendido, nos termos da lei, na medida em que sejamos capazes de receber títulos e solicitações de serviços e informações, em meio eletrônico, e de responder a essas solicitações também em meio eletrônico*.

Portanto, o registro eletrônico, necessariamente, não pressupõe que toda a atividade cartorária esteja virtualizada. Não precisa ocorrer o desaparecimento dos livros e dos classificadores. Os oficiais dos cartórios não precisam ficar apreensivos quanto a isso, pensando que é necessário virtualizar todo o processo, passar a escriturar livros em formato eletrônico. Isso ainda não é preciso.

Em seu art. 39, a Lei nº 11.977/2009 fixa o prazo para que os atos registrais estejam inseridos no sistema de registro eletrônico:

> Art. 39. Os atos registrais praticados a partir da vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei. (publicada em 7 de julho de 2009)
>
> Parágrafo único. Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, deverão ser inseridos no sistema eletrônico.

O prazo é de cinco anos, a contar da data da publicação da Lei nº 11.977, em 7 de julho de 2009. Ou seja: esta é a data-limite para o atendimento da exigência legal. Temos tempo suficiente, se nos apressarmos.

2. Pontes jurídicas para garantir a integração

A infraestrutura que possuímos hoje em São Paulo é capaz de operar o Brasil todo, porém, precisam ser construídas pontes

jurídicas e lógicas para que ocorra a integração. As pontes jurídicas são as normas das Corregedorias da Justiça de cada estado, reconhecendo a Central de Registradores como idônea à prestação de serviço e vinculando os Registros de Imóveis de suas unidades da Federação à Central.

Além das pontes jurídicas, é preciso uma preparação, por parte dos cartórios de Registro de Imóveis, para que essa integração ocorra. Basicamente, se a serventia for capaz de receber uma solicitação de serviço, por meio eletrônico, e conseguir respondê-la, também por meio eletrônico, estará atendida a exigência da Lei.

A solicitação pode chegar ao sistema próprio do cartório ou pode ser encaminhada via Central. Se o registrador for capaz de receber o título eletrônico, qualificá-lo e devolvê-lo registrado em meio eletrônico, a exigência da lei estará atendida. Não importa se, internamente, o registrador utilizou uma versão impressa do título e se a escrituração do registro foi (e será) feita em uma ficha de matrícula também em papel.

2.1 As cópias de segurança

Destaco o art. 40 da Lei nº 11.977/2009:

> Art. 40. Serão definidos em regulamento os requisitos quanto a *cópias de segurança* de documentos e de livros escriturados de forma eletrônica.

Em São Paulo, estamos procurando criar tais regras o mais rápido possível para evitar situações de difícil solução. Temos um *know how* bem desenvolvido com relação às cópias de segurança, que pode ser replicado para todas as unidades da Federação. Nosso receio é a pulverização de metodologias, que multipliquem os investimentos ou exijam novos tipos de *software* ou *hardware*. Temos a solução para a questão das cópias de segurança, por isso, temos de ter agilidade no estabelecimento de tais normas.

2.2 Fornecimento de informações ao governo federal

O art. 41 é outro ponto que gera preocupação:

> Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

O problema não é o fornecimento da informação ao governo federal, e sim como se dará o acesso à informação. Entendemos que temos os meios para atender a essa demanda, com a informação descentralizada, como hoje ocorre. Cada oficial de Registro de Imóveis, como titular da delegação, é o guardião de seu acervo, é o responsável pela prática dos atos. O banco de dados deverá continuar a ser dele, compartilhando as informações. Compartilhar as informações é diferente de enviar ou transferir o banco de dados. Não deve haver replicação de bases de dados.

Quando se fala de informação de todo o País, há uma tendência intuitiva de pensarmos que é necessário concentrar os dados em um lugar só, sem considerarmos as novidades tecnológicas. Trata-se de um erro técnico e de um erro jurídico, cometido pelo próprio Conselho Nacional de Justiça, embora não esteja materialmente implementado. Não mais se justifica a concentração em um lugar só de informações que são geradas em múltiplos pontos. Os dados podem continuar onde são gerados e serem compartilhados.

Se houver uma concentração, a primeira coisa que nos chama a atenção é a possibilidade de sobreposição ou de duplicação do banco de dados. Se temos uma informação em determinado cartório de Registro de Imóveis e tal informação é transferida para uma central do governo federal, por exemplo, serão dois bancos de dados com a mesma informação, com o óbvio risco de discrepâncias por conta da latência nas atualizações. Não faz nenhum sentido concentrar informações, se os bancos de dados são acessíveis em tempo real, com uso das novas tecnologias de comunicação.

3. Funcionamento da Central Registradores de Imóveis

Vejamos o exemplo da Central Registradores de Imóveis, em funcionamento no Estado de São Paulo. Quando se faz uma solicitação eletrônica, seja uma busca de matrícula ou uma pesquisa por CPF ou CNPJ, essa solicitação é atendida quase que instantaneamente. Não há a concentração de todas as matrículas, de todas as informações registrais do Estado de São Paulo na Central Registradores, mas ocorre o compartilhamento de informações em tempo real. Não é preciso, nem se devem concentrar todas as informações na Central, pois a responsabilidade pela atualidade e pela correção dos dados é de cada registrador.

O governo federal tem a intenção de criar bancos de dados multifinalitários, compostos por camadas digitais sobrepostas à visualização do território. Cada camada atende a uma finalidade: dados demográficos, da rede de saúde, da rede de transportes, das áreas de interesse ambiental, de valores dos imóveis etc. Esse sistema deverá permitir examinarmos o território com uso de filtros, como se fosse um papel vegetal sobre um mapa. Uma dessas camadas digitais seria formada com as informações do Registro Imobiliário. Isso é perfeitamente possível, sem necessidade de concentração de todas as informações em um único banco de dados. Compartilhando-se dados, ficará preservada a atribuição de geração e guarda da informação, atribuição que é de cada registrador imobiliário.

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis está implantado em São Paulo, mas, quanto mais rápido o Brasil se unir a essa plataforma, melhores serão as chances de apresentarmos essa solução ao governo federal e, assim, demovê-lo da ideia de criar um enorme banco de dados centralizado. Isso não é convenientemente tecnológico, além de ser juridicamente inadequado.

A Central Registradores de Imóveis não é uma pessoa jurídica, não é um cartório, não é uma entidade; é, tão somente, uma estrutura criada pelos registradores do Estado de São Paulo. É gerida pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), responsável pelos investimentos necessários ao seu desenvolvimento, ao longo de 10 anos de pesquisa. Se não fosse a Arisp, poderia ser qualquer outra entidade que congregasse os registradores de imóveis. Pouco importa quem opera o sistema, o importante é que seja idôneo para tanto. Nada impede que outras centrais sejam criadas, desde que assegurada a interoperabilidade.

> "Quando se fala de informação de todo o País, há uma tendência intuitiva de pensarmos que é necessário concentrar os dados em um lugar só, sem considerarmos as novidades tecnológicas. Não mais se justifica a concentração em um lugar só de informações que são geradas em múltiplos pontos. Os dados podem continuar onde são gerados e serem compartilhados."

A integração dos serviços é uma necessidade dos tempos atuais e obrigação imposta pela Lei nº 11.977/2009. Não se sustenta mais o modelo de serviço delegado, seja qual for a especialidade, que só interage com o cidadão se ele se deslocar até o cartório ou fizer uma solicitação dirigida ao oficial. A ideia é que o Registro de Imóveis funcione como um organismo, cujas células são as unidades do Registro Imobiliário. E deverá funcionar nacionalmente com estruturas estaduais interligadas, formando um único organismo. Ou seja: a ideia é que, feita uma pesquisa imobiliária, o resultado corresponda às respostas de todos os registradores do território nacional. Estamos virtualmente prontos para que isso aconteça. *O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis está em condições de ser operado nacionalmente, precisando apenas de algumas adaptações. Se isso não for feito, digo sempre, o mercado achará outro modo de fazer o controle de direitos*. O mundo está mudando rapidamente, e a tecnologia está transformando as relações, que estão migrando para ambientes virtuais. O Registro de Imóveis não pode ficar fora disso.

4. Provimento CG nº 42/2012

O Provimento CG nº 42/2012, da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, detalhou, no item 258 da Subseção I, o funcionamento do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis.

> 258. O Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será prestado aos usuários externos por meio de plataforma única na Internet que funcionará no Portal Eletrônico da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central Registradores de Imóveis), desenvolvido, operado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), composto dos seguintes módulos e submódulos:
>
> I – Ofício Eletrônico;
> II – Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora *On-line*);

III – Certidão Digital;
IV – Matrícula *On-line*;
V – Pesquisa Eletrônica;
VI – Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo);
VII – Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE);
VIII – Acompanhamento Registral *On-line*;
IX – Monitor Registral;
X – Correição *On-line* (Acompanhamento, controle e fiscalização);
XI – Cadastro de Regularização Fundiária Urbana.

4.1 Ofício Eletrônico

Esses são os vários módulos da Central Registradores de Imóveis. O primeiro deles, o *Ofício Eletrônico*, basicamente, é o canal único e exclusivo de requisição oficial e gratuita para buscas no Registro Imobiliário. Qualquer autoridade que queira solicitar uma busca no Estado de São Paulo terá, obrigatoriamente, de utilizar essa estrutura. Como temos um banco de dados que congrega imagens virtuais das matrículas de quase 100% dos imóveis do Estado, a resposta é praticamente instantânea. A identificação de onde haja ocorrência de registro é quase imediata.

"Estamos construindo a imagem do novo cartório. Queremos instruir a população, instruir jornalistas, políticos, agentes de Estado sobre o que é atividade registral e qual a sua importância. A autogestão ajuda a corrigir distorções marginais que comprometem a imagem de todos os registradores. Queremos superar a visão, ainda muito difundida, de que cartório é igual a burocracia, que as delegações são recebidas de presente e que são transmitidas de pai para filho, e que o serviço nada beneficia o cidadão, que o utiliza por imposição legal."

4.2 Penhora Eletrônica de Imóveis, como o próprio nome diz, é um canal para as ordens de penhora e funciona nos mesmos moldes do Ofício Eletrônico.

4.3 A Certidão Digital, por sua vez, nada mais é que uma certidão eletrônica com certificado digital.

4.4 A Matrícula *On-line* é o serviço de busca e visualização de matrículas. Sabendo qual é o cartório e qual é o número da matrícula, o interessado consegue visualizá-la na tela de seu computador quase instantaneamente. Isso é possível porque os cartórios do Estado de São Paulo têm, praticamente, 100% das matrículas digitalizadas, e as imagens são compartilhadas via *webservice*. Nessa visualização, a matrícula é apresentada com uma tarja transversal que diz não ter valor de certidão. O interessado consegue imprimir a imagem da matrícula com a tarja sobreposta. Para isso, arca com o custo correspondente a 1/3 do valor de uma certidão imobiliária. Todo esse processo de acesso à informação não depende de nenhuma atividade interna do cartório. O receio de que esse serviço "acabaria" com os pedidos de certidão mostrou-se completamente equivocado. Na verdade, houve aumento do pedido de certidões, e o usuário, agora, pede a certidão com a certeza de que o documento é exatamente aquele de que necessita. Além disso, a visualização de matrículas independe de qualquer tarefa humana; a resposta é totalmente automática. Trata-se de uma nova fonte de receita que não necessita de trabalho cartorário. Quanto mais disponível, mais valor e poder tem a informação. Os cartorários trabalham com as imagens das matrículas, preservando-se as fichas em papel apenas para a escrituração e o arquivamento.

4.5 Pesquisa Eletrônica é o módulo da Central Registradores de Imóveis que permite a busca de ocorrências imobiliárias a partir do número do CPF ou do CNPJ.

4.6 Protocolo Eletrônico de Títulos – o e-Protocolo é um módulo da Central Registradores que possibilita o encaminhamento de títulos eletrônicos a registro. Todos os Registros de Imóveis do Estado de São Paulo estão vinculados à Central Registradores de Imóveis, de modo que, para qualquer deles, poderá ser utilizado o e-protocolo. Esta será a porta de entrada de todo o sistema. Quando houver a integração nacional, será possível fazer uma escritura em São Paulo para ser registrada em Manaus, por exemplo. Para tanto, bastará o protocolo na Central, e a escritura será disponibilizada para o registrador de Manaus. O protocolo eletrônico poderá ser utilizado pelos tabeliães, mas também pelo próprio interessado. Esse serviço inclui ferramentas para o pagamento do valor da prenotação e gera número de identificação que permite o acompanhamento, ativo ou passivo, da tramitação do título.

4.7 O Repositório Confiável de Documento Eletrônico é um submódulo do e-Protocolo, que funciona como espécie de uma biblioteca para todo título que seja submetido ao registro. Serão armazenados, com toda segurança, os documentos complementares e também os instrutórios. O registrador recebe o título eletrônico e, para visualizar os documentos instrutórios, basta acessar essa área. Ou seja: não precisa receber, imprimir nem manusear papel. Uma grande utilidade do Repositório Confiável de Documento Eletrônico será o armazenamento, de uma única via, de documentos necessários ao registro de uma multiplicidade de títulos. Por exemplo, no caso de instituições financeiras, procurações, estatutos ou contratos sociais poderão ser arquivados uma única vez e darão suporte ao registro de centenas ou milhares de títulos.

4.8 O Acompanhamento Registral *On-line* é nada mais do que a ferramenta que possibilita ao usuário acompanhar a tramitação do seu título, etapa a etapa, no Registro Imobiliário. Tenha o título sido apresentado em papel ou em meio eletrônico, pelo número do protocolo, o interessado poderá visualizar o andamento. Além disso, existe a possibilidade de acompanhamento passivo, ou seja, a partir de avisos disparados

para o interessado, por *e-mail* ou SMS (mensagem de texto via celular).

4.9 O Monitor Registral, por sua vez, é inspirado na "Certidão Permanente" que se usa em Portugal. Sabemos que, quando é extraída uma certidão, a informação que ela atesta é válida até o momento em que foi expedida. Não há garantias em relação ao futuro. Quando se tira uma certidão imobiliária, dando início a uma negociação, esse documento atesta a situação do imóvel até aquele exato momento, não diz respeito ao futuro e, no minuto seguinte, pode ocorrer a entrada de um título contraditório.

O período compreendido entre a negociação, a elaboração da escritura e seu encaminhamento a registro pode ser de dias ou meses. Sem que se solicitem certidões atualizadas, trabalha-se com a informação congelada no passado. Com o Monitor Registral, a matrícula pode ser monitorada, ou seja, o interessado pode ser avisado de qualquer novidade relevante. Se entrou um título no protocolo, uma ordem de penhora, uma indisponibilidade de bens, o sistema dispara um aviso. Basta que o interessado solicite o monitoramento da matrícula. Podem ser vários os interessados a fazer o acompanhamento relativo ao mesmo imóvel. O serviço é gratuito e pode ser mantido por prazo indeterminado.

4.10 A Correição *On-line* propicia o acesso dos órgãos de fiscalização – Corregedoria Permanente ou Corregedoria-Geral e, eventualmente, Corregedoria Nacional de Justiça – a informes sobre o funcionamento cartorário. Mais do que isso, trata-se de um mecanismo de controle ativo, porque a Central Registradores de Imóveis pode ser programada para fazer diversas comunicações aos órgãos de fiscalização. A Central pode enviar relatórios sobre os cartórios que hajam descumprido determinado prazo, por exemplo.

A intenção não foi criar um grande fiscal dentro da própria atividade. *O grande ganho dessa estrutura, feita de modo centralizado, é a possibilidade de autogestão da atividade registral*. É o conjunto dos registradores de imóveis cuidando de si próprio. Estamos construindo a imagem do novo cartório. Queremos instruir a população, instruir jornalistas, políticos, agentes de Estado sobre o que é atividade registral e qual a sua importância. A autogestão ajuda a corrigir distorções marginais que comprometem a imagem de todos os registradores. *Queremos superar a visão, ainda muito difundida, de que cartório é igual a burocracia, que as delegações são recebidas de presente e que são transmitidas de pai para filho, e que o serviço nada beneficia o cidadão, que o utiliza por imposição legal.*

Estamos caminhando, efetivamente, para o aumento da relevância da atividade registral. Para que isto ocorra, é necessário que cuidemos de todas as pontas. Se houver um descuido, ele pode comprometer o sistema como um todo, ou seja, todos os registradores. A Correição *On-line* deve estar estreitamente vinculada à autorregulação da atividade. O potencial de ganho é fenomenal.

4.11 O Cadastro de Regulação Fundiária atende ao Provimento nº 18 da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, que dispõe sobre a regularização fundiária. É simplesmente uma base de dados em que se registram todas as regularizações promovidas extrajudicialmente.

5. Regras do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

O item 260 do Provimento CG nº 42/2012 transporta da lei para a norma administrativa as regras para o Sistema Eletrônico de Registro de Imóveis.

Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de Registro de Imóveis deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), e serão gerados, preferencialmente, no padrão XML (*eXtensible Markup Language*), por ser o padrão primário de intercâmbio de dados com usuários públicos ou privados, podendo ser adotado o padrão PDF/A (*Portable Document Format/Archive*), vedada a utilização de outros padrões, sem prévia autorização da Corregedoria-Geral da Justiça.

5.1 PDF/A *versus* XML

O PDF/A é uma versão de longa duração do PDF. Esse formato deve ser adotado porque os documentos da atividade notarial e registral, mais do que qualquer outra, precisam de longevidade. Os atos notariais e registrais são de guarda permanente. Os documentos devem estar em condição de verificação em 150, 200, 300 anos.

O W3C, consórcio internacional de desenvolvedores, estabeleceu o compromisso de garantir longevidade ao PDF/A. Mesmo com as inevitáveis inovações nos padrões de arquivos, e nos *softwares* de criação, edição e leitura, e mesmo diante da possibilidade de surgirem restrições de utilização ou exigência de licenciamentos para utilização de *softwares*, o PDF/A tem garantida a plena usabilidade a longo prazo.

Quanto ao XML, não se trata de formato de documento, e sim de uma linguagem, uma forma de estruturação de dados. Com o uso do XML, podemos ter todas as informações que deram origem ao registro, estruturadas, ou seja, com campos identificados: nome do proprietário, número do CPF, endereço, estado civil etc., formando uma árvore de dados. Para que se garanta interoperabilidade, isto é, para que se possam colher os benefícios da estruturação dos dados, serão necessários modelos que possibilitem uniformização.

Com a adoção do padrão em larga escala, teremos a possibilidade de processamento automático dos dados. Ou seja, o tabelião, ao receber uma certidão imobiliária, poderá extrair automaticamente as informações que utilizará para a redação da escritura. E, ao receber essa escritura, sob a forma de dados

estruturados, o registrador poderá extrair automaticamente as informações necessárias para a redação do ato de registro. E, assim por diante, a indexação, a aplicação de metadados e o arquivamento dessas informações poderão ser automatizados. Nesse momento, dependemos da modelagem de dados para a plena utilização do XML.

6. O título eletrônico

O item 261.5 do provimento descreve como deve ser a apresentação do título:

> O *título eletrônico* poderá também ser *apresentado direta e pessoalmente* na serventia registral em dispositivo de armazenamento de dados (CD, DVD, cartão de memória, *pendrive* etc.), contendo o arquivo a ser protocolado, *vedada* sua recepção por correio eletrônico (*e-mail*), serviços postais especiais (*sedex* e assemelhados) ou *download* em qualquer outro *site*.

Notem que é vedada a recepção por correio eletrônico, serviços postais, serviços de internet etc. Tal cautela se justifica pelo fato de serem estruturas inseguras e vulneráveis. *O e-mail é algo muito banalizado e não serve para trânsito responsável de informações*.

Basicamente, o que temos hoje? O cartório de Registro de Imóveis pode receber um título eletrônico, uma escritura em PDF/A com certificado digital apresentada no balcão em um *pen-drive*. Esse encaminhamento pode ser feito pelo tabelião ou pelo próprio interessado. E está quase pronto o sistema que permitirá a postagem desse título, pela internet, na Central Registradores de Imóveis. Esta, por sua vez, disponibilizará o título para o registrador de imóveis a quem caiba realizar a qualificação e o registro.

Atualmente, quem pode emitir título eletrônico é somente o tabelião de notas, em formato PDF/A, assinado. O notário deverá redigir o traslado, ou utilizar o texto eletrônico que deu origem à escritura, e gerar um documento em PDF/A. Aplicado o certificado digital, o documento estará pronto para ser submetido a registro. Por enquanto, está dispensada a aplicação de metadados, porque há necessidade de padronização da terminologia, o que será feito por portaria da Corregedoria-Geral. Os estudos estão em andamento.

O PDF/A foi autorizado apenas para os instrumentos públicos. Os instrumentos particulares só poderão ser apresentados em XML. Mas, para isso, dependem da modelagem de dados, o que ainda não está pronto. Portanto, neste momento, apenas os tabeliães de notas podem gerar títulos eletrônicos.

7. O arquivo de segurança

Outro importante item – o 282 – trata da cópia do *backup*:

> O arquivo redundante (*backup*) deverá ser gravado em mídia digital segura, local ou remota, com cópia fora do local da unidade do serviço, em *Data Center localizado no País*, que cumpra requisitos de segurança, disponibilidade, conectividade. A localização física do Data Center e o endereço de rede (endereço lógico IP) deverão ser comunicados ao *Juiz Corregedor Permanente*, assim como eventuais alterações.

O *backup*, que não se confunde com a cópia de segurança, deve ter, pelo menos, uma versão armazenada fora do cartório, de modo que uma catástrofe ou ação criminosa não eliminem completamente a documentação. Sugere-se o armazenamento em *Data Center*. Porém, as instalações do prestador desse

serviço de armazenamento devem estar no território nacional. É que, em caso de necessidade de busca e apreensão de dados, por exemplo, é indispensável que a estrutura física esteja sob jurisdição de autoridade judiciária brasileira. Nas soluções mais simples, o oficial gera o *backup* em cartório e o transporta para ambiente externo seguro onde substitui uma versão anterior. Existe a possibilidade de geração contínua do *backup*. Neste caso, ele é gerado em tempo real, na medida em que o banco de dados principal está sendo gerado com as atividades diárias do cartório. Um desses *backups*, pelo menos, deve ser gerado fora do cartório, em estrutura própria, ou terceirizada. O cliente pode armazenar dados em unidades de armazenamento do *Data Center* (locação de espaço de memória), ou pode utilizar unidades de armazenamento próprias, instaladas em *racks* do *Data Center*. São muitas as alternativas. O essencial é que se tenha em vista a proteção de dados contra catástrofes, acidentes ou ações intencionais, de modo que o acervo seja preservado ou possa ser restaurado. Importante destacar que o *backup*, ou as cópias de segurança, deve acompanhar o acervo, por ocasião de substituição na titularidade da delegação.

8. A redução do prazo para o registro

O provimento CG nº 11/2013 dispõe, dentre outros assuntos, sobre prazos para a atividade registral. O *prazo para exame, qualificação e devolução* do título, com exigências ou registro, *será de dez (10) dias* úteis, contados da data de ingresso na serventia. Tal prazo ficará reduzido a *cinco* (5) *dias*, se o título for apresentado em documento eletrônico estruturado em *XML* (e*Xtensible Markup Language*), quando sobrevierem as especificações definidas por portaria da Corregedoria-Geral da Justiça.

A mudança nos prazos é uma resposta à pressão da sociedade pela agilidade dos serviços. O financiamento imobiliário depende da celeridade da atividade registral, do registro das garantias. Existe uma ameaça constante de criação de outros mecanismos de controle de direitos e garantias. Ninguém quer que isso se torne realidade. Então, é preciso imprimir agilidade ao processo de registro.

9. A certidão imobiliária

O item 137 estabelece que *certidão* solicitada durante o horário de expediente, com indicação do número da matrícula ou do registro no Livro 3, de Registro Auxiliar, será emitida e disponibilizada dentro de, no máximo, *duas horas* úteis. Para as demais solicitações, o prazo para emissão e disponibilização das certidões não pode exceder *cinco (5) dias*.

A pesquisa imobiliária via Central Registradores de Imóveis é quase instantânea; os pedidos de certidão são atendidos em questão de minutos. Não poderia ser diferente, na medida em que temos, nos cartórios, as imagens digitalizadas de todas as matrículas.

10. Os metadados

O provimento também disciplina os metadados, ou dados sobre dados, que associamos a um documento:

> 260.1. Os títulos em documento eletrônico deverão conter *metadados* em conformidade com o *padrão e-PMG* (derivado do Padrão *Dublin Core* elaborado pela DCMI – *Dublin Core Metadata Initiative*, definido pelo e-PING – Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico Brasileiro), e com o conjunto semântico que venha a ser definido em Portaria da Corregedoria Geral da Justiça.
>
> 260.1.1. Até que o conjunto semântico seja definido pela Corregedoria Geral da Justiça, fica *autorizada a recepção* de documentos eletrônicos *sem atribuição de metadados*. Disponível em: <http://www.governoeletronico.gov.br/acoes-e-projetos/e-ping-padroes-de-interoperabilidade>.

Os metadados não são uma exclusividade de documentos eletrônicos, mas são essenciais. Lidaremos com bancos de dados com bilhões de documentos e será impossível, sem metadados, realizar pesquisas. Então, temos de usar um padrão. Já temos regras para isso. O e-PING estabelece o padrão de metadados. A Corregedoria-Geral da Justiça cuidará da especificação do que seja próprio ao serviço extrajudicial. Ou seja, utilizar a regra aplicável aos documentos oficiais, que está no e-PING, e aplicar regras específicas para as atividades registral ou notarial. Por enquanto, não há definição de padrões e está dispensada a atribuição de metadados para o título a ser submetido a registro.

A recepção de documentos em XML fica condicionada à observância de modelos de estruturação. Por quê? Se o documento não estiver estruturado conforme um modelo, não tem utilidade nenhuma. Se cada cartório utiliza uma formatação para o XML, os documentos trocados entre eles não permitirão a automação de tarefas.

11. O Certificado de Atributo

O Provimento nº 11 abrange, também, a *verificação de atributo*, que é uma questão bem séria para a qual, felizmente, existem soluções a caminho.

> 260.3. O Oficial Registrador deverá verificar se o titular do certificado digital utilizado no traslado ou certidão eletrônicos é tabelião, substituto ou preposto

autorizado, ou tinha essa condição à época da assinatura do documento, procedimento *denominado verificação* de atributo, mediante consulta à base de dados do Colégio Notarial do Brasil.

260.3.1. A verificação de atributo poderá ser realizada pela Central Registradores de Imóveis, mediante consulta à base de dados do Colégio Notarial do Brasil.

260.3.2. A consulta será dispensada, caso o documento eletrônico contenha, além do Certificado Digital do tabelião, substituto ou preposto autorizado, *Certificado de Atributo*, em conformidade com a ICP-Brasil.

O certificado digital atesta quem assinou o documento, mas não diz se essa pessoa tem atribuição para tanto. Isso também ocorre com o papel. O reconhecimento de firma não atesta atribuição. Nos sistemas eletrônicos, essa situação é muito mais crítica.

O Certificado de Atributo é um segundo certificado, também previsto no ICP-Brasil. Sua utilização deverá assegurar, por exemplo, que determinados usuários não assinem documentos ou acessem informações que não lhes dizem respeito, tornando, assim, amplificado o emprego do certificado digital.

No nosso entender, as próprias especialidades deverão se responsáveis pelo Certificado de Atributo. O CNJ poderia assumir essa função, pois, em tese, tem o controle de todos os delegados do serviço público, ou as Corregedorias-Gerais, que têm o controle de todos os delegados do estado. Na minha opinião, os organismos geridos pelos próprios delegados do serviço extrajudicial farão o trabalho com muito mais eficiência, pois têm responsabilidade, idoneidade e capacidade técnica para controlar quem tem ou não atribuição, mantendo os bancos de dados atualizados.

"O registro eletrônico de imóveis foi concebido de forma que qualquer cidadão se sinta seguro ao realizar consultas sobre a situação do imóvel de sua propriedade ou do imóvel que deseja comprar. As pessoas deverão se sentir seguras ao acessar diretamente a informação, sem a ação de intermediários ou despachantes, convencionais ou digitais, que devem desaparecer. O mesmo destino devem ter os falsos cartórios digitais, que são nocivos à atividade extrajudicial. Quando o cidadão acessar os portais dos serviços extrajudiciais, deverá ter a certeza de que está em um ambiente oficial e seguro."

Mais uma vez, é essencial que não haja replicação dessas bases de dados. Quem precisar fazer uma confirmação de atributo consulta a base de dados da especialidade. Para saber se alguém é tabelião, por exemplo, devemos entrar em contato com a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (Censec). É absolutamente inadequado que os registradores de imóveis, por exemplo, repliquem esses dados dentro de sua própria estrutura. Temos de pensar na gestão de atribuições de titulares de mais quinze mil delegações no país, e dos respectivos substitutos, interinos, interventores e prepostos autorizados.

Na Central Notarial, cada tabelião deve ficar responsável pela atualização de seus próprios dados e dos dados de identificação de seus prepostos e substitutos. Deve ficar responsável, também, pela alimentação desse cadastro com a imagem dos sinais públicos, seu e de seus prepostos. Se funcionar dessa forma, teremos um sistema infinitamente mais eficiente e seguro do que existe hoje com o papel, em que necessitamos de uma permanente distribuição de fichas de assinatura.

12. Teremos uma matrícula eletrônica?

Para que esteja cumprida a implantação do registro eletrônico no Brasil, até julho de 2014, entendemos que basta ao serviço extrajudicial estar habilitado a receber solicitações de informações e serviços em meio eletrônico, pela internet, e a respondê-las, também em meio eletrônico. Isso será feito validamente com o uso da Certificação Digital, nos moldes da ICP-Brasil, e com a adoção dos padrões de interoperabilidade do e-Ping.

O Sistema de Registro Eletrônico não depende, em nosso entender, de que os livros cartorários sejam digitais. Digital é o serviço. *Mas os livros serão tornados digitais?* A pergunta é pertinente. Tecnologia para isso já existe. O modelo arquitetônico do livro digital foi desenvolvido pela *LSI-TEC Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico, da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP)*, em 2011, em decorrência de contratação pelo Conselho Nacional de Justiça, no âmbito do Programa de Modernização do Registro de Imóveis da Amazônia Legal. Tal programa foi construído a partir do Acordo de Cooperação Técnica firmado entre o *Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA), o Instituto de Colonização e Reforma Agrária (Incra), e a Advocacia-Geral da União (AGU)*, em julho de 2010, na gestão do ministro Cézar Peluso. A condução do programa coube ao juiz assessor da Presidência do CNJ, hoje desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo, Marcelo Martins Berthe.

O trabalho da LSI-TEC traz todas as regras para o funcionamento do livro eletrônico. Mas não enxergamos possível abrir mão da escrituração dos atos notariais ou registrais em papel nem abrir mão dos livros convencionais já existentes. A tecnologia digital é fantástica, mas impossibilita qualquer previsão, mesmo para um futuro próximo de 10 ou 15. O gerenciamento dos bancos de dados de longa duração, que dependem de autenticação, é muito complicado e oneroso. Uma coisa é ter bilhões de informações digitais, que todos nós já temos, outra é garantir que as levaremos para o futuro. Nenhuma outra

atividade tem necessidade da guarda mais duradoura de dados do que os serviços registrais e notariais.

O controle de direitos é feito pelos registros, e, por isso, eles devem perdurar por prazo indeterminado. O papel é uma tecnologia conhecida. Em condições adequadas de conservação, tem grande durabilidade. Pode durar séculos, ou até milhares de anos. A autenticação de documentos digitais depende de renovação periódica das assinaturas. As chaves de encriptação usadas hoje são poderosíssimas, mas serão frágeis em 10 anos. Esses aspectos devem ser pensadas, pois não podemos colocar em risco todo o patrimônio documental da sociedade, perdendo dados ou tendo um banco de dados que perdeu seu valor jurídico. Devemos continuar cuidando das matrículas e das escrituras em papel, porque conviveremos com elas por muito tempo.

O registro eletrônico de imóveis foi concebido de forma que qualquer cidadão se sinta seguro ao realizar consultas sobre a situação do imóvel de sua propriedade ou do imóvel que deseja comprar. As pessoas deverão se sentir seguras ao acessar diretamente a informação, sem a ação de intermediários ou despachantes, convencionais ou digitais, que devem desaparecer. O mesmo destino devem ter os falsos cartórios digitais, que são nocivos à atividade extrajudicial. Quando o cidadão acessar os portais dos serviços extrajudiciais, deverá ter a certeza de que está em um ambiente oficial e seguro.

13. Os comitês gestores

Temos a intenção de criar um Comitê Gestor do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, integrado por juízes e registradores de imóveis. Na mesma esteira, pretendemos a criação de um Comitê Gestor dos Sistemas Digitais do Serviço Notarial. São atividades sem prazo para terminar. Sempre teremos atualizações a fazer, precisaremos de normas e de definição de padrões. O Comitê Gestor deverá ter seus membros propostos pelo Corregedor-Geral da Justiça e aprovados pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça. Em assim sendo, tais órgãos deverão ter autonomia para a condução de seus trabalhos e para a proposição de provimentos e outras normas administrativas ao corregedor-geral.

14. Conclusão

Para finalizar, gostaria de destacar que, em visita recente a São Petersburgo, participamos, pela Escola Paulista da Magistratura, do *III Intertional Legal Forum*, organizado pelo Ministério da Justiça da Federação Russa, oportunidade em que foram discutidas atualidades dos sistemas jurídicos de várias nações. Estavam presentes 63 países, com cerca de 2.500 participantes e 250 palestrantes. Nós, brasileiros, temos como referência os tradicionais países do primeiro mundo, com sistemas jurídicos consolidados, construídos ao longo de séculos. Chamou-nos a atenção verificar que, em comparação com o Brasil, países como a Federação Russa, carecem enormemente de legislação em muitas áreas. O Brasil tem um arcabouço jurídico consistente, robusto, que se consolidou nos últimos 25 anos, desde a promulgação da Constituição Federal de 1988. Normas sempre demandarão aperfeiçoamento, mas temos regras para tudo. Devemos nos sentir orgulhosos por estarmos à frente de muitos países e de termos um Sistema de Registro de Imóveis avançado, seja com relação aos institutos jurídicos, seja quanto ao emprego de tecnologia. ■

Divulgação IRIB/Juiana Affe

Narciso Orlandi: “a instituição de condomínios, relevante instrumento de urbanização, não acompanhou a evolução do direito urbanístico”

Condomínio de lotes

// Narciso Orlandi Neto

Desembargador aposentado do Tribunal de Justiça de São Paulo; advogado; atuou como juiz titular da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital e juiz auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça. Conselheiro da Escola Paulista da Magistratura em dois biênios. Coordenou o estágio dos estudantes de Direito no Foro da Capital. Foi revisor da versão original das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça. Juiz do Segundo Tribunal de Alçada Civil/SP (1987) e desembargador do Tribunal de Justiça (1999). Sócio do escritório Lobo e Orlandi Advogados. Assessor jurídico de cartórios de Registros Públicos e Tabelionatos. Professor do Centro de Extensão Universitária, na disciplina Direito dos Contratos e Direito Notarial e Registral Imobiliário e do Curso Marcato. Ex-assessor jurídico do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB).

O tema proposto – Condomínio de Lotes – é um verdadeiro "dinossauro", antigo e resistente ao debate, a despeito de já ter sido tratado por especialistas de renome.

A própria lei é um "dinossauro". A Lei nº 4.591 está perto de completar cinquenta anos e não sofreu nenhuma reforma, no tocante à estrutura do condomínio. Recentemente, recebeu alguns acréscimos que, todavia, não mexeram no arcabouço do condomínio, que o Código Civil adjetivou de edilício. No que se refere ao Registro de Imóveis, nem as dúvidas que ela suscita desde a promulgação foram resolvidas. Para ficar em um exemplo, ninguém ainda conseguiu explicar satisfatoriamente qual a natureza do negócio jurídico de que trata o art. 39.

O fato é que a instituição de condomínios, relevante instrumento de urbanização, não acompanhou a evolução do direito urbanístico, de que pouco se tratava em 1964.

Muito já se falou e já se escreveu sobre condomínios de lotes. Merece ser lembrado e relido o artigo do saudoso Elvino Silva Filho (*Loteamento fechado e condomínio deitado*, RDI 14/7). E não pode ser esquecido outro trabalho, do Rio Grande do Sul, assinado pelo desembargador Décio Antônio Erpen e pelo registrador João Pedro Lamana Paiva (*Condomínio horizontal de lotes. Edificação de livre escolha do condômino*, RJ 310/69). Mas há, também, artigos, comentários e acórdãos que acabam se perdendo no tempo. Além desse tratamento, o condomínio de lotes, mesmo com nomes diversos, já foi tema de outros encontros realizados pelo próprio IRIB. É realmente um dinossauro. Sem embargo, ainda desperta atenção e discussões, a ponto de voltar a ser tema de reunião de operadores, aqui, em 2013.

A Lei nº 4.591/1964 dispõe sobre as incorporações e sobre o condomínio em edificações, daí o nome condomínio edilício, com o adjetivo usado no Código Civil para distingui-lo do condomínio voluntário, que também conhecíamos como condomínio comum.

Bem, se o nome é condomínio edilício, quando falamos em condomínio de lotes, já estamos contrariando a lei que disciplina a matéria. É o que parece.

1. A edificação como elemento essencial

Para falarmos em condomínio de lotes, é necessário definir o que é lote. Tecnicamente, "lote" é a unidade do loteamento, é o espaço especializado e demarcado no terreno. É objeto do direito de propriedade. O proprietário exerce diretamente sobre ele seu direito, de forma exclusiva, com disponibilidade plena.

Condomínio de lotes, então, é uma contradição em termos.

No condomínio edilício, o objeto de direito de propriedade é a unidade autônoma, que é uma ficção. A unidade autônoma compõe-se de uma fração ideal do terreno, da edificação e de uma participação nas coisas comuns.

Por ficção, o principal deixa de ser o terreno para ser a edificação, haja ou não contato com o solo. É isso que caracteriza o condomínio edilício, em vários planos, ou em um único plano horizontal. Mesmo no condomínio em um único plano horizontal, o titular de uma unidade autônoma não é proprietário do solo em que se assenta a edificação. Ele tem uma fração ideal do solo, juntamente com todos os outros condôminos.

Se pudéssemos decompor o condomínio edilício, diríamos que ele é feito de um condomínio voluntário do solo e das coisas comuns e da propriedade exclusiva da edificação. O conjunto fica sujeito a regras especiais, que incluem a indivisibilidade.

Portanto, não se pode falar em condomínio de lotes, salvo se o condomínio for o voluntário. Não há lotes em condomínio edilício, mas apenas o terreno que suporta a(s) edificação(ões).

A insistência na edificação é inevitável. A rubrica da Lei nº 4.591/1964 já revela que ela trata de condomínio em edificações. O art. 1º diz que as unidades são constituídas por edificações, que estão presentes também nos arts. 3º e, principalmente, no 8º. Neste, está a previsão do condomínio em um único plano horizontal. Quando o proprietário quiser erigir em um terreno casas térreas ou assobradadas, deverá:

a) especializar a parte do terreno ocupada pela edificação, ou aquela reservada como de utilização exclusiva das casas;

b) estabelecer a fração ideal do terreno e das coisas comuns correspondentes a cada casa.

O legislador não cogitou a possibilidade de se conceber um condomínio especial que tivesse, como principal objeto do direito de propriedade, o direito de uso exclusivo de uma parte determinada do solo; em que os acessórios fossem a fração ideal do terreno e a participação nas coisas comuns; em que a edificação não fosse essencial para caracterizar o condomínio.

Ainda há o art. 68, que impõe as regras da incorporação aos que "pretendam construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo".

É impossível vislumbrar na lei uma brecha que permita encaixar nela um condomínio de lotes, assim entendido aquele condomínio em que as unidades autônomas seriam constituídas de: a) direito de uso exclusivo de uma parte determinada do terreno; b) fração ideal desse mesmo terreno e das coisas comuns.

Portanto, juridicamente, não pode haver um condomínio de lotes.

Bem por isso, Elvino Silva Filho, no artigo já referido, apresenta, como primeira característica do "condomínio deitado": "refere-se a casas térreas ou assobradadas, e não a lotes de terrenos" (RDI 14/28).

2. Tentativas de contornar o obstáculo

Por problemas ligados, principalmente, à segurança, o mercado imobiliário se viu às voltas com a procura de casas em conjuntos fechados por muros. Os formatos oferecidos pela lei eram o loteamento e o condomínio edilício em plano horizontal único.

O primeiro não satisfazia, porque o sistema viário, público, não permite o fechamento com muros. As vias de circulação necessariamente se ligam ao sistema viário do município, sem obstáculos.

O segundo permite o fechamento, porque as vias de circulação são particulares, mas o empreendimento pressupõe a existência das casas, e casas prontas, ao gosto do empreendedor. Há quem se satisfaz, mas o mercado seria muito maior se o adquirente pudesse construir a casa que lhe aprouvesse.

Criaram-se soluções de duvidosa legalidade.

2.1 O loteamento fechado

O loteamento fechado, de acordo com Elvino Silva Filho, é aprovado como um loteamento comum. Os lotes constituem propriedade privada e exclusiva. Os proprietários podem edificar as casas que quiserem, desde que aprovadas pela prefeitura. Os lotes são tributados individualmente. O perímetro da gleba loteada pode ter seu fechamento autorizado pela prefeitura, com portão de acesso ou entrada controlada. A prefeitura, ao aprovar o loteamento, outorga o uso das vias de circulação e áreas públicas, por permissão ou concessão de uso, aos proprietários dos lotes. Deve haver um regulamento de uso e manutenção dos espaços públicos; e, dos contratos, deve constar a obrigação de o adquirente contribuir para sua manutenção (op. cit., p. 20).

Alguns municípios acolheram essa subespécie de loteamento e editaram leis prevendo a concessão de uso. Há muitos pelo interior do Estado de São Paulo, mas o Ministério Público os persegue com tenacidade e tem tido êxito no Judiciário. Não podia ser diferente. Conceder direito real de uso exclusivamente a um grupo de pessoas é forma de privatizar o uso de bem público de uso comum.

É o que diz acórdão antigo do Tribunal de Justiça de São Paulo, relatado pelo desembargador Gonzaga Franceschini:

> na verdade, o Estado (*lato sensu*) é mero gestor dos bens de uso comum do povo e, nessa qualidade, tem o dever de sua superintendência, vigilância, tutela e fiscalização. Mas para assegurar sua utilização comum, e não só para alguns. A referida lei municipal [...] outorga concessão administrativa de uso de bens públicos de uso comum em favor de uma associação de moradores, por 30 anos, prorrogáveis. Ora, é sabido que a concessão de uso, quando implicar na utilização de bem de uso comum do povo, só será possível para fins e interesse público e se for compatível com a destinação principal do bem. No caso em exame, a concessão de uso implicaria, contrariamente, em inadmissível uso privativo de bens públicos pelos concessionários, consoante se contata a fls. [...] Como não vislumbrar,

em tese, efeitos concretos no aludido diploma legal municipal, com favorecimento ao interesse de poucos em detrimento do coletivo, através da privatização de áreas públicas vocacionadas ao uso comum do povo? (In: FERREIRA FILHO, Edward. *O Poder Judiciário e o Ministério Público na garantia do livre acesso às praias, Temas de Direito Urbanístico-2*, CAOHURB, p. 195).

2.2 O loteamento de frações ideais

Loteamento de frações ideais é outra contradição em termos. Não existe lote ideal. E fração ideal, por definição, não pode ser localizada.

O problema é encontrar nome adequado para essa teratia urbanística, paradoxalmente mais comum na zona rural dos municípios.

Formam-se condomínios voluntários pela venda de diminutas frações ideais da gleba. Juridicamente, são condomínios disciplinados pelo Código Civil. Mas, paralelamente, por contrato, as frações ideais são concretizadas, localizadas e numeradas. São traçadas vias de circulação interna, também de propriedade dos condôminos. Cria-se uma administração, e os condôminos assumem direitos e obrigações recíprocos, inclusive de contribuir para a manutenção do "condomínio".

Tratando desses condomínios, depois de mostrar as diferenças entre fraude à lei e simulação, Antonio Cezar Peluso considerou-os fraude à Lei de Parcelamento do Solo. A palestra feita pelo ministro, em novembro de 1999, ainda como desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo, no Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça da Habitação e Urbanismo, do Ministério Público de São Paulo, constituiu um marco. A partir dela, a Corregedoria-Geral da Justiça e o Ministério Público encetaram verdadeira perseguição aos loteamentos de frações ideais.

Mesmo assim, eles proliferaram. Seguramente, em São Paulo, há milhares deles. Surgiram muito rapidamente e, antes que se pusesse cobro, espalharam-se.

Hoje, eles ainda são um problema urbanístico. No futuro, serão fontes inesgotáveis de litígios e ações judiciais. São indivisíveis, porque o sistema viário particular integra as frações ideais. Só por desapropriação seria possível a "publicização" desses espaços. Por outro lado, as frações ideais, já diminutas, serão pulverizadas em duas ou três gerações: o proprietário de parte ideal de 1/100 deixará, a cada um dos dois filhos, 1/200; os quatro netos terão, cada um, 1/400, e assim por diante.

Vale observar que a Corregedoria-Geral da Justiça, em São Paulo, proibiu, inclusive, o registro das transmissões das frações ideais desses "condomínios". Evidentemente, elas continuam ocorrendo fora do Registro de Imóveis, o que só agrava o problema.

2.3 O condomínio edilício com diminuta edificação

O incorporador cumpre a lei. Registra a incorporação e define as unidades autônomas como casas, com área de uso exclusivo, fração ideal do terreno e participação nas coisas comuns. A peculiaridade está na casa, diminuta e evidentemente provisória.

De acordo com o contrato e a convenção, o adquirente pode demolir a casa que o incorporador lhe entrega, pronta e averbada no Registro de Imóveis, e edificar outra, de acordo com sua conveniência, observadas a lei municipal e eventuais restrições inseridas pelo incorporador na convenção.

A ilegalidade entrevista nessa espécie de empreendimento estaria na modificação da edificação por ato unilateral do condômino. Considerando que o formato e a área da edificação constam necessariamente da instituição do condomínio (e, antes, da incorporação), a alteração, qualquer que seja, deve ser precedida de alteração da própria instituição. E esta exige anuência de todos os condôminos.

Assim, para cada unidade, uma alteração da instituição do condomínio, com concordância de 100% dos condôminos.

Data venia, não há ilegalidade nem necessidade de modificação da instituição.

3. A estrutura do condomínio de casas

Quando definiu o "condomínio deitado", Elvino deu ênfase para uma separação que a própria lei parece ter feito. A unidade autônoma é composta pela casa, pela área de uso exclusivo, pela fração ideal do terreno e pela participação nas coisas comuns. Disse o saudoso registrador:

> essas casas constituirão as unidades autônomas do conjunto ou das vilas, e nessas unidades autônomas estarão incluídas as áreas destinadas a utilização exclusiva das casas, tais como jardim e quintal (op. cit., p. 14).

Portanto, deixando de lado as coisas comuns, a unidade é composta pela casa e pelo terreno de uso exclusivo.

Diferentemente, no condomínio vertical, isto é, no condomínio em vários planos horizontais, a unidade autônoma é constituída pela construção, pela fração ideal do terreno e pela participação nas coisas comuns.

O que diferencia um e outro é a área de uso exclusivo. Não que ela não exista no vertical. Existe, mas coincide com a projeção vertical da edificação. A área de uso exclusivo do dono do apartamento é o espaço ocupado pelo apartamento.

Voltando ao condomínio de casas, parece-nos que não pode haver a separação da edificação e do terreno exclusivo. No condomínio deitado, isto é, no condomínio em um único plano horizontal, a rigor, a unidade é "a área de uso exclusivo, com a edificação". Não se podem separar as duas. Não é a edificação + a área de uso exclusivo, porque esta é continente e, aquela, conteúdo.

A construção é acessório da área de uso exclusivo. Acessório necessário, mas acessório.

A instituição do condomínio deve especializar a área de uso exclusivo correspondente a cada unidade, porque é isso o que importa para os demais condôminos. Todos estão obrigados a respeitar, não somente a edificação, mas todo o espaço de uso exclusivo. Se a instituição especializa a construção, no sentido de estabelecer área mínima ou máxima, está apenas estabelecendo restrição convencional ao uso da área exclusiva.

No condomínio vertical, o condômino pode tirar uma porta interna, unir duas salas, transformar um banheiro em escritório, sem que os demais condôminos precisem concordar com as mudanças. Evidentemente, não fará nada que interfira na estrutura do prédio, mas ninguém lhe pode negar o direito de arrumar de seu jeito o espaço de uso exclusivo a que tem direito no condomínio.

Por que seria diferente no condomínio horizontal?

Se o condômino não ultrapassa os limites de sua área de uso exclusivo, se não interfere no direito dos outros condôminos, se respeita as restrições existentes na convenção, se providencia as licenças urbanísticas exigíveis, por que não pode aumentar ou diminuir a construção que lhe foi entregue pelo incorporador?

Se o incorporador, nos termos do art. 8º, da Lei nº 4.591/1964, aliena, como futura unidade autônoma, a fração ideal do terreno, mais a área de uso exclusivo com edificação, mais a participação nas coisas comuns, simplesmente cumpre a lei.

O registro da incorporação define como e o quê, no caso, será a unidade autônoma. Especializará, situando e descrevendo a área de uso exclusivo, porque a especialização é necessária, a despeito de o terreno não ser objeto de propriedade exclusiva. Dirá que, no interior do espaço de uso exclusivo, será entregue determinada casa, com suas características.

Na convenção, será definida a possibilidade de o condômino modificar a edificação e serão estipuladas as restrições convencionais. Evidentemente, o projeto será aprovado pela prefeitura.

A modificação pode ser feita pelo adquirente, independentemente de anuência de qualquer condômino. A alteração da instituição

de condomínio é desnecessária, porque a área construída da unidade não interfere no direito dos demais condôminos.

Essa é a questão.

O erro está em imaginar que qualquer modificação na área construída exija alteração da instituição de condomínio.

O que determina a participação da unidade nas coisas comuns não é a área construída, mas sim a área de uso exclusivo. A fração ideal do terreno, correspondente a cada unidade, é determinada pelo tamanho da área de uso exclusivo, e não pela área construída. Por isso, a instituição não se altera. E a anuência dos demais condôminos só seria necessária se houvesse alteração.

Quem afirma o contrário não diferencia o condomínio vertical do horizontal. No primeiro, é evidente que não se pode livremente aumentar a área construída, porque a projeção vertical da construção coincide com a área de uso exclusivo. Se fosse materialmente possível, haveria necessidade de se modificar a instituição, porque a participação nas coisas comuns e na fração ideal do terreno depende da área construída. No segundo, definitivamente, não.

O fato de a construção entregue pelo incorporador ser diminuta prejudica a quem, se a lei não estabelece limite mínimo?

A possibilidade de substituição da construção não significa que o incorporador esteja vendendo lotes nem que esteja parcelando o solo. Trata-se de condomínio, em tudo e por tudo submetido à Lei nº 4.591/1964. O adquirente será titular de unidade autônoma composta por uma área de uso exclusivo, com edificação; uma participação nas coisas comuns e uma fração ideal do terreno. Em sua área de uso exclusivo, poderá ter um jardim, maior ou menor do que o do vizinho; piscina diferente da do vizinho, uma casa diferente, maior ou menor do que a do vizinho; e uma mangueira, que o vizinho optou por não plantar.

4. Conclusão

Há "condomínios" regulares e irregulares, como há loteamentos regulares e irregulares.

Não se pode, sem fraude à lei, sujeitar o empreendimento a uma lei genérica para escapar da lei específica e de suas exigências. Não se pode criar lotes de propriedade exclusiva e querer submeter o empreendimento à Lei nº 4.591/1964. Também não se pode conceber condomínio edilício sem edificação.

Mas não é ilegal nem constitui fraude à lei a incorporação de imóvel destinado a condomínio deitado (em único plano horizontal), para venda de unidades autônomas constituídas por fração ideal do terreno, participação nas coisas comuns e área de uso exclusivo, com edificação de qualquer dimensão, substituível pelo adquirente, sem necessidade de anuência dos demais condôminos. ■

João Pedro Lamana Paiva apresentou resultados de programas como o *Gleba Legal* e o *More Legal*

Regularização Imobiliária Nacional - Proposta de Provimento ao CNJ

// João Pedro Lamana Paiva

Registrador titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS e vice-presidente do IRIB. Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais, especialista em Direito Registral Imobiliário (PUC – Minas). Graduado em Direito Registral pela Faculdade de Direito da Universidade Ramón Llull Esade – Barcelona, Espanha. Membro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, desde 1986. Diretor institucional da Anoreg/BR. Professor na disciplina de Registros Públicos nas Escolas Superiores da Magistratura (Ajuris) e do Ministério Público (ESMP) e em diversos cursos de especialização em Direito Notarial e Registral.

Sumário

Proposta do IRIB ao CNJ para edição de provimento de regularização imobiliária.

1. Introdução
1.1 Projeto *More Legal* – CGJ-RS
1.2 Projeto *Gleba Legal* – CGJ-RS
2. A proposta de provimento apresentada ao CNJ
2.1 Regularização de imóveis urbanos
2.2 Regularização de imóveis rurais
2.3 Regularização Fundiária de acordo com a Lei nº 11.977/2009

1. Introdução

Critério de elaboração do provimento nacional

A proposta de provimento foi elaborada a partir da experiência de regularização imobiliária praticada no Rio Grande do Sul, pela Corregedoria-Geral da Justiça, em relação a imóveis urbanos e rurais, desde a década de 1990, com resultados muito positivos para o Estado.

Noção histórica

O projeto *More Legal* foi iniciado no Estado do Rio Grande do Sul a partir da década de 1990, como estratégia da CGJ-RS para regularização de *imóveis urbanos*.

O projeto *Gleba Legal* foi iniciado no Estado do Rio Grande do Sul a partir do ano de 2005, como estratégia da CGJ-RS para regularização de *imóveis rurais*.

Propósito do provimento nacional

Possibilitar a regularização de imóveis urbanos ou rurais, exclusivamente pela via extrajudicial, seja pela estremação de parcelas de imóveis consolidados em condomínio, seja mediante a realização de projetos de regularização fundiária baseados na Lei nº 11.977/2009.

Características distintivas entre as duas situações de regularização

A *regularização imobiliária* realizada por meio da estremação de parcelas de imóveis consolidados em condomínio, pela via extrajudicial, requer prévia titulação ou "princípio de titulação" que induza ao domínio sobre o imóvel a regularizar.

A regularização fundiária proporciona, pela via extrajudicial:

I – o parcelamento de solo e a titulação da propriedade sobre imóveis que constituem apenas propriedade informal; ou

II – a regularização do registro de parcelamentos que se encontrem em situação irregular.

Projetos *More Legal* e *Gleba Legal* – uma experiência da CGJ/RS

1.1 Projeto *More Legal*

Estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul para a regularização do solo urbano (CNNRRS).

Finalidade do projeto

O projeto *More Legal* visa a atender ao princípio constitucional da função social da propriedade, previsto no art. 5º, XXIII, o qual estabelece que "a propriedade atenderá sua função social".

Também pretende solucionar um problema social, mitigando o número de propriedades informais, atribuindo um título dominial ao possuidor do terreno que se encontra em situação consolidada.

Conceito de "situação consolidada"

Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.

Para a confirmação de situação jurídica consolidada, será valorado qualquer documento proveniente do poder público.

Novidades introduzidas no projeto *More Legal*

O projeto *More Legal* foi alterado no ano de 2011 para albergar instrumentos de regularização fundiária oriundos da Lei nº 11.977/2009 e outros aperfeiçoamentos.

Um dos artigos que foi introduzido trata da localização de áreas urbanas em condomínio, o qual estabelece ser possível localizar/estremar/individualizar ditas áreas utilizando um método já consagrado no projeto *Gleba Legal*.

A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela é feita mediante escritura pública declaratória, com as anuências de todos os confrontantes do terreno/lote a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.

Situação consolidada

Hodiernamente, esta situação está merecendo toda a atenção dos entes federados (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), os quais lançam mão de novos diplomas legais para inseri-la sob o pálio da lei, passando a gerar efeitos no Universo Jurídico.

Um exemplo típico dessa afirmação é a nova definição de situação consolidada trazida pela Lei nº 11.977/2009.

Formas de regularização

- *Pelo proprietário/loteador (art. 38, da Lei nº 6.766/1979)*: quando notificado para cumprir com sua obrigação de regularizar o empreendimento.

- *Pelo possuidor* de qualquer documento que identifique a presença no local (projeto *More Legal*).

- *Pela municipalidade (art. 40, da Lei nº 6.766/1979)*: compete ao Município o direito/dever de proceder à regularização quando o loteador não o fizer.

Documentação
(Art. 512 da CNNR-RS, Provimento CGJ no 32/2006)

I – Título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão atualizada da matrícula.

II – Certidão negativa de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis.

III – Planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

Procedimento de regularização

- O interessado deverá apresentar um requerimento dirigido ao oficial do Registro de Imóveis (art. 519, *caput*), instruído com a documentação necessária.
- Exame e qualificação do registrador, a fim de verificar sua regularidade em atenção aos princípios registrais.
- Se favorável, remessa ao juízo competente.
- O pedido de regularização será encaminhado ao juízo competente: em Porto Alegre, na Vara dos Registros Públicos; no interior, na Vara da Direção do Foro (art. 519, § 1º) *(Observação: no Provimento Nacional, o procedimento vai ser desenvolvido totalmente perante o Registro de Imóveis).*
- Se houver impugnação: devolução ao interessado para correção.
- *IMPORTANTE*: Neste caso, quando a parte não se conformar com as exigências do oficial registrador, o apresentante deverá requerer a suscitação da Dúvida Registral, a qual será julgada com o pedido de regularização *(Observação: essa suscitação de dúvida é o único momento, no procedimento nacional, em que há intervenção judicial, porque não há como afastá-la, já que é uma garantia estabelecida pela LRP).*

Procedimentos registrais após a regularização

Regularizado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro) na matrícula do imóvel, os adquirentes de lotes poderão requerer o registro/averbação dos seus contratos.

Os contratos poderão ser ou não padronizados. Também poderá ocorrer o registro/averbação de um pré-contrato (recibo, arras etc.), gerando direitos reais, quando aquele que se obrigou a concluir o contrato não cumprir a obrigação.

Finalmente, registrado/averbado o contrato ou o pré-contrato, para a aquisição da *propriedade plena*, faz-se mister a outorga da escritura pública definitiva ou, na impossibilidade, a obtenção de sentença em processo de adjudicação, salvo nos casos de parcelamentos populares.

Benefícios:

a) coibir a propriedade informal;
b) regularizar qualquer imóvel, ainda que rural, ou em condomínio sobre área determinada;
c) a regularização da totalidade da área, ou a subdivisão de apenas uma quadra ou mais;
d) a simplificação documental, tanto sobre o imóvel, como do beneficiário;
e) conferir o direito de propriedade para quem detém apenas título de posse, podendo aliená-lo ou onerá-lo (com acesso ao crédito);
f) proteção jurídica aos adquirentes;
g) atualizar o cadastro das municipalidades, para fins tributários;
h) o incremento da economia, pela inserção de novos negócios no mundo jurídico;
i) a segurança jurídica e a paz social geradas pelo Sistema Registral Imobiliário.

Impossibilidade de aplicação do projeto

Ficam excluídas as seguintes situações (§ 1º, do art. 511):

- áreas de preservação permanente e legal;
- unidades de conservação de proteção integral;
- terras indígenas;
- outros casos previstos em lei.

Novidades do *More Legal IV*
(Provimento no 21/2011 – CGJRS)

Por esse novo provimento, o *More Legal* albergou, em suas disposições, os instrumentos de regularização fundiária contemplados pela Lei nº 11.977 (regularização fundiária de interesse social, regularização fundiária de interesse específico e regularização fundiária de antigos loteamentos, anteriores à Lei nº 6.766/1979).

Outra grande inovação trazida por esse provimento (art. 526-C) foi a possibilidade de regularizar parcelas de imóveis urbanos, registradas em condomínio, em situação pro diviso (a localizar), utilizando os procedimentos já consagrados no projeto *Gleba Legal*, ou seja, por meio de escritura pública declaratória na qual a estremação é realizada mediante a intervenção de todos os confrontantes da parcela a localizar, inclusive com possibilidade de retificação (art. 530 e seguintes) e posterior ingresso da escritura no Registro de Imóveis.

Apesar de sua recente edição, o Provimento nº 21/2011 já saiu defasado quanto à alteração promovida na Lei nº 11.977 pela Lei nº 12.424 relativamente à usucapião administrativa que não mais ficou limitada a terrenos de até 250 m² e prazo aquisitivo de cinco anos, podendo atingir terrenos com maior metragem,

observando, entretanto, os prazos de usucapião extraordinária ou ordinária (cinco anos com justo título ou dez anos sem justo título) para a conversão do título de legitimação de posse em título de propriedade. Essas hipóteses são as dos art. 1.234, parágrafo único, e art. 1.240, parágrafo único, do Código Civil (exigem moradia no lugar).

Também não fez menção à novíssima hipótese de usucapião, acrescida ao Código Civil (art. 1240-A) pela Lei nº 12.424 (denominada de usucapião familiar, por abandono do lar ou, ainda, usucapião entre cônjuges), com prazo aquisitivo de dois anos após o abandono da moradia conjugal, que tenha área de até 250 m², a qual, com certeza, há de aplicar-se grandemente àqueles que tenham adquirido essa propriedade pela usucapião constitucional extrajudicial, em regularização fundiária.

Por derradeiro, há o estabelecimento de isenção de emolumentos em duas hipóteses (art. 526 M):

a) para o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

b) para a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² edificada em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

O registro e a averbação de que tratam essas alíneas independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários (ver art. 290-A da LRP, acrescido pela Lei nº 11.481/2007).

Quanto à questão da regularização das construções, o art. 526-M do provimento possibilita concluir, tendo em conta que os procedimentos do *More Legal* destinam-se a contemplar a regularização de *situações consolidadas*, que essa regularização é do *todo*, ou seja, do terreno e da edificação sobre ele erigida.

A dispensa do pagamento de emolumentos, nas hipóteses referidas, parece-nos estar em harmonia com o que foi estabelecido pelo art. 8º da Lei nº 12.424/2011, ao acrescentar a alínea "e" ao § 6º do art. 47 da Lei nº 8.212/1991 (Seguridade Social), para o fim de não exigência da CND nesses casos.

Exemplo de ato de estremação na matrícula
Matrícula (mãe) nº 1.987

- *Imóvel* – Uma área de terras, urbana, de forma irregular, com a área superficial de vinte e cinco mil metros quadrados (25.000.00 m²), situada na Rua dos Imigrantes, lado par, no Bairro São José, nesta cidade, com as seguintes confrontações: ao norte, com o imóvel de propriedade de Fulano de Tal; ao sul, com o imóvel de propriedade do espólio de Sicrano de Tal; ao leste, com a Estrada dos Imigrantes; e, ao oeste, com imóvel de propriedade de Beltrano de Tal.
- *Quarteirão* – É formado pelas _____.
- *Proprietários* – Beltrano de Tal e sua esposa Fulana de Tal, falecidos, que eram brasileiros, inscritos no CPF/MF sob os números 001.002.00304 e 002.003.00405, casados pelo regime da comunhão "universal" de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/1977.
- *Título aquisitivo* – T3.263, folha 70 do livro 3I, de 31 de março de 1929, do Registro de Imóveis de São Leopoldo RS, conforme certidão expedida em 30 de dezembro de 1976, arquivada nesta serventia sob o número 98 Pasta 4/1977.
- Registrador e/ou substituto: _____.
- Emolumentos
- R1/1.987 Em 1º de fevereiro de 1977.
- *Título* – Legítimas paterna e materna.
- *Transmitentes* – Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.
- *Adquirente* – Fulana de Tal, _____.

- *Forma do título* – Formal de partilha passado em _____ (idem ao anterior).
- *Imóvel* – A parte ideal equivalente a 1/10 do imóvel objeto desta matrícula.
- *Valor* – No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em Cr$ 350.000,00, o valor de Cr$ 35.000,00.
- *Condições* – Não constam.
- *Protocolo* – Título apontado sob o número _____, em 1º/2/1977.
- Sapucaia do Sul, 4 de fevereiro de 1977.
- Registrador e/ou substituto: _____.
- Emolumentos.

(Continuação dos R-2 a R-12/1987)

- *13/1987* – Em 13 de dezembro de 1986.
- *Título* – Compra e venda
- *Transmitente* – Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R8.
- *Adquirente* – Sicrana de Tal, _____.
- *Forma do título* – escritura pública de _____.
- *Imóvel* – A parte ideal equivalente a 2,4%, ou seja, 600,00 m² do imóvel objeto desta matrícula.
- *Valor* – Adquirido por Cz$ 1.000,00 (mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz$ 13.000,00 (treze mil cruzados).
- *Condições* – Não constam.
- *Protocolo* – Título apontado sob o número, em 13/12/1986.
- Sapucaia do Sul, 15 de dezembro de 1986.
- Registrador e/ou substituto: _____
- Emolumentos.

(Continuação dos R-14 ao R-16)

- *R-17/1987* (R-dezessete/ mil novecentos e oitenta e sete), em 28/7/2011.
- *Localização de parcela em condomínio pro diviso – projeto More Legal IV*– Nos termos da escritura pública de ....., consta que a proprietária no R13, da parte ideal equivalente a seiscentos metros quadrados (600,00 m²), dentro do todo maior do imóvel objeto desta matrícula, Sicrana de Tal ....., com a anuência expressa da condômina Marianinha de Tal, ...; e, Pitangueira de Pomar, ... e com as anuências presumidas, na qualidade de confrontantes/lindeiros do condômino Florestino de Acácio, por meio de notificação extrajudicial realizada pelo Registro de Títulos e Documentos de Cacimbinha/RS e do edital de notificação nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do art. 530 da consolidação normativa notarial e registral – provimento 32/2006-CGJ, publicado no Jornal VS, nos dias ....., sem contestação no prazo legal; e, Bergamota de Goiabeira, por meio de notificação extrajudicial realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, localizou sua parcela de imóvel urbano pro diviso, nos termos do art. 526C do mesmo diploma legal – projeto *More Legal* IV, a qual apresenta a seguinte descrição e caracterização:

  Terreno urbano constituído do lote número um (1) da quadra número um (1) de uma planta particular, que no mapeamento geral corresponde ao lote número um (1) da quadra número um (1) do setor 04H08, de forma retangular, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (600,00 m²), situado na Rua dos Imigrantes, nesta cidade, distante em sentido leste dez metros (10,00 m) da esquina formada com a Rua Marianinha, com as seguintes dimensões e confrontações; ao norte, na extensão de dez metros (10,00 m), com o alinhamento da Rua dos Imigrantes, onde faz frente; ao sul, na mesma extensão, com parte do lote número doze (12) de propriedade de Marianinha de Tal; ao leste, na extensão de sessenta metros (60,00 m), com o lote número dois (2) de propriedade de Pitangueira de Pomar; e, ao oeste, na mesma extensão, com os lotes número três (3) de propriedade de Florestino de Acácio e quatro (4) de propriedade de Bergamota de Goiabeira, sendo o quarteirão formado pelas Ruas dos Imigrantes, Marianinha, Vinte e Cinco de Outubro e Primeiro de Março.

- *Protocolo* – Título apontado sob o número ...., em 28/7/2011.
- Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.
- Registrador e/ou Substituto:_____.
- Emolumentos.
- *AV-18/1987* (AV-dezoito/mil novecentos e oitenta e sete), em 28 de julho de 2011.
- *Abertura de matrícula em virtude de localização de parcela em condomínio pro diviso projeto More Legal IV* – Nos termos da escritura pública de ....., consta que, em virtude de o terreno/lote, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (600,00 m²), de propriedade de Sicrana de Tal, ter sido localizado e extremado, conforme R-17, ele foi matriculado nesta serventia sob o número 40.000 do livro 2 –Registro Geral.
- *Protocolo* – Título apontado sob o número ....., em 28/7/2011.
- Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.
- Registrador e/ou Substituto: _____.
- Emolumentos.
- *Abertura da matrícula do terreno/lote localizado/extremando m 40.000*
- *Imóvel* – Terreno urbano constituído do lote número um (1) da quadra número um (1) de uma planta particular, que no mapeamento geral corresponde ao lote número um (1) da quadra número um (1) do setor 04H08, de forma retangular, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (600,00 m²), situado na Rua dos Imigrantes, nesta cidade, distante em sentido leste dez metros (10,00 m) da esquina formada com a Rua Marianinha, com as seguintes dimensões e confrontações; AO NORTE, na extensão de dez metros (10,00 m), com o alinhamento da Rua dos Imigrantes, onde faz frente; AO SUL, na mesma extensão, com parte do lote número doze (12) de propriedade de Marianinha de Tal; AO LESTE, na extensão de sessenta metros (60,00 m), com o lote número dois (2) de propriedade de Pitangueira de Pomar; e, AO OESTE, na mesma extensão, com os lotes número três (3) de propriedade de Florestino de Acácio, e quatro (4) de propriedade de Bergamota de Goiabeira.

- *Quarteirão* – É formado pelas Ruas dos Imigrantes, Marianinha, Vinte e Cinco de Outubro e Primeiro de Março.
- Proprietária – Sicrana de Tal, ...
- *Título aquisitivo* – M-1.987 do livro 2 de Registro Geral, de 1º de fevereiro de 1977, objeto do R-13/20.773, de 3 de dezembro de 1986, e do R-17/1.987, de 28 de julho de 2011 – projeto *More Legal* IV – desta serventia.
- *Protocolo* – Título apontado sob o número ....., em 28/7/2011, conforme escritura pública de .....
- Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.
- Registrador e/ou Substituto: _____.
- Emolumentos.

1.2 Projeto *Gleba Legal*

Uma estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul para mitigar as irregularidades das propriedades rurais.

Diploma Legal

Arts. 527 e seguintes do Provimento nº 32/2006CGJ/RS, oriundo do Provimento nº 07/2005CGJ/RS.

Legislação Correlata:

- Lei nº 4.504/1964;
- Lei nº 4.947/1966;
- Lei nº 5.868/1972;
- Lei nº 6.015/1973;
- Lei nº 6.739/1979;
- Constituição Federal/1988;
- Lei nº 9.393/1996;
- Lei nº 10.267/2001;
- Decreto nº 4.449/2002;
- Lei nº 10.931/2004;
- Decreto nº 5.570/2005.

Origem do problema

Ausência de preocupação do legislador com a formação de condomínios *pro diviso*.

O Estatuto da Terra impôs, pelo estabelecimento da fração mínima de parcelamento, a escrituração e o Registro de Imóveis rurais como frações/partes ideais, impedindo a sua correta definição/localização e impondo a criação de milhares de condomínios irreais.

Até o advento do Estatuto da Terra, por não haver restrição, o imóvel rural podia ser fracionado, independentemente da área. Tal 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 onerar seus imóveis, atitudes imprescindíveis para que possam produzir.

Tal situação impede o desenvolvimento da política agrícola nacional, contrariando preceitos constitucionais estabelecidos.

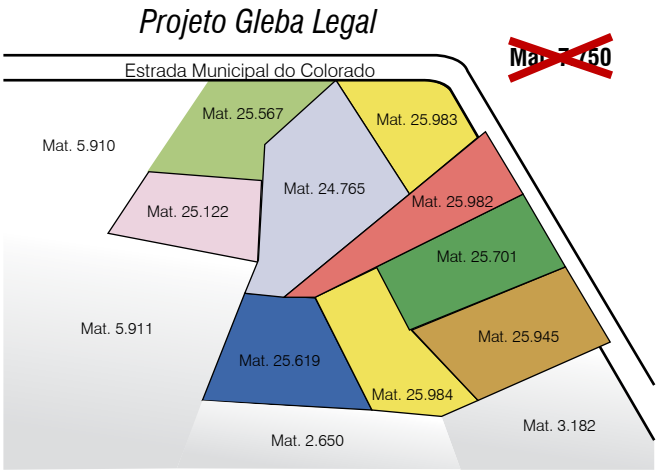
O que é o projeto *Gleba Legal*?

É um Procedimento de Jurisdição Voluntária instituído por um Provimento administrativo editado pela Corregedoria-Geral da Justiça, que tem por finalidade a regularização de parcelas de imóveis rurais, registradas em condomínio, porém em situação *consolidada* e *localizada* (*pro diviso*), por meio de um mecanismo mais prático, rápido e ágil.

Tal regularização abrange 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. 527, parágrafo único).

Procedimentos para regularização (arts. 528 e seguintes)

- Deverá ser respeitada a fração mínima de parcelamento.
- A identificação da parcela deverá observar os requisitos da matrícula (arts. 176, II, nº 3, e 225 da Lei nº 6.015/1973 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 (arts. 528 e 529).
- Admite-se *accessio possessionis*: soma da posse atual com a dos antecessores para fins de contagem do prazo.
- Na falta das anuências, admite-se a notificação dos lindeiros (mesmo procedimento criado pela Lei nº 10.931/2004), conforme parágrafos do art. 528.
- No caso em que o imóvel (parcela) a ser localizado fizer divisa com vias públicas (estrada, rua, travessa, corredor etc. ou arroio, rio, lago e mar), não há necessidade da participação do Município, Estado ou União ou de seus órgãos representativos na escritura pública declaratória (Provimento no 01/2008-CGJ).
- 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 nº 10.267/2001 (exigência do georreferenciamento), conforme estabelecem os arts. 8º e 10º.
- Não será necessária a intervenção do Ministério Público nem do Poder Judiciário.



Espécies de localização e documentação necessária
Localização simples (art. 531)

- Desnecessária a retificação da descrição do imóvel.
- Dispensável a apresentação de planta, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), quando se tratar de 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 reais (art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986), do CCIR e do pagamento do ITR nos últimos cinco anos.

Localização cumulada com retificação (art. 531, § 2º)

- Necessária a apresentação de planta, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).
- Necessidade de apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, de ônus reais (art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986), do CCIR e do pagamento do ITR nos últimos 5 anos.
- *OBS.*: Por não se tratar de divisão, não será necessária a apresentação de guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Cautelas do registrador (art. 535)

- *Hipoteca*: dispensa anuência do credor, mas o registrador comunicará o ocorrido.
- *Penhora comum*: dispensa autorização judicial, mas o registrador comunicará ao 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 diretos

a) Mitigar a formação e a manutenção de condomínios *pro diviso*.

b) Outorgar ao proprietário certeza quanto a coisa que integra seu patrimônio.

c) Segurança jurídica para todos.

Benefícios indiretos

a) Melhorar o acesso aos benefícios previdenciários, porque o INSS exige a vinculação do segurado com a terra, e a configuração de condomínios prejudica o segurado.

b) Melhor acesso ao crédito fundiário em virtude da certeza da coisa dada em garantia.

c) Maior justiça no recolhimento da contribuição sindical rural, em função do cadastro da parcela do imóvel no Incra.

Impossibilidade de aplicação do projeto (Lei nº 5.868/1972)
Glebas inferiores à fração mínima de parcelamento

- Entendemos que as glebas inferiores à fração mínima de parcelamento devem ter acesso ao álbum imobiliário, a fim de dar plena eficácia ao projeto *Gleba Legal* e à própria definição do imóvel rural fornecida pela Lei nº 5.868/1972.
- Contudo, a regularização desse tipo de gleba requer muito cuidado e cautela, sendo necessária uma regulamentação, com ampla participação do Incra.

Algumas observações sobre o projeto *Gleba Legal*

- A área titulada não poderá ser alterada quando da localização, salvo se o procedimento for cumulado com retificação.
- No caso de localização privilegiada, deverá ser realizada a divisão com caráter econômico e não o projeto *Gleba Legal*.

2. A proposta de Provimento apresentada à Corregedoria Nacional do CNJ

Estrutura do Provimento

O provimento proposto ao CNJ está estruturado em três capítulos, que dispõem sobre os seguintes assuntos:

I – Regularização de imóveis urbanos;
II – Regularização de imóveis rurais;
III – Regularização fundiária de acordo com a Lei nº 11.977/2009.

Intenção do Provimento

O provimento proposto visa a estruturar uma regulamentação dos institutos já contemplados na Lei nº 11.977/2009, procurando oferecer ao registrador uma norma que proporciona uma visão organizada das normas relacionadas a esse tema central.

Além disso, oferece instrumentos *alternativos* destinados à regularização de imóveis urbanos e rurais para situações que não seriam resolvidas pela legislação de regularização fundiária existente, o que constitui a inovação introduzida por esse provimento.

2.1 Regularização de imóveis urbanos

Aplicação a imóveis urbanos

"Art. 1º – A regularização e registro de desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, incluindo situações em condomínio, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, poderão ser promovidos em sede de procedimento administrativo perante o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, obedecendo ao disposto neste provimento (Art. 1º do Provimento Nacional)."

Necessidade de título ou registro prévio

"As hipóteses de regularização previstas neste provimento, exceto a regularização fundiária de interesse social com projeto aprovado nos termos da Lei nº 11.977/2009 de que trata o capítulo III, exigem, em relação ao imóvel regularizando, a existência de prévio titulo, registro, matrícula ou transcrição (Art. 2º do Provimento)."

Conceito de situação consolidada

O conceito de situação consolidada adotado pelo provimento é o mesmo do projeto *More Legal* do RS, o qual foi adotado posteriormente pela CGJ-SP em seu provimento e que é mais eclético que o contemplado na Lei nº 11.977, porque amplia a possibilidade de avaliação e julgamento das situações concretas que se podem apresentar ao exame percuciente do registrador imobiliário:

Considera-se situação consolidada, para efeitos deste provimento, aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio (§ 1º do art. 3º do Provimento).

Da apresentação do pedido

"Art. 7º – O pedido de regularização de lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área, será apresentado perante o Ofício do Registro Imobiliário da situação do imóvel, onde será protocolado e autuado, verificada sua regularidade em atenção aos princípios registrais."

Documentos que instruem o pedido

I – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos parágrafos 3º e 4º deste artigo, apenas da certidão de matrícula;

II – certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;

III – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município. Havendo impugnação pelo Oficial e não se conformando, o interessado, com a exigência, caberá suscitação de dúvida.

Do procedimento

- O oficial manda publicar edital com prazo de 15 dias para manifestação de terceiros.
- Não havendo impugnação será feito o registro/averbação.
- Se necessário, será promovida retificação.
- Regularizado o parcelamento, os adquirentes dos lotes poderão requerer registro de seus contratos ou pré-contratos.
- A outorga da propriedade será feita mediante escritura pública ou sentença de adjudicação, se não se tratar de parcelamentos populares.

- O cancelamento de matrículas abertas será mediante processos contenciosos, nos casos previstos em lei, ou mediante pedido fundamentado do Oficial ao Juiz de Direito.

"O provimento proposto visa a estruturar uma regulamentação dos institutos contemplados na Lei nº 11.977/2009, procurando oferecer ao registrador uma norma que proporciona uma visão organizada das normas relacionaodas ao tema. Além disso, oferece instrumentos alternativos para situações que não seriam resolvidas pela legislação existente."

Da estremação do imóvel urbano

Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como em locais urbanizados, de cujos assentos constem estado de comunhão, mas que, na realidade, se apresentem individualizados e em situação jurídica consolidada, o oficial do Registro de Imóveis poderá autorizar a averbação da identificação de uma ou de cada uma das frações, observado o seguinte:

- anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar;
- a identificação da fração de acordo com o disposto em lei (art. 14);
- a instrumentalização do ato para fins de localização da parcela será feita mediante escritura pública declaratória, ou por instrumento particular (art. 24);
- é obrigatória a intervenção, na escritura pública, ou no instrumento particular, de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior;
- quando utilizado o instrumento particular, as assinaturas deverão ter suas firmas reconhecidas.

2.2 Regularização de imóveis rurais

Aplicação a imóveis rurais

A regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém em situação localizada, ou seja, pro diviso, 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 (art. 21 do Provimento).

Estremação de imóvel rural

- A instrumentalização do ato para fins de localização das parcelas será feita mediante escritura pública declaratória, ou por instrumento particular.
- É obrigatória a intervenção, na escritura pública, ou no instrumento particular, de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.
- Quando utilizado o instrumento particular, as assinaturas deverão ter suas firmas reconhecidas (art. 24 do Provimento).

Do Procedimento

Para a lavratura da escritura:

- a posse do interessado na regularização deve ser de 5 anos, no mínimo, admitida a *accessio possessionis*;
- basta a declaração de posse corroborada pelos lindeiros;
- deve ser respeitada a fração mínima de parcelamento;
- não é necessária a intervenção dos entes federados;
- deve ser apresentado o CCIR;
- prova de quitação do ITR;
- certidão das benfeitorias, passada pelo município;
- planta e memorial descritivo (que será enviado ao RI);
- ART/Crea ou RRT/CAU (que serão enviadas ao RI);
- a escritura pública ou o instrumento particular serão apresentados ao Registro de Imóveis de localização do imóvel;
- o registrador localizará a gleba lavrando ato de registro, a exemplo das escrituras de divisão, com abertura de matrícula;
- os emolumentos são os correspondentes às divisões e às extinções de condomínio;
- o georreferenciamento da parcela será exigido de acordo com as normas da legislação federal;
- há de se ter cuidado com eventuais cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização, conforme já referido anteriormente, tais como:
  - hipoteca;
  - penhora;
  - propriedade fiduciária;
  - usufruto etc.

2.3 Regularização fundiária de acordo com a Lei nº 11.977/2009

Comissão do IRIB

O desenvolvimento do tema relativo à regularização fundiária de acordo com a Lei nº 11.977/2009, tal seja, mediante projetos de regularização, tem caráter complementar, em vista de que há uma necessidade de disciplinar os institutos para aplicação pelos registradores.

Relativamente a esse aspecto, há estudos sendo desenvolvidos por uma comissão de colegas do IRIB, para a adequação de um dos melhores provimentos do País, que é o do Estado de São Paulo.

Reflexão Final

Pelo que podemos avaliar do todo o exposto, verifica-se que ainda há muito o que realizar nas áreas notarial e registral.

Assim, é preciso que a sociedade saiba o que fazemos e o que representamos. Os notários e os registradores devem dar conhecimento da importância de suas atividades ao usuário.

Só assim manteremos a confiabilidade em nossos serviços. ■

Foto: Rubens Guerra

Opinião

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad

Registro de Imóveis em Ribeirão Preto/SP

"A realização do 33º Encontro Regional do IRIB em Ribeirão Preto foi uma grande honra para nós, oficiais, funcionários e profissionais que atuam na área registral imobiliária de todo o interior paulista. Os assuntos tratados no encontro representam a vanguarda dos temas que demandam a atenção dos registradores no Brasil e cujo reflexo será sentido pelas próximas décadas.

O Registro Eletrônico, que já é uma realidade em muitos países, é o futuro da atividade registrária no Brasil. Estamos na véspera da sua implantação e encontros como este moldam os alicerces para a implementação de um sistema moderno e seguro. Já o tema da Regularização Fundiária foi tratado com a profundidade compatível com a sua importância social, na medida em que se relaciona de forma direta com o direito constitucional à moradia e ao acesso à terra aos socialmente menos favorecidos.

O 33º Encontro do IRIB em Ribeirão Preto demonstrou que o Registro de Imóveis é uma instituição moderna e antenada com as novas demandas sociais do Brasil, serviu como um grande fórum para aquisição e troca mútua de conhecimentos"

Sérgio Busso

Registro de Imóveis em Bragança Paulista/SP e 1º tesoureiro do IRIB

"Uma das funções dos *Encontros do IRIB*, além da importância dos trabalhos desenvolvidos, está no relacionamento mais próximo entre todos os presentes. Em tal oportunidade, passamos a conhecer melhor quem já está em nosso meio, ou quem acaba de chegar, ou, ainda, quem está se preparando para que isso venha a ocorrer. Foi assim, também, que vimos o *Encontro de Ribeirão Preto*, pelo reconhecido sucesso ali manifestado pelos presentes. Cumprimento a todos que tiveram algum envolvimento para a realização do evento, dando a todos nós a esperança e a certeza de que o Instituto que nos acolhe mantém por demais vivos os pensamentos e os trabalhos na exata direção do que estão seus associados a desejar."

Naila de Rezende Khuri

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim/SP

"O evento foi ótimo. Os temas debatidos – o registro eletrônico, a regularização fundiária e o condomínio de lotes – são muito relevantes e fazem parte do dia a dia do registrador. Por meio desses encontros, você tem um mecanismo de atualização, de estudo das matérias de nosso interesse, dos pontos relevantes para o Registro de Imóveis. Sobre o registro eletrônico, a experiência de São Paulo é de muita importância. A central já possibilita a visualização das matrículas, além da possibilidade que a sociedade tem de visualizar e solicitar certidões de forma *on-line*. Abre-se, também, a possibilidade realmente de um estado da Federação verificar a matrícula dos imóveis de outros estados. Isso é fenomenal."

Edson Aparecido Bertonzzin

Registro de Imóveis em Pederneiras/SP

"Como sempre, os encontros do IRIB nos proporcionam as respostas de que precisamos para termos, no dia a dia, um norte seguro. Vejo esses eventos como necessários e importantes e, na minha opinião, deveriam acontecer até com uma maior frequência. Nesse ambiente de diálogo, de troca de informações, a gente encontra a segurança que procuramos para desempenhar nossas atividades. Os componentes das mesas de alto nível, de grande conhecimento, trouxeram esclarecimentos às muitas mudanças recentes da legislação.

Os registradores do interior do Estado de São Paulo também estão preparados para trabalhar de forma eletrônica. São pessoas de conhecimento, estudiosas, que foram aprovadas em concursos públicos e que buscam solução para os novos desafios. Nesse encontro, nota-se uma participação muito boa de registradores de comarcas de médio e pequeno porte, mostrando que estamos empenhados, nos debruçando sobre a legislação e nos sentimos, sim, preparados para o registro eletrônico."

Miguel Bragioni Lima Coelho

Vereador no Município de Porto Ferreira/SP

"É o primeiro Encontro do IRIB de que participo. Fiquei muito satisfeito e achei fantástico, porque a gente que admira o trabalho do Registro de Imóveis percebe a segurança que a atividade nos proporciona. No decorrer do evento, pude absorver informações importantíssimas e constatar o tratamento dado à regularização de condomínios e de loteamentos, bem como à questão da regularização fundiária de forma geral, que tem sido 'a menina dos olhos' de toda a administração municipal. E como legislador – observando as explanações ocorridas e as defesas do ponto de vista jurídico – percebi o quanto os Poderes Legislativo e Executivo carecem do conhecimento e da eficácia existente entre os cartorários. É imprescindível que esses oficiais estabeleçam um viés de comunicação com os poderes instituídos."

Márcio Guerra Serra

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cajuru/SP

"No Encontro Regional de Ribeirão Preto, destaco principalmente as discussões sobre o registro eletrônico. Os registradores puderam ver que a adesão a ele pode ser tranquila, seja pela central desenvolvida pela Arisp, seja por meio de outros sistemas que queiram desenvolver ou que estão desenvolvendo. A solução é viável até mesmo para os pequenos cartórios, pois não necessita de muito equipamento; apenas computadores, scanners melhores e uma boa conexão de internet.

Com relação à regularização fundiária, temos de lembrar que os problemas dos imóveis rurais irregulares são diversos daqueles encontrados nas áreas urbanas. As áreas urbanas irregulares são resultado de invasões, enquanto na zona rural, decorrem de transmissões sucessivas não documentadas, o que leva esses imóveis à irregularidade. Na minha opinião, não é possível simplesmente transportar a teoria do urbano para o rural."

Opinião

Edir Soken

Diretor do Departamento de Correição Extrajudicial e Apoio às Unidades Extrajudiciais da Secretaria da Corregedoria-Geral da Justiça de Mato Grosso do Sul

"Fiquei muito satisfeito com todas as palestras desse *Encontro Regional*. Temos discutido muito recentemente, em Mato Grosso do Sul, alguns temas que aqui foram objeto de debate: a regularização fundiária e, também, a implantação do serviço de registro eletrônico de imóveis. Quanto ao registro eletrônico, ainda não temos um estudo, mas estamos caminhando para que possamos realmente dar uma boa solução para essa importante questão, inclusive realizando convênio com a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp).

Estamos, ainda, trabalhando na elaboração do Provimento sobre a regularização fundiária em nosso estado. Temos muitas áreas públicas, mas ainda não temos dados referentes a esses, se existem ou não loteamentos irregulares, por exemplo. Teremos mais informações a partir do momento em que nós estivermos em contato com os registradores e estes, por sua vez, entrarem em contato com as prefeituras e, assim, sucessivamente. Dessa forma, esperamos trazer o maior número possível de pessoas para a regularização fundiária."

Luiz Carlos Faustino do Carmo

Oficial substituto do Registro de Imóveis de Contagem/MG

"O tema Regularização Fundiária foi o que me motivou a vir no *33º Encontro*. Temos enfrentado muitos problemas, principalmente com relação às áreas que foram habitadas ao longo dos anos e que não foram regularizadas. O mesmo ocorre com loteamentos devidamente inscritos na Lei nº 6.766/1979, cuja situação não está mais adequada à legislação. Temos casos em que, em um mesmo lote, há quatro propriedades, por exemplo, ficando evidente a necessidade de se fazer a regularização fundiária. A nossa comarca tem alguns processos em andamentos e temos avançado muito na questão. Contamos, inclusive, com o próprio provimento da Corregedoria-Geral da Justiça, mas foi importante vir a Ribeirão Preto e conhecer as experiências dos outros estados, adequando-as à nossa realidade."

Tarcísio Wensing

Registro de Imóveis em Santa Isabel/SP

"Durante os eventos do IRIB, temos a possibilidade de interagir com os colegas, de compartilhar experiências que facilitam toda a área registral: como tornar nosso serviço mais ágil e mais eficaz, bem como conhecer soluções para o atendimento à população de forma mais rápida, entre outras. Em Ribeirão Preto, pudemos discutir a regularização fundiária que, em nosso estado, mudou muito e para melhor com o Provimento nº 18, da Corregedoria-Geral da Justiça. Este normativo está sendo aperfeiçoado, atendendo a demandas que surgiram no seu primeiro ano de existência.

Vimos, também, que é possível interagir com o sistema eletrônico, melhorando a recepção documental. O registro eletrônico – que já começou em São Paulo – muda a vida de muitos registradores, mas sabemos que a interação com a mídia eletrônica é fundamental e inevitável. A Central Registradores de Imóveis também facilita as pesquisas efetuadas pelo poder público, da mesma forma que integra os juízes do trabalho e da justiça comum, as procuradorias, a Fazenda Nacional, a Receita Federal e outros órgãos, pois poderão realizar as buscas necessárias para tomar suas providências em relação a bens de terceiros."

IRIB Responde //

O *Boletim IRIB em Revista* publica, a seguir, uma seleção de consultas feitas ao Instituto por seus associados, no ano de 2013, e publicadas no *Boletim Eletrônico* (BE), após debate com o grupo de revisores técnicos.

Os assuntos mais recorrentes, selecionados previamente pela Consultoria do IRIB, são analisados pelo corpo técnico do BE em fórum de discussão. As respostas publicadas representam o entendimento consolidado dos revisores e devem ser vistas como uma orientação, aconselhando-se sempre a consulta às Normas de Serviços das Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados.

A equipe é coordenada pelo registrador de imóveis em Bragança Paulista e 1º tesoureiro do IRIB, Sérgio Busso, e conta com os seguintes integrantes: Ricardo Basto da Costa Coelho (presidente do IRIB); João Pedro Lamana Paiva (vice-presidente); Francisco José Rezende dos Santos (membro do Conselho Deliberativo e da Comissão de Assuntos Internacionais); José Augusto Alves Pinto (secretário-geral); Eduardo Agostinho Arruda Augusto (diretor de Assuntos Agrários); Jordan Fabrício Martins (diretor Social e de Eventos); Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (membro do Conselho Editorial); Luiz Egon Richter (membro do Conselho Editorial); José de Arimatéia Barbosa (vice-presidente para o Estado do Mato Grosso); Helvécio Duia Castello (membro do Conselho Deliberativo); Maria Aparecida Bianchin Pacheco (suplente do Conselho Fiscal); e Ricardo Gonçalves (titular do Ofício Único de Passagem Franca/MA).

Consulta 1

Imóvel rural – Descrição – Compra e venda – escritura pública.

Pergunta: A escritura pública de compra e venda de imóvel rural poderá apenas conter a indicação matricial deste ou deverá ser exigida sua descrição integral?

Resposta: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, em recente trabalho publicado pelo IRIB, intitulado *Coleção Cadernos IRIB* – vol. 7 – *Os Imóveis Rurais na Prática Notarial e Registral* – *Noções Elementares*, p. 44-45, abordou este tema com muita propriedade. Vejamos o que ele nos ensina:

> 7. A lavratura de atos notariais Os tabeliães e seus prepostos, na lavratura de atos notariais envolvendo imóveis rurais, terão de observar normas específicas, além daquelas inerentes a todo e qualquer ato notarial.
>
> São as seguintes as peculiaridades quanto aos imóveis rurais: a) O imóvel deverá ser integralmente descrito

> no ato notarial, não se permitindo meramente a consignação do número do registro ou da matrícula, a localização do imóvel, o logradouro, o bairro, a cidade e o Estado, como sucede com os imóveis urbanos, nos termos da Lei nº 7.433/1985 e seu decreto regulamentador de nº 93.240/1986. É o que determina o art. 2º da Lei nº 7.433/1985, a *contrario sensu*: – ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

De importância, também cabe aqui observar, para eventual proveito, o que já temos como norma no Estado de São Paulo, mais precisamente no item 59, a.1, do Cap. XIV, destinado aos notários do referido Estado, que autoriza mitigação de dados a especializar imóveis rurais, quando já apresentado no sistema registral com o georreferenciamento previsto na Lei nº 10.267/2001, cujo texto assim se mostra:

> 59. As escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles relativos devem conter, ainda:
>
> a.1) para imóveis rurais georreferenciados, o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua localização, denominação, área total, o número do cadastro no INCRA constante do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e o Número de Imóvel Rural na Receita Federal (NIRF), enquanto para os demais imóveis rurais, particularmente os não georreferenciados e os objeto de transcrição, a descrição deve ser integral e pormenorizada, com referência precisa, inclusive, aos seus característicos e confrontações.

Tal norma no referido Estado de São Paulo passa aos notários e aos registradores entendimento de que a análise dos princípios da especialidade e da identidade registrária, também quando frente a instrumentos públicos a envolver imóveis rurais, deve obedecer ao que temos para imóveis urbanos, na Lei nº 7.433/1985, e seu Decreto regulamentador, de número 93.240/1986.

Dessa forma, notários e registradores do referido Estado de São Paulo não mais têm a necessidade de, respectivamente, descrever em suas escrituras o imóvel rural com todos os detalhes que temos para uma regular especialização deste imóvel, quando frente a bem que já se encontra identificado nos assentos do oficial com elementos georrefenciados; e em conferir os dados indicados no respectivo título com o que o registrador vai ter em seu acervo.

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, proceda aos ditames das referidas normas, bem como à orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB

Fonte: Base de dados do IRIB Responde

Comentários: Equipe de revisores técnicos

Consulta 2

Regularização fundiária de interesse social – Auto de Demarcação Urbanística – Averbação – Procedimento.

Pergunta: Recebido o Auto de Demarcação de regularização fundiária de interesse social, qual o procedimento devo seguir para realizar a averbação deste?

Resposta: A averbação do Auto de Demarcação, no Registro Imobiliário, encontra previsão no art. 57, da Lei nº 11.977/2009, cujo procedimento a ser realizado encontra-se ali descrito.

João Pedro Lamana Paiva explica detalhadamente tal procedimento, na obra *Coleção Cadernos Irib – Regularização Fundiária de Interesse Social*, editada pelo IRIB, em 2012, da qual destacamos os seguintes ensinamentos:

> Pedido de averbação do auto de demarcação – o poder público promovente da regularização envia o auto de demarcação ao Registro de Imóveis em cuja circunscrição está localizada a área a regularizar, com pedido de averbação do auto de demarcação na matrícula do imóvel atingido pela demarcação urbanística. O Registro de Imóveis recebe e protocola o documento, passando a realizar buscas para identificar o proprietário e a respectiva matrícula ou transcrição do imóvel. Se a área demarcada envolver imóveis pertencentes a mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento vai se desenvolver perante o Registro de Imóveis em cuja circunscrição estiver localizada a maior parte da área demarcada (§ 1º, do art. 288-D, da LRP).

Procedidas essas buscas e encontrando proprietário da área em questão, deve o oficial proceder à notificação do proprietário, bem como dos confrontantes do respectivo imóvel, como previsto no § 1º, do art. 57, da Lei nº 11.977/2009, para que, assim querendo, apresentem impugnação à averbação desejada, no prazo de 15 (quinze) dias.

Caso o oficial não consiga, pelos seus assentos, identificar o proprietário da área em demarcação, e também não tenha êxito na notificação dos confrontantes desta área, por não terem sido localizados nos endereços constantes do Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, deverá o poder público ser comunicado dessa ocorrência para que ele proceda à notificação dessas pessoas, bem como de outros eventuais interessados, via Edital, como previsto no § 2º, do mesmo art. 57.

Referido Edital deve preencher os requisitos do § 3º do sobredito art. 57.

Assim procedendo, o poder público deverá encaminhar prova da publicação do referido Edital, na forma a que alude o já referido § 3º, para juntada aos autos do procedimento.

Se transcorrer em branco o prazo para impugnação, a demarcação pretendida será averbada, de acordo com o respectivo auto, nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inc. I, do § 1º,do art. 56 (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011.) Não havendo matrícula, esta deverá ser aberta, com base no art. 288-A, inc. I, da Lei nº 6.015/1973, e no art. 66, inc. I, da Lei nº 11.977/2009, de acordo com as alterações procedidas pela Lei nº 12.424/2011.

Havendo impugnação ao pedido de averbação do auto, o RI notificará o poder público para que se manifeste em 60 dias.

Se a impugnação referir-se a apenas uma parcela da área demarcada, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

Quanto à parte objeto da impugnação, aplica-se o disposto nos §§ 7º, 9º e 10, do art. 57, da aludida Lei nº 11.977/2009, já com as modificações introduzidas pela Lei nº 12.424/2011.

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, proceda aos ditames das referidas normas, bem como à orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB

Fonte: Base de dados do IRIB Responde

Comentários: Equipe de revisores técnicos

Consulta 3

Compra e venda – Parte localizada – Condomínio ordinário.

Pergunta: Um condômino (condomínio ordinário) vendeu sua parte localizada no imóvel a um terceiro. Quais procedimentos devo realizar quanto ao registro?

Resposta: Maria do Carmo de Rezende Campos Couto tratou do assunto com muita propriedade na obra *Coleção Cadernos IRIB* – vol. 1 – *Compra e Venda*, p. 32, publicada pelo IRIB em 2012. Vejamos o que nos explica a autora:

> 9. Compra e venda de parte localizada em condomínio
>
> No condomínio ordinário, é possível um condômino vender a sua parte localizada a terceiros, desde que todos os demais coproprietários compareçam na escritura, anuindo. Essa transação retrata uma divisão parcial. Nesse caso, a escritura deve indicar a área remanescente do imóvel, com todos os seus limites e confrontações, mantendo-se, no remanescente, a proporção que cada condômino tinha na área maior. Nesse caso, haverá os seguintes atos:
>
> (1) um registro na matrícula-mãe, noticiando a divisão parcial do imóvel, informando que a área X foi atribuída ao condômino Y e a área Z foi atribuída aos demais condôminos;
>
> (2) abertura de matrícula para a área X já em nome do condômino Y;
>
> (3) registro da alienação da área X para os terceiros;
>
> (4) abertura de matrícula para a área remanescente em nome dos demais condôminos.

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, proceda aos ditames das referidas normas, bem como à orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB

Fonte: Base de dados do IRIB Responde

Comentários: Equipe de revisores técnicos

Consulta 4

Incorporação imobiliária – Proprietário – Incorporador – Pessoa física – CND do INSS – Apresentação.

Pergunta: No caso de registro de incorporação imobiliária, é possível a dispensa da apresentação de CND do INSS para o proprietário e incorporador pessoa física?

Resposta: Notamos nas bases previstas na Lei nº 8.212/1991, no Decreto nº 3.048/1999 e na Lei nº 4.591/1964 uma falta de simetria, que, em primeiro momento, dificulta uma rápida resposta para a questão, conduzindo-nos, em seguida, e com suporte nas respeitadas doutrinas acima nomeadas, ao entendimento de que a exigência de tais certidões devem ser vistas pelo registrador imobiliário da seguinte forma:

1. exigi-las em nome do proprietário do imóvel envolvido com a incorporação e, também, do incorporador;

2. tal reclamo só será feito se dito proprietário e incorporador se apresentarem como pessoas jurídicas;

3. se tivermos para o caso o titular de direitos sobre o imóvel em incorporação e/ou também o incorporador, como pessoas físicas, tais certidões só poderão ser dispensadas se elas declararem, de forma expressa, nenhuma obrigação ter com a Previdência Social, à vista do disposto na referida Lei nº 8.212/1991 e no citado Decreto nº 3.048/1999. Caso contrário, regular, também, tal exigência para elas.

De importância ainda cabe ressaltar que, em qualquer situação, quando tivermos para o caso pessoas jurídicas diversas, como proprietária do imóvel e como incorporadora, citadas certidões devem se reportar a ambas, e não somente a uma delas (proprietário ou incorporador), o mesmo acontecendo se, nesses postos, tivermos pessoas físicas, desde que devidamente enquadradas no que temos na Lei nº 8.212/1991, e em seu Decreto regulamentador.

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, proceda aos ditames das referidas normas, bem como à orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB.

Fonte: Base de dados do IRIB Responde.

Comentários: Equipe de revisores técnicos.

Consulta 5

Parcelamento do solo urbano – Loteamento – Declaração do cônjuge – Necessidade.

Pergunta: Sendo casado o proprietário loteador, a apresentação da declaração do cônjuge, nos casos de registro de loteamento urbano (art. 18, inc. VII, da Lei nº 6.766/1979), é necessária em qualquer um dos regimes de bens?

Resposta: Para respondermos à sua pergunta, transcrevemos pequeno trecho da obra de autoria de Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei, intitulada *Como Lotear Uma Gleba – O Parcelamento do Solo Urbano em seus Aspectos Essenciais – Loteamento e Desmembramento*. Campinas/SP: Millennium Editora, 3ª edição, 2012, p. 308:

> 4.1.2.8 A declaração do cônjuge
>
> Qualquer que seja o regime de bens, exceto no de separação absoluta, o consentimento do cônjuge do proprietário loteador é necessário, quer para o registro do loteamento (art. 18, VII, da Lei nº 6.766/79), quer para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes ou de direitos a eles relativos (art. 18, § 3º, Lei nº 6.766/79 c.c o art. 1.647, I do Código Civil).
>
> Observe-se que, sendo a gleba bem do patrimônio comum do casal, não há que falar em anuência do cônjuge, uma vez que, sendo ambos proprietários da gleba, ambos devem requerer, como loteadores que são, o registro do parcelamento urbano.
>
> Todavia, sendo a gleba bem que integra o patrimônio separado de um dos cônjuges, só este é o proprietário e, portanto, o loteador; no entanto, repita-se, sem a anuência do seu cônjuge, qualquer que seja o regime de bens do matrimônio, exceto no de separação absoluta, não pode haver registro de loteamento ou desmembramento. Nesses casos, então, é necessário este documento em que deve constar a declaração do cônjuge, expressando sua ciência e concordância com o registro do loteamento pretendido. Sem essa vênia conjugal, o registro do parcelamento não pode ser deferido, por falta de legitimação.

Assim, entendemos que, após a norma do art. 1.647, inc. I, do Código Civil de 2002, merece tratamento diferenciado o loteador casado pelo regime da separação absoluta e convencional de bens, quando o imóvel em fracionamento pertencer, de forma exclusiva, apenas ao cônjuge loteador, levando-nos, aí, a dispensar o consentimento previsto pelo art. 18, inc. VII, da Lei nº 6.766/1979. Nessa hipótese, todavia, deve ser exigido o pacto antenupcial, visto que, mesmo no regime de separação absoluta de bens, é possível aos cônjuges pactuar a necessidade de anuência do outro em caso de alienação de bens. Dessa forma, caso o loteador seja casado pelo regime de separação absoluta de bens, deve ser apresentado o pacto antenupcial para exame da previsão ou não de exigência de anuência de seu cônjuge.

Observamos, contudo, que há entendimento em sentido contrário ao acima exposto, segundo o qual o Código Civil é norma geral, enquanto a Lei nº 6.766/1979 é norma especial, e que o citado art. 18, inc. VII, desta última, não faz nenhuma referência a regime de bens, o que em princípio poderia levar ao entendimento de que a sua aplicação independe do regime patrimonial eleito pelo loteador. Caberá, portanto, ao registrador analisar qual a melhor corrente a ser seguida.

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, proceda aos ditames das referidas normas, bem como à orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB

Fonte: Base de dados do IRIB Responde

Comentários: Equipe de revisores

Consulta 6

Logradouro público – Nome – Alteração – Título hábil.

Pergunta: Qual o título hábil para a averbação da alteração do nome de logradouro público?

Resposta: Ulysses da Silva, ao discorrer sobre o assunto, assim explicou:

> 25.42 – da alteração do nome de logradouro público
>
> A alteração do nome de logradouro público não deixa de ser forma de retificação, e sua averbação está

> prevista, atualmente, no artigo 213 da Lei 6.015/73, com redação que lhe deu a Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, à vista de requerimento do interessado e documento oficial que, evidentemente, poderá ser o decreto que a determinou. (SILVA, Ulysses da. *Direito Imobiliário – O Registro de Imóveis e Suas Atribuições – A Nova Caminhada*. Porto Alegre: safE, 2008, p. 388).

Podemos, ainda, acrescentar que tal averbação pode, também, ser feita *ex officio*, pelo oficial, com suporte no que reza o mesmo art. 213, inc. I, alínea "c", da Lei dos Registros Públicos.

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, proceda aos ditames das referidas normas, bem como à orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB.

Fonte: Base de dados do IRIB Responde.

Comentários: Equipe de revisores técnicos

Consulta 7

Alienação fiduciária – Credor-fiduciário – Cessão – Natureza do ato.

Pergunta: Na alienação fiduciária, a cessão da posição do credor-fiduciário é ato de registro ou de averbação?

Resposta: Não obstante sabermos que o item 8 do inc. II do art. 167 da Lei dos Registros Públicos já indica, de forma clara, que o ato de cessão fiduciária de direitos sobre imóveis deve ingressar no Registro de Imóveis, como ato de averbação, de importância observar que sua inserção como norma legal ocorreu por engano do legislador, uma vez que ela faz parte do texto original da referida LRP (ano de 1973), quando ainda não havia qualquer legislação cuidando de seu ingresso nos assentos dos Serviços Imobiliários.

Em que pese tal situação, podemos, em um primeiro momento, defender a base legal dessa averbação com suporte no referido item 8, cujo proveito pode ser sustentado pelo que temos na Lei nº 9.514, de 1997, que passou a admitir a alienação fiduciária sobre imóveis, bem como a cessão de seus direitos e obrigações, tanto do fiduciante, como do fiduciário.

Além desse dispositivo, temos, também, base legal para o ato de averbação no *caput*, do art. 246 c.c. o citado art. 167, inc. II, item 5 (parte final), ambos da Lei Federal nº 6.015/1973.

Nesse sentido, vejamos o que nos ensina Melhim Namem Chalhub:

> A averbação da cessão é indispensável, não só para a validade contra terceiros, mas também perante o fiduciante, pois o fiduciário deve estar formalmente investido dos seus direitos para legitimar-se aos procedimentos de cobrança, constituição do fiduciante em mora, consolidação da propriedade em seu nome e implementação da ação de reintegração de posse. (CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio Fiduciário*, Rio de Janeiro – São Paulo – Recife: Ed. Renovar, 2009, p. 243).

Não é outro o entendimento de Sérgio Eduardo Martinez:

> A cessão deverá ser averbada no registro de imóveis para valer não só contra terceiros, mas também contra o próprio devedor fiduciante, ainda que dispensável a notificação do devedor da cessão (art. 35) 29, excepcionando a regra do art. 290 do Código Civil 30, para que o cessionário possa exercer todos os direitos inerentes à cobrança do crédito de que agora é titular, como a constituição em mora do devedor, a consolidação da propriedade em seu nome e a ação de reintegração de posse.
>
> [...]

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, proceda aos ditames das referidas normas, bem como à orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB.

Fonte: Base de dados do IRIB Responde.

Comentários: Equipe de revisores técnicos

Consulta 8

Averbação de construção – Documentação.

Pergunta: Quais documentos devo exigir para averbação de construção de imóvel urbano?

Resposta: Você deverá exigir:

1) Requerimento do interessado, com firma reconhecida, onde se indicará o número da matrícula, o endereço do imóvel, a área construída e o valor atribuído à obra. Se a averbação da edificação vier concomitante ao registro de escritura, que traz também em sua redação autorização para a prática de outros atos, deve o oficial exigir que isso venha de forma específica, com indicação dos elementos acima noticiados. Dependendo da legislação de cada Estado e do Distrito Federal, pode esse requerimento reclamar outras informações, que vão se fazer

[29] Art. 35 da Lei nº 9.514/97: "Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensável a notificação do devedor."
[30] Art. 290 do Código Civil: "A cessão de crédito não tem eficácia em relação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou particular, se declarou ciente da cessão feita." MARTINEZ, Sérgio Eduardo. Alienação fiduciária de imóveis. In: *Novo Direito Imobiliário e Registral*. Org.: Cláudia Fonseca Tutikian; Luciano Benetti Timm e João Pedro Lamana Paiva. São Paulo: Quartier Latin, 2008, p. 500).

necessárias para o regular cálculo dos emolumentos.

2) Habite-se – para edificação residencial, ou alvará de regularização – para construções com outras finalidades, a ser expedido pela prefeitura de localização do imóvel. Não devem ser aceitas para tal averbação mostras da existência da construção, com proveito dos lançamentos feitos no aviso do imposto predial, uma vez que esse documento tem efeitos meramente fiscais, sem direção a atestar a regularidade da edificação.

3) CND do INSS relativa à construção. Quanto a este item, observamos, ainda:

3.1) A CND do INSS expedida para fins de averbação de construção é específica para este fim, não se confundindo com a CND genérica expedida para qualquer pessoa jurídica (para alienar ou onerar bens imóveis);

3.2) Dispensa da CND – será dispensada a apresentação da CND do INSS nas seguintes hipóteses:

a) se a construção tiver sido concluída antes de 22 de novembro de 1966, devendo este fato ser atestado pela prefeitura municipal;

b) se o proprietário for pessoa física, não possuir outro imóvel e a construção for, cumulativamente (art. 370, inc. I, c/c o 407, inc. VII, da IN da RFB nº 971/2009):

– residencial e unifamiliar;

– com área total não superior a 70 m² (setenta metros quadrados);

– destinada a uso próprio;

– do tipo econômico ou popular; e

– executada sem mão de obra remunerada;

– não tenha o proprietário se beneficiado por declaração de idêntico teor, anteriormente.

c) obra destinada à edificação de conjunto habitacional popular (definido no inc. XXV, do art. 322, da IN nº 971/2009), e não seja utilizada mão de obra remunerada;

d) obra executada por entidade beneficente ou religiosa, destinada a uso próprio, realizada por intermédio de trabalho voluntário não remunerado, observado o disposto no art. 371 da IN nº 971/2009;

e) em obra localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

f) outras observações quanto à CND:

- obra financiada: a averbação de construção executada com recursos de financiamento, e que preencha as condições indicadas na alínea "b" acima, fica isenta de CND do INSS, contudo, se do contrato de financiamento constar verba destinada a pagamento de mão de obra, deverá ser exigida a CND do INSS (§ 6º do art. 406 da IN nº 971/2009);

- mutirão: caso a construção seja destinada ao uso próprio e tenha sido realizada por intermédio de trabalho voluntário, não remunerado, em regime de mutirão, observado o disposto no art. 371 (item II do art. 370 da IN nº 971/2009), haverá a dispensa de contribuições previdenciárias, mas a obra deve estar matriculada. Assim, o interessado deverá requerer a CND ao INSS, que sairá com a declaração de dispensa. Compete ao INSS verificar se o caso é realmente de mutirão.

Caso a CND seja dispensável, deverá ser exigida do proprietário declaração feita sob as penas da lei, no sentido de que a construção foi edificada nestas circunstâncias (indicando todos os requisitos), contendo reconhecida a firma do declarante.

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, proceda aos ditames das referidas normas, bem como à orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB.

Fonte: Base de dados do IRIB Responde.

Comentários: Equipe de revisores técnicos.

Consulta 9

Cláusulas restritivas – Imposição.

Pergunta: É possível a imposição de cláusula restritiva (incomunicabilidade) mesmo já tendo sido registrada a doação?

Resposta: Após a doação já ter sido registrada, entendemos pela impossibilidade da inserção da cláusula restritiva de incomunicabilidade, bem como das outras de inalienabilidade e de impenhorabilidade, uma vez que podem elas ser impostas somente pelo proprietário do imóvel em doação, o que não mais vai acontecer, quando já temos como regularmente registrada a doação desse bem, cujo ato passa a mostrar como titular de direitos sobre tal imóvel o donatário, assim identificado no respectivo contrato. Com essa alteração de titularidade, não mais se vê capacidade para o doador comparecer em ato posterior para a imposição de tais cláusulas, razão pela qual se justifica o impedimento aqui em referência para ingresso desse título no sistema registral.

Nesse sentido, vejamos o que nos ensina Ademar Fioranelli:

> A imposição da cláusula restritiva deve ocorrer no próprio ato da liberalidade (doação ou testamento) e nunca pos-

> teriormente. Esse entendimento é perfeito e correto, já que, além de preservar o aspecto moral da questão, está alicerçado em princípios de direito e consubstanciado no conjunto de normas vigentes. (FIORANELLI, Ademar. *Das Cláusulas de Inalienabilidade, Impenhorabilidade e Incomunicabilidade* Série Direito Registral e Notarial, 1ª edição 2ª tiragem. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 29).

No mesmo sentido, o ensinamento de Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza:

> Após o aperfeiçoamento da doação, com a aceitação e o registro, operando-se a transmissão (art. 1.245 do C.C.), não mais há que se falar em imposição de cláusulas, pois o bem não mais estará no patrimônio do instituidor.

Assim, após o registro, será incabível aditamento ou reratificação para imposição das cláusulas. Eis que o bem já pertencerá ao donatário, não podendo os doadores impor cláusulas sobre bem de terceiro. A imposição das cláusulas após o registro só será possível se houver uma rescisão da doação, retornando o bem aos doadores e a celebração de nova doação com as cláusulas, com todas as consequências decorrentes da prática do ato (pagamento de tributos, lavratura de escrituras, prática de atos no registro imobiliário) (SOUZA. Eduardo Pacheco Ribeiro de. *As restrições voluntárias na transmissão de bens imóveis – Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade*. São Paulo: Quinta Editorial, 2012).

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, proceda aos ditames das referidas normas, bem como à orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB.

Fonte: Base de dados do IRIB Responde.

Comentários: Equipe de revisores técnicos.

Consulta 10

Compra e venda de ascendente a descendente.

Pergunta: Pode ser registrada uma escritura pública de compra e venda de ascendente para descendente sem o consentimento dos demais descendentes?

Resposta: Primeiro, julgamos de importância a reprodução do art. 496, do Código Civil, que cuida do assunto:

> Art. 496. É anulável a venda de ascendentes a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido.
>
> Parágrafo único – Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória [...]

Com acima exposto, e atendo-nos ao que de forma direta está a desejar o consulente, nenhum impedimento vai ter o registrador de imóveis para recepcionar uma escritura em que se vê o vendedor como ascendente do comprador, e com notícias de ter ele outros descendentes, sem necessidade de se exigir para a prática do ato de sua competência a manifestação desses outros descendentes, e até mesmo do cônjuge do vendedor, quando for o caso, podendo, dessa forma, proceder ao devido registro sem qualquer preocupação com exigências na direção aqui reportada.

Sobre a questão, temos importantes ensinamentos de Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, em obra intitulada *Coleção Cadernos IRIB* – vol. 1 – *Compra e Venda*, p. 27. Vejamos:

> 6.1 Venda de ascendente a descendente
>
> Os ascendentes podem vender bens aos descendentes, desde que haja consentimento dos demais descendentes. Deve haver, também, a anuência do cônjuge do alienante, exceto se o casamento for pelo regime de separação obrigatória de bens. A falta de consentimento torna o ato anulável, conforme art. 496, do CC, cabendo aos interessados arguir a nulidade. Tratando-se de anulabilidade, não compete ao registrador de imóveis verificar se houve ou não o comparecimento dos descendentes na escritura, podendo tal escritura ser lavrada e registrada normalmente. O vício tem de ser alegado no prazo de dois anos após o interessado tomar conhecimento do contrato, e, tratando-se de imóvel, esse prazo começa a correr na data do registro da escritura pública na matrícula do imóvel. Mas a escritura, tendo ou não a anuência dos demais descendentes, poderá ser registrada.

Recomendamos, ainda, a leitura da íntegra da Apelação Cível nº 0029136-53.2011.8.26.0100, julgada recentemente pelo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, assim ementada:

"REGISTRO DE IMÓVEIS" Compromisso de compra e venda celebrado sem anuência dos demais descendentes" Negócio jurídico anulável" Interesse privado" Inviabilidade do exame da validade do contrato em processo administrativo" Necessidade de processo jurisdicional" Cabimento do registro" Recurso não provido."

A íntegra da mencionada apelação poderá ser acessada diretamente da base de dados de jurisprudência do IRIB por meio do *link*: <http://www.irib.org.br/html/area-associado/jurisprudencia-busca-integra.php?codjuris=10267.>

Não obstante o entendimento até aqui exposto, julgamos também de importância referências ao que foi julgado pelo STJ, no REsp. 992.749, que leva para o mesmo nível de direitos e

obrigações, todos os que se casarem no regime da separação de bens, quer por imposição legal, quer por convenção, o que em nada altera a resposta que está sendo dada à pergunta ora em exame Da r. decisão, destacando o seguinte:

> O regime de separação obrigatória de bens, previsto no art. 1.829, inc. I, do CC/02, é gênero que congrega duas espécies: (i) separação legal; (ii) separação convencional. Uma decorre da lei e a outra da vontade das partes, e ambas obrigam os cônjuges, uma vez estipulado o regime da separação de bens, à sua observância. Não remanesce, para o cônjuge casado mediante separação de bens, direito à meação, tampouco à concorrência sucessória, respeitando-se o regime de bens estipulado, que obriga as partes na vida e na morte. [...]

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, proceda aos ditames das referidas normas, bem como à orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB

Fonte: Equipe de revisores técnicos

Consulta 11

Compromisso de compra e venda – Aquisição dominial – Parcelamento do solo urbano.

Pergunta: Gostaria de saber qual a melhor interpretação a ser dada para o § 6º, do art. 26, da Lei nº 6.766/1979, em relação à aquisição de domínio pleno por meio de registro do contrato de compromisso de compra e venda da primeira alienação do lote entre loteador e compromissário comprador com apresentação da quitação das prestações e o pagamento do imposto devido (ITBI). A escritura definitiva de compra e venda é desnecessária?

Resposta: Com proveito também dos ensinamentos de João Batista Galhardo (GALHARDO, João Baptista. *O Registro do Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos*. Porto Alegre: IRIB/safE, 2004, p. 90 e 96), seguem dados que buscam resposta para a questão apresentada:

1. Entendemos pela regular dispensa da escritura pública para a transmissão do domínio de um lote, que, em momento anterior, teve sua venda prometida pelo loteador, ou cessão dos direitos dessa promessa de compra e venda, ou ainda de eventual promessa de cessão, desde que tais instrumentos façam parte dos assentos da serventia, e que o loteamento tenha sido regularmente registrado.

2. Para que a transmissão em comento no item anterior ocorra, necessária apresentação de requerimento ao oficial, a ser firmado pelo interessado, com firma reconhecida, acompanhado de (i) prova de quitação do valor pago pela promessa de compra, ou de outro negócio jurídico dela decorrente; (ii) de recolhimento do ITBI; e (iii) da apresentação das certidões negativas de tributos, reclamadas em todas as situações de transmissão definitiva de imóvel; se ainda não apresentadas nos instrumentos já registrados, e que tenham relação com a situação, ou de declaração a mostrar regular dispensa das mesmas;

3. Referida base legal aplica-se uma única vez com referência ao lote, ou seja, quando o domínio houver de ser transferido do loteador para o comprador.

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, recomendamos obediência às referidas normas, bem como à orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB

Fonte: Base de dados do IRIB Responde

Comentários: Grupo de revisores técnicos

Divulgação IRIB/Juiana Affe

Foto: Rubens Guerra

Foto: Elvira Alegre

Ricardo Basto da Costa Coelho faz um balanço dos primeiros meses de sua gestão

“É muito importante que os registradores de imóveis sejam vistos e respeitados como os detentores da informação registral imobiliária no Brasil”

Em janeiro de 2013, a presidência do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) foi assumida pelo registrador de imóveis em Apucarana/PR. Ricardo Basto da Costa Coelho. Desde então, a defesa das atribuições da classe registral imobiliária tornou-se uma de suas metas prioritárias, além da manutenção das demais missões do Instituto, fundado em 1974.

Na entrevista a seguir, Ricardo Coelho faz um breve balanço de sua administração, destacando as ações que visam à implantação do registro eletrônico de imóveis, por meio de plataforma compartilhada. Aborda, ainda, a realização dos Encontros IRIB, a publicação de livros, revistas e cartilhas dirigidas aos associados, além de outros serviços prestados exclusivamente pelo Instituto.

Este ano, o IRIB realizou, além do *Encontro Nacional*, dois regionais e um seminário internacional. O senhor acredita que os encontros são um ponto alto na atuação do Instituto?

Ricardo Basto da Costa Coelho – Em seus quase 40 anos de existência, a promoção de eventos de qualidade dirigidos à classe registral imobiliária tem sido, com certeza, uma marca da atuação do IRIB. Em março, realizamos o *32º Encontro Regional*, em Salvador/BA, atendendo ao compromisso de auxiliar na capacitação dos delegatários que assumiram as serventias privatizadas. Todo o encontro foi pautado em temas práticos, que constam da *Coleção Cadernos IRIB: Compra e Venda, Dúvida Registrária e Regularização Fundiária*. Tivemos a participação de cerca de 100 pessoas, colegas da Bahia e de outros 14 estados.

No mês de junho, realizamos nosso *33º Encontro Regional*, em Ribeirão Preto, com uma excelente acolhida não só de registradores daquele estado, mas de todo o país. Podemos dizer que, pela importância dos temas tratados – entre eles, o registro eletrônico –, realizamos um evento regional com características de um nacional. Tivemos a presença de 205 participantes de 12 estados. Por sua vez, o *Encontro Nacional*, ocorrido em Foz do Iguaçu, foi uma realização de grande importância, pois conseguimos reunir cerca de 300 representantes de 20 estados e do Distrito Federal, quando comemoramos os 40 anos da Lei nº 6.015/1973, a Lei dos Registros Públicos.

De forma geral, a avaliação que faço dos eventos, sejam regionais ou nacionais, é hiperpositiva, e, neste ano, não foi diferente, graças ao empenho do amigo Jordan Fabrício Martins, nosso diretor de Eventos; do vice-presidente, João Pedro Lamana Paiva; além de todos os envolvidos na organização. Como sempre, as programações foram muito bem desenvolvidas, com sucesso total. As palestras, cada uma com suas características, foram ricas em conteúdo, e bem aproveitadas pela plateia.

Nos três eventos que realizamos, um fato que também nos chamou a atenção: a crescente participação da plateia nos debates. Esta é uma característica que volta fortemente aos nossos encontros, pois não temos mais a figura do debatedor. Agora, o debate é com o público presente, que é quem está mais interessado, quem tem mais dúvidas a sanar. Na minha opinião, este foi o grande ganho.

Fechamos este ano com a realização do *VIII Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol de Direito Registral Imobiliário*, promovido pelo IRIB em parceria com o Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra (CENoR) e o Colégio de Registradores de La Propiedad, Mercantiles y Muebles de España (CORPME). A cada ano, o Seminário é realizado em um dos três países organizadores e, agora, tivemos a honra de ser os anfitriões.

Em quase 40 anos de existência, o Instituto já promoveu 33 regionais e 40 nacionais. Essa é uma marca a ser comemorada?

Sim, é uma marca muito significativa que alcançamos graças à resposta sempre positiva de nossos associados. São 40 anos de eventos. Vale lembrar que, nesses cinco últimos anos, a dinâmica dos encontros regionais e dos nacionais mudou bastante, com espaço ampliado também para as questões locais, que afligem os colegas das regiões que nós visitamos. Essa estratégia veio beneficiar principalmente os colegas que atuam em pequenas comarcas.

Há quem diga que não temos mais tantos inscritos quanto antigamente, mas devemos nos lembrar de que o público que nos vê, ouve e lê é muito maior, principalmente se considerarmos os canais de comunicação hoje utilizados pelo IRIB. Somente o *Boletim Eletrônico* (BE) possui mais de 10 mil assinaturas, nosso *site* tem uma média de 1.500 visitas/dia e temos mais de 8 mil seguidores em redes sociais. O aumento das vendas da *Revista do Direito Imobiliário*, a RDI, foi muito grande. Além disso, nossas cartilhas da *Coleção Cadernos* IRIB – com sete títulos lançados – são um sucesso editorial e muitas delas já estão em suas segundas edições.

Tudo isso mostra um crescimento muito grande do IRIB, no aspecto acadêmico. Nosso Instituto, inicialmente, foi pensado como um centro de estudos e se tornou uma referência nacional na produção de trabalhos na área do Direito Registral Imobiliário. Essa condição demonstra, também, o crescimento do IRIB como um todo, com o respeito às entidades participantes do sistema judiciário e do extrajudicial do país.

Hoje, a nossa presença junto a órgãos da Administração Pública – Ministérios, Secretarias de Governo –, do Poder Judiciário reflete a concretização de um objetivo que sempre desejamos alcançar: um IRIB grande e forte, que é verdadeiramente a casa do registrador de imóveis brasileiro.

A presença do IRIB junto à classe registral completa quatro décadas, mas hoje percebemos a participação de outras categorias profissionais nos eventos e no quadro associativo. Isso é reflexo da credibilidade alcançada pelo Instituto?

Sim, com certeza. Há grande interesse de diversos operadores do Direito pelos nossos trabalhos e pela nossa postura institucional. O IRIB tem postura clássica de retidão, de sabedoria, de intenção em fazer a coisa certa, demonstrando o direcionamento legal de cada preceito, de cada matéria nova que surge, enfim, de toda a gama de legislação que diz respeito ao Direito Registral Imobiliário. É isso que o IRIB tem mostrado.

Trabalhamos diuturnamente para o crescimento da capacidade técnica dos nossos registradores imobiliários e de seus auxiliares, bem como para a modernização dos cartórios de modo geral. Quero lembrar que todos os 3.400 cartórios de Registro de Imóveis brasileiros devem estar preparados para

operar de forma integrada e eletrônica. Em atendimento à Lei nº 11.977/2009, em julho de 2014, todos nós devemos estar interligados eletronicamente.

O sistema de registro utilizado no Brasil é um dos melhores do mundo e, ao se tornar eletrônico, dará um salto de qualidade ainda maior. Nossa intenção é fazer com que isso realmente aconteça dentro do prazo legal, em todas as regiões do Brasil e não apenas nos grandes centros, pois não podemos deixar que o prazo se alongue por mais um ou dois anos.

Essa é a providência que a sociedade espera de nós e estamos preparados para implantar e operar o registro eletrônico. É necessário, também, exigirmos que o Conselho Nacional de Justiça – nosso órgão regulador, juntamente com as Corregedorias estaduais – e o governo federal façam a sua parte. Assim, todos nós teremos um caminho correto a seguir.

O registrador de imóveis tem consciência de que essa mudança é inevitável? Que a sociedade da informação exige a utilização de serviços *on-line* e interligados?

Estamos batendo nessa tecla mesmo antes da Lei nº 11.977/2009. O registro eletrônico é assunto recorrente em todos os eventos realizados por nós e acreditamos que existe essa consciência sedimentada em toda a nossa classe. Ou o registrador de imóveis assume de vez esse compromisso que nós temos com a sociedade, entendendo a importância do registro eletrônico para o futuro de nossa atividade, ou enfrentaremos grandes problemas, em variadas esferas. A busca dessa conscientização tem sido um trabalho de anos e envolveu outras gestões do IRIB.

É muito importante que os registradores de imóveis sejam vistos e respeitados como os detentores da informação registral imobiliária no Brasil. O acervo é público, mas a informação é de nossa responsabilidade. Temos a obrigação de cuidar da sua manutenção e da proteção dos dados que estão em nossos cartórios, sob pena da lei. Essa é uma discussão que deve ser travada nesse momento, pois sabemos de outras iniciativas que estão na contramão do que a legislação preconiza, inclusive a Constituição Federal.

O importante é que a informação de responsabilidade dos cartórios de Registro de Imóveis esteja disponível de forma eletrônica para a consulta de órgãos públicos que dela necessitam e também para facilitar a vida do cidadão. Esse acesso está de acordo com os parâmetros legais exigidos pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI), por meio da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).

O IRIB e as entidades estaduais, a exemplo da Associação da Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), devem estar juntos nessa iniciativa. Em maio, foi lançada a Central dos Registradores, que já integra todos os cartórios de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo. Essa Central oferece um conjunto de serviços compartilhados e traz as marcas da Arisp e do IRIB, que trabalham de forma cooperada. Outra central importante já está em operação no Estado do Paraná, oferecendo uma série serviços *on-line*, também com o apoio incondicional do IRIB, entidade que representa nacionalmente os registradores de imóveis.

Juntos, vamos oferecer toda a tecnologia possível para que os registradores imobiliários do Brasil, sem exceção, sejam capazes de alcançar o registro eletrônico, sem que tenham de realizar grandes investimentos.

Existem iniciativas fora da área registral, inclusive do governo federal, com o objetivo de alavancar o registro eletrônico. O que o senhor pensa disso?

Todos anseiam por um meio rápido para obter a informação jurídica necessária, bem como para a formalização dos registros imobiliários, visando a uma maior agilidade nos contratos e no atendimento aos usuários dos nossos serviços. O IRIB e os registradores de imóveis fazem parte de um contexto que envolve a sociedade como um todo, o governo, o sistema financeiro, as secretarias de Estado, as prefeituras. Enfim, todos aqueles têm a obrigação de fazer o Brasil crescer.

Acredito que o registro de imóveis eletrônico irá proporcionar um grande crescimento do país, com benefícios para todos, agilidade no acesso às informações, uso de tecnologia avançada, e, sobretudo, aumento da garantia jurídica dos negócios. Os cartórios de Registro de Imóveis já estão informatizados em todo o país, o que falta é a integração em plataformas, sejam estaduais ou nacional.

Hoje, o prazo para a entrega de um registro é de até 15 dias, já a certidão é de, no máximo, 5 dias úteis e o registro da cédula rural de até 3 dias úteis. Com o registro eletrônico, os processos ficarão mais rápidos, facilitando a vida dos cidadãos e reduzindo ainda mais os prazos. Estima-se que uma certidão negativa possa ser conseguida, a partir do registro eletrônico, em 2 horas. O proprietário poderá acompanhar o andamento de todos os processos envolvendo a matrícula do imóvel de seu interesse por meio dos *sites* dos cartórios ou de centrais.

Teremos, portanto, mais celeridade e facilidade para a formalização do registro. Isso inclui a compra e venda, o registro das penhoras, dos contratos de alienação fiduciária, entre outros. Todos esses processos virão a registro e terão publicidade, por meio da concentração da matrícula, que é o mais importante.

"O sistema de registro utilizado no Brasil é um dos melhores do mundo e, ao se tornar eletrônico, dará um salto de qualidade ainda maior. Nossa intenção é fazer com que isso realmente aconteça dentro do prazo legal, em todas as regiões do Brasil."

O IRIB chegou a expedir uma orientação a todos os registradores brasileiros sobre a regularização fundiária e enviou ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ) proposta para a criação de um provimento nacional. Qual a avaliação que o senhor faz dessa questão?

Temos o dever social de atuar na regularização, contribuindo para o direito à moradia digna e para a melhor qualidade de vida do cidadão. Por parte do IRIB, posso dizer que a regularização fundiária tem sido tratada de forma intensa e com muita responsabilidade. Nos últimos anos, esse tem sido o tema mais recorrente em nossos eventos e também em nossas publicações. A proposta apresentada pelo IRIB ao CNJ para a criação de um provimento nacional, que regulamente as regularizações de imóveis urbanos e rurais, é resultado de um trabalho elaborado pelo professor João Pedro Lamana Paiva, nosso vice-presidente. Sua pesquisa tem como base programas de regularização adotados, com sucesso, no Rio Grande do Sul e em outros estados da Federação.

A proposta levada à apreciação do CNJ é a mais moderna possível e também a mais viável. Ela reflete a preocupação do IRIB com a problemática da regularização fundiária, pois quanto mais crescem as cidades, mais áreas novas deverão ser demarcadas. A ocupação indevida do solo precisa ser regularizada e isso passa obrigatoriamente pelo Registro de Imóveis.

"A visão que o governo federal e as demais instituições têm do IRIB está cada vez maior. Somos ouvidos e convidados a participar de todas as questões que direta ou indiretamente dizem respeito ao Registro de Imóveis. E, digo mais uma vez, essa representação – seja em Brasília ou nos estados – só se torna possível pelo trabalho em conjunto com todos os nossos diretores e demais colaboradores, que têm a disposição de fortalecer a presença do IRIB junto a todas as esferas."

Tudo será mais fácil a partir do momento em que as prefeituras entenderem isso e trabalharem junto aos registradores para regularização de cada loteamento. Este é um trabalho de duas vias, envolvendo, de um lado, os governos municipal, estadual ou federal; e, de outro, os registradores imobiliários, os responsáveis pela segurança jurídica desse processo.

O relacionamento institucional, em todas as esferas, tem recebido atenção especial da sua gestão. Quais resultados já alcançados com esse trabalho?

Não se trata de uma meta só do IRIB, mas sim de um propósito que assumi como presidente, dentro da minha linha pessoal de trabalho. Eu sou bastante dinâmico naquilo que me proponho a fazer e não sei ir devagar, quero mostrar rapidamente os resultados. Logicamente que nem todos os resultados são alcançados com a brevidade que desejamos, mas estamos tentando fazer a nossa parte com muita dedicação, intensidade e transparência.

Desde que assumi o Instituto, potencializamos o trabalho junto aos poderes organizados, nos estados, na União e nos municípios. Em todas as reuniões e audiências, tenho comparecido muito bem acompanhado pelos meus colegas. Como sempre digo, essa é uma gestão compartilhada; o Ricardo, sozinho, nada faz. Os colegas de Diretoria e os vice-presidentes estaduais têm nos ajudado nessa difícil tarefa e agradeço imensamente a todos que nos auxiliam, dedicando horas de trabalho ao IRIB. Somente, assim, conseguiremos construir um IRIB grande, com a representação que merece junto à sociedade.

Os nossos associados têm acompanhado o crescimento do Instituto por meio de nosso *site*, das nossas publicações e pelas redes sociais. É muito importante que eles recebam os nossos comunicados e boletins, que nos apoiem nesse importante trabalho junto aos diversos órgãos da Administração Pública, ao Congresso Nacional, ao Judiciário, à imprensa e à sociedade de um modo geral.

Uma parceria histórica foi firmada entre o IRIB e a Secretaria do Patrimônio da União, a SPU. Esse é um exemplo da linha institucional adotada?

Temos várias parcerias em andamento, mas destaco duas em especial. Recentemente, colhemos os frutos do relacionamento iniciado há anos pelo IRIB e o Incra. Nossa gestão deu prosseguimento a essa parceria e faço um elogio público ao nosso diretor de Assuntos Agrários, Eduardo Augusto, que tem atuado incansavelmente para o processo de modernização das normas de georreferenciamento e de Registro de Imóveis rurais. Ele tem sido o nosso interlocutor junto ao Incra, em um diálogo permanente com a instituição, o qual já rendeu excelentes resultados, como as últimas instruções normativas e o desenvolvimento do Sistema de Gestão Fundiária (Sigef), um sistema que automatizou o geo via *web*, com etapa rodada e testada nos cartórios.

"Gostaríamos muito que todos entendessem o quanto a nossa atividade é importante para a segurança jurídica das relações que envolvem a transmissão do direito de propriedade."

Quanto à Secretaria de Patrimônio da União, o convênio firmado em julho é de grande importância. Formamos um grupo de trabalho do qual participam pelo IRIB o ex-presidente Francisco Rezende, um mestre na regularização fundiária; e também o ex-presidente Helvécio Duia Castello, um grande estudioso na área dos terrenos de marinha e das vias férreas. A SPU participa, também,

com especialistas em regularização de terrenos da União.

Realizamos em Foz do Iguaçu, durante o *Encontro Nacional*, nossa segunda reunião de trabalho e abrimos espaço na programação dos nossos eventos para a discussão de questões sobre o tema. Entendemos que os registradores de imóveis podem auxiliar a SPU na recuperação das áreas arrecadadas, na delimitação de terrenos de marinha ou de fronteira.

Dessa forma, podemos dizer que a visão que o governo federal e as demais instituições têm do IRIB está cada vez maior. Somos ouvidos e convidados a participar de todas as questões que direta ou indiretamente dizem respeito ao Registro de Imóveis. E, digo mais uma vez, essa representação – seja em Brasília ou nos estados – só se torna possível pelo trabalho em conjunto com todos os nossos diretores e demais colaboradores, que têm a disposição de fortalecer a presença do IRIB junto a todas as esferas.

Só assim fortalecemos o IRIB: com uma gestão compartilhada, feita de parcerias e com uma presença positiva e crescente junto aos diversos segmentos da sociedade e à opinião pública.

O IRIB tem feito um trabalho de esclarecimento à sociedade do papel dos cartórios, da importância de se ter um bem registrado. A sociedade reconhece a importância do Registro de Imóveis?

Infelizmente, ainda há um grande desconhecimento da nossa atividade, da sua real importância para o desenvolvimento socioeconômico do Brasil.

Gostaríamos muito que todos entendessem o quanto a nossa atividade é importante para a segurança jurídica das relações que envolvem a transmissão do direito de propriedade.

Temos nos dedicado, com afinco, ao trabalho de divulgação da nossa categoria junto à população, realizando visitas institucionais, palestras e atendendo a todas as demandas da imprensa regional e nacional.

O Brasil é um país continental. O Brasil não é feito só das capitais, não é somente as regiões Sul e Sudeste. Nós temos de olhar também para o interior do Brasil. As pessoas das cidades menores também precisam saber que, em sua região ou cidade, existe um cidadão brasileiro qualificado para a prestação do serviço registral, proporcionando segurança jurídica aos negócios imobiliários. Sempre digo que registrar é existir. Toda a nossa vida pessoal passa pelo registro e nossos bens somente existem quando registrados.

Os registradores também devem ter em mente que nossa atividade não se dá apenas no balcão do cartório. Eles devem conhecer quem são os usuários dos nossos serviços, dando-lhes um tratamento bastante diferenciado, realizando os seus atos com a qualidade e a agilidade e com total segurança jurídica. Eu estou insistindo na segurança jurídica porque é a razão de ser do sistema de registro brasileiro da propriedade, é o que justifica a nossa existência.

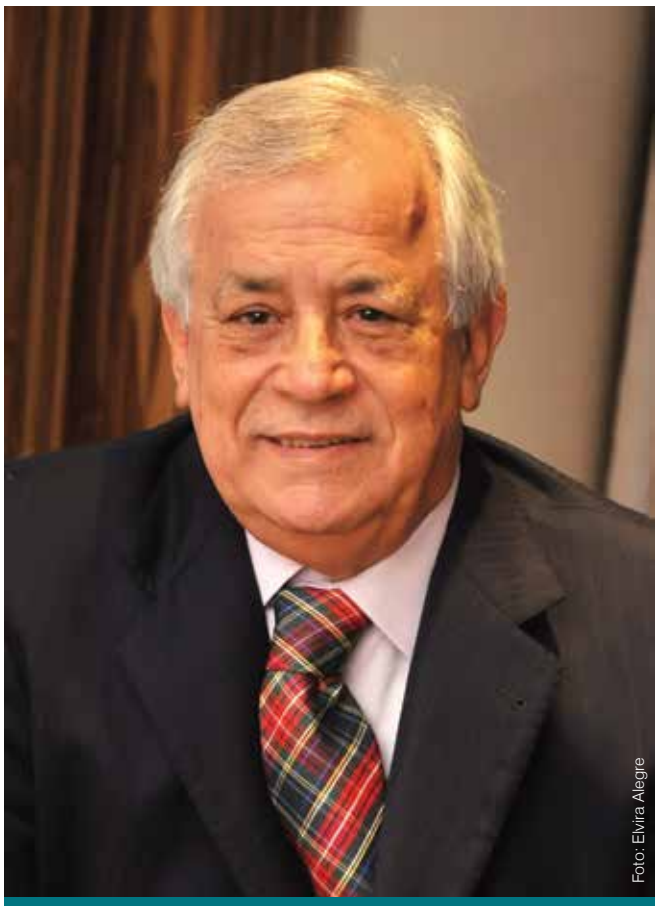


Foto: Elvira Alegre

PERFIL

Em 2013, o bacharel em Direito Ricardo Basto da Costa Coelho assumiu a presidência do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), para o biênio 2013/2014. Registrador de Imóveis em Apucarana/PR, desde 1986, possui longa trajetória de serviços prestados ao Instituto e à classe registral imobiliária.

Importante destacar que a participação de Ricardo Coelho na história do IRIB é anterior à nomeação como registrador de imóveis. Seu primeiro cargo em diretorias da entidade aconteceu em 11 de novembro de 1985, quando assumiu a Diretoria Social e de Eventos, na gestão do presidente Adolfo de Oliveira. A partir daí, foram sete participações, passando, também, pelas administrações de Carlos Fernando Westphalen Santos, Ítalo Conti Jr., Lincoln Bueno Alves, Sérgio Jacomino, Helvécio Duia Castello e, por último, Francisco José Rezende dos Santos.

Ricardo Coelho foi diretor Social e de Eventos do IRIB por seis vezes. No mandato de Francisco Rezende, acumulou a vice-presidência do Instituto e a presidência do Conselho Deliberativo. Também foi diretor da Associação dos Serventuários da Justiça do Paraná (Assejepar) e presidente do Colégio Registral do Paraná.

Atualmente, é também o 2º secretário da Associação dos Notários e Registradores do Paraná (Anoreg/PR), diretor da Anoreg/BR e membro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, com sede em Buenos Aires, Argentina.

32º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis

Foto: Prefeitura de Salvador | Max Haack

Registradores baianos e de outros 14 estados participaram do evento realizado pelo IRIB

Capacitação dos delegatários do Registro de Imóveis do Estado da Bahia

Esse foi o objetivo do 32º Encontro Regional do IRIB, que reuniu 100 participantes em Salvador

Salvador/BA foi escolhida para receber o *32º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis*. A escolha foi motivada pela demanda surgida diante da privatização dos serviços extrajudiciais no estado, ocorrida em 2011. Na programação, temas que fazem parte do dia a dia dos cartórios: Compra e Venda, Regularização Fundiária de Interesse Social e Dúvida Registrária.

A temática do evento – realizado em março deste ano – foi fundamentada na *Coleção Cadernos IRIB*, série de cartilhas produzida pelo Instituto como forma de facilitar e divulgar a correta prática dos atos registrais. Três dos sete títulos da coleção foram expostos pelos autores das obras: Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, João Pedro Lamana Paiva e Eduardo Sócrates Sarmento Castanheira Filho.

O evento contou com 100 participantes, e o auditório permaneceu lotado durante todos os dias. Além do estado anfitrião, também estiveram presentes representantes dos Estados de Ceará, Espírito Santo, Goiás, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Paraíba, Pernambuco, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Rio Grande do Norte, Santa Catarina, São Paulo e Tocantins.

O presidente do IRIB, Ricardo Basto da Costa Coelho, reiterou a alegria de constatar que mais de 50% dos participantes eram da Bahia. Na oportunidade, ele destacou a iniciativa do Instituto em trabalhar para a capacitação dos oficiais do Registro de Imóveis, em todo o Brasil. "Nos últimos anos, essa tem sido a função dos nossos Encontros, regionais e nacionais: contribuir para a excelência dos serviços registrais", disse.

Cerimônia de abertura

Em seu discurso, Ricardo Coelho ressaltou a função primordial do Instituto de difundir a doutrina registral e a correta aplicação das leis. Ele salientou a importância da função dos registradores desde os primórdios: "a sociedade sempre entendeu ser da maior importância o ato e o fato de registrar. Sem registro não há vida, não há propriedade, não há direito. Nós registradores, com nosso talento, inteligência, técnica e conhecimento, contribuímos para sedimentar dentro da lei e do Direito o ser e o ter", salientou.

A juíza auxiliar Ana Conceição Barbuda Sanches, que coordena as serventias extrajudiciais do estado, representando a Corregedoria-Geral da Justiça, enfatizou as particularidades do momento de transição. "Vivemos em uma fase com cartórios com delegações e outros sem delegação. Lamentavelmente, não temos a Lei nº 12.352/2011 cumprida na sua plenitude. São 1.477 cartórios a serem oferecidos em concurso público e, enquanto isso, a Corregedoria não se cansa de lutar contra qualquer tipo de mau atendimento, ausência de recursos tecnológicos e dificuldade de mão de obra. Viemos a este Encontro em busca de conhecimento e parcerias para minimizar esses problemas", afirmou.

O presidente da Anoreg/BR, Rogério Portugal Bacellar, aproveitou a oportunidade para parabenizar todos que se envolveram no processo de privatização dos serviços extrajudiciais baianos. "Parabenizo o colega Ricardo Coelho pela iniciativa de realizar em Salvador este Encontro. Sabemos que os registradores baianos estão carentes de conhecimento na área do Registro Imobiliário. Juntamente com o IRIB, assumimos o compromisso, antes da privatização, de contribuir para a melhoria dos serviços dos notários e dos registradores prestados no Estado da Bahia. Esse é o objetivo desse *32º Regional*", pontuou.

Também participaram da mesa solene o vice-presidente do IRIB, João Pedro Lamana Paiva; o diretor de Eventos, Jordan Fabrício Martins; o procurador-chefe da Procuradoria-Geral do Estado da Bahia, Elder dos Santos Verçosa; a presidente da Associação de Notários e Registradores do Estado da Bahia, Conceição Aparecida Nobre Gaspar; a presidente do Sindicato dos Servidores do Poder Judiciário do Estado da Bahia, Maria José Santos da Silva; e o vice-presidente do IRIB para o Estado da Bahia, Vivaldo Afonso do Rego.

Em Salvador, o *Encontro Regional* foi realizado com o apoio da Associação dos Notários e dos Registradores do Estado da Bahia (Anoreg/BA) e da Associação de Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR) e do Sindicato dos Servidores do Poder Judiciário do Estado da Bahia (Sinpojud).

Rogério Portugal Bacellar, presidente da Anoreg-BR, destaca o compromisso de auxiliar os notários e os registradores baianos

Palestras

Foto: Prefeitura de Salvador | Max Haack

Foto: Divulgação IRIB/Andréa Vieira

Painel foi comandado pelo vice-presidente do IRIB e registrador em Porto Alegre/RS, João Pedro Lamana Paiva

Regularização fundiária de interesse social: instituto jurídico inovador e revolucionário

João Pedro Lamana Paiva abriu o ciclo de palestras do *32º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis* com o tema "Regularização Fundiária de Interesse Social". Vice-presidente do IRIB e registrador em Porto Alegre/RS, Lamana assina o volume nº 5 da *Coleção Cadernos IRIB*, de mesmo título, que se encontra na segunda edição.

O professor disse que o inc. VII, do art. 47, da Lei nº 11.977 conceitua a regularização fundiária de interesse social como sendo uma regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda. "Trata-se do instituto jurídico mais inovador e revolucionário criado como instrumento de regularização imobiliária no país", disse.

O processo de regularização fundiária, visando à regularização jurídica da propriedade imobiliária informal é recente e tem particularidades na ordem jurídica do país. "É a única hipótese, fora da via judicial, de formação de um título de propriedade para imóveis, fundado na posse prolongada, culminando com a aquisição da propriedade imobiliária por meio da usucapião", pontuou Lamana Paiva. O vice-presidente explicou que, para isso, opera-se a conversão de um título de posse (legitimação de posse) em um título de propriedade que tem por base a usucapião extrajudicial.

Lamana Paiva também é autor de um estudo sobre a regularização fundiária, que fundamenta proposta do IRIB, submetida à análise do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). A intenção é que o Conselho baixe um provimento que atenda tanto à regularização de imóveis urbanos quanto rurais.

Foto: Divulgação IRIB/Andréa Vieira

A coordenadora da *Coleção Cadernos IRIB*, Maria do Carmo de Rezende, apresentou palestra sobre o volume nº 1 da série

Os diversos aspectos da compra e venda no Registro de Imóveis

Lançado durante a realização do *Encontro Nacional do IRIB*, em Maceió/AL, em setembro de 2011, o título inaugural da *Coleção Cadernos IRIB – Compra e Venda* – encontra-se na sua segunda edição. Coube à coordenadora editorial dessa nova linha de publicações do Instituto e autora da obra, Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, conduzir painel sobre o tema, durante o 32º Encontro Regional.

Registradora de imóveis em Atibaia/SP, Maria do Carmo abordou diversos pontos da matéria. Segundo a conferencista, compra e venda é um contrato bilateral pelo qual uma das partes (vendedor) se obriga a transferir a propriedade de um bem à outra parte (comprador), a qual se obriga a pagar-lhe certo preço em dinheiro ou valor fiduciário representativo de dinheiro (nota promissória, cheque, duplicata, letra de câmbio etc.).

A registradora explicou que, no Brasil, o contrato de compra e venda por si só não transfere a propriedade da coisa, gerando, simplesmente, a obrigação de transferi-la. "A transferência efetiva da propriedade de um imóvel depende do registro do contrato ou da escritura de compra e venda no Registro de Imóveis do local de situação do bem. Somente a partir desse registro, nasce o direito de propriedade com eficácia *erga omnes*, ou seja, perante terceiros", ponderou.

"Quem não registra, não é dono", explicou Maria do Carmo de Rezende. De acordo com ela, a propriedade é transferida mediante o registro do título (escritura ou contrato) no Registro de Imóveis e, enquanto não se registrar esse título, o alienante (vendedor) continua a ser considerado como dono do imóvel.

Foto: Divulgação IRIB/Andréa Vieira

Eduardo Sócrates Sarmento, vice-presidente do IRIB para o Rio de Janeiro, durante sua palestra

Dúvida registrária é analisada a partir de casos concretos

Registrador de imóveis de Volta Redonda/RJ e vice-presidente do IRIB para o Estado do Rio de Janeiro, Eduardo Sócrates Sarmento Filho é autor das cartilhas nºs 2 e 3 da *Coleção Cadernos IRIB*: O Direito de Superfície (2ª edição) e A Dúvida Registrária.

O palestrante, que integra também a Comissão do Pensamento Registral Imobiliário (CPRI/IRIB), priorizou o tema do terceiro volume da Coleção, *A Dúvida Registrária*, por entender que este é mais recorrente no dia a dia dos cartórios. Em Salvador, a palestra levantou vários casos concretos e houve grande participação da plateia.

Segundo Eduardo Sócrates, a legitimidade para requerer a suscitação é do apresentante ou do interessado. "Mas, se o mero apresentante requerer a suscitação, o registrador deve notificar o interessado para impugná-la em juízo, não bastando a cientificação do mero apresentante do título", recomenda.

A palestra tratou diversos aspectos do tema: desistência, dúvida inversa, cabimento de mandado de segurança contra ato do oficial que qualifica o título, competência para julgar a dúvida, dúvida decorrente de ordem judicial, atos que desafiam o procedimento da dúvida, irresignação parcial, regularização do título, sentença e recursos, entre outros.

Foto: Prefeitura de Salvador | Max Haack

Os registradores José Augusto Alves Pinto, Luiz Egon Richter e Sérgio Busso responderam às dúvidas sobre temas de interesse da plateia

Pinga-Fogo encerra o 32º Encontro Regional do IRIB

O *32º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis* foi encerrado com o tradicional Pinga-Fogo, a sessão de perguntas e respostas dos encontros regionais e nacionais promovidos pelo IRIB.

A participação da plateia foi intensa, tendo sido respondidas dúvidas sobre o temário do evento – atos relacionados à compra e venda de imóveis, à regularização fundiária e à dúvida registrária –, além de retificação de Registro de Imóveis, hipoteca, alienação fiduciária, averbação de benfeitorias, entre outros.

O Pinga-Fogo foi coordenado pelo secretário-geral do IRIB, José Augusto Alves Pinto, registrador de imóveis em Araucária/PR. Também integraram o painel os registradores de imóveis Sérgio Busso (Bragança Paulista/SP) e Luiz Egon Richter (Lajeado/RS) – 1º tesoureiro e diretor Legislativo do IRIB, respectivamente.

Anoreg/BR e IRIB foram convidados a participar de ação conjunta para a recuperação dos acervos dos cartórios baianos e para a capacitação dos delegatários

Recuperação dos acervos dos cartórios de Registro de Imóveis da Bahia

A classe notarial e registral recebeu um convite para participar ativamente de uma ação conjunta que objetiva preservar o acervo dos serviços extrajudiciais da Bahia. Foi apresentado ao IRIB, à Anoreg/BR e à Anoreg/BA projeto pioneiro que envolve também representantes do Governo do Estado e do Judiciário.

A reunião ocorreu em Salvador, na sede da Procuradoria-Geral do Estado da Bahia, por ocasião do *32º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis*. Além do acervo pretérito, que exige a reconstituição de livros históricos seculares, também foram discutidas formas de *backup*, por meio de digitalização dos documentos custodiados pelas serventias baianas, especialmente aquelas que não foram privatizadas (cartórios que ainda irão a concurso).

Conduzida pelo procurador-chefe da Procuradoria Especializada Fiscal (Profis), Elder dos Santos Verçosa, a reunião contou, também, com a presença dos representantes do IRIB: o diretor de Eventos, Jordan Fabrício Martins; a integrante do Conselho Editorial, Maria do Carmo de Rezende Campos Couto; e o vice-presidente do IRIB para o Estado do Rio de Janeiro, Eduardo Sócrates Sarmento. Também participaram o presidente da Anoreg/BR, Rogério Bacellar; e a presidente da Anoreg/BA, Conceição Nobre Gaspar; além de representantes da Corregedoria-Geral da Justiça e da Secretaria de Estado da Fazenda.

O presidente do IRIB, Ricardo Basto da Costa Coelho, demonstrou-se sensível à situação dos cartórios baianos, que guardam em seus livros parte importante da história brasileira. Ele colocou-se à disposição dos Poderes Executivo e Judiciário para ajudar no que for necessário, em ação integrada com a Anoreg/BA, a Anoreg/BR e outras entidades de representação da classe registral imobiliária.

Segundo a procuradora Cristiane Guimarães, da Procuradoria Especializada Fiscal (Profis), “a possibilidade da atuação cooperada entre órgãos do Estado, IRIB e Anoregs, voltada à recuperação do acervo, ganha impulso pela autorização legislativa de aporte de recursos ao Fundo de Aparelhamento do Judiciário (FAJ), oriundos da recuperação da dívida ativa tributária”.

Opinião

Conceição Aparecida Nobre Gaspar

Presidente da Associação dos Notários Registradores da Bahia (Anoreg-BA)

"Parabenizo o IRIB pela iniciativa de realizar esse evento de grande importância, em Salvador, tendo em vista o momento que os cartórios da Bahia passam. A privatização trouxe grandes benefícios para a sociedade, que começa a usufruir de cartórios com melhor qualidade e capacidade de atendimento. Os delegatários investiram em modernização das instalações e equipamentos, além de ampliar o quadro de funcionários qualificados. Nossa expectativa é de oferecermos, a cada dia, melhores serviços à população na medida em que todos os cartórios estejam efetivamente privatizados. Hoje, os prazos para os usuários obterem seus documentos caíram de maneira expressiva."

Vivaldo Afonso do Rego

Vice-presidente do IRIB para o Estado da Bahia e registrador em Porto Seguro/BA

"Parabenizo o IRIB pela iniciativa da realização do evento na Bahia, uma vez que a região foi a última a ter a privatização dos cartórios, que aconteceu com atraso de décadas. Esse descompasso faz com que haja grande carência de informações e apoio das entidades representativas. O Encontro foi maravilhoso, temos a necessidade de obter conhecimento, e o Instituto fez isso se tornar possível. Saímos daqui muito entusiasmados."

Juliana Machado Oliveira,

Oficial substituta do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas de Itacaré/BA

"Como a privatização dos cartórios extrajudiciais da Bahia, temos de absorver muito conhecimento em pouco tempo. O Encontro ocorre em boa hora, principalmente nessa fase de mudança. A palestra que me chamou mais atenção foi a de regularização fundiária de interesse social. Precisamos de suporte para regularizar os imóveis do nosso município, tanto na área urbana, como na área rural. Pudemos constatar os resultados de programas como o *More Legal* e o Gleba Legal."

Opinião

José de Arimatéia Barbosa

Vice-presidente do IRIB para o Estado do Mato Grosso e registrador de imóveis em Campo Novo do Parecis/MT

"Posso garantir que a Bahia – último estado a privatizar os serviços notariais e de registros – deixou claro que, para haver integração entre as diversas unidades federativas, é necessário refletirmos sobre a desigualdade social reinante nos cartórios extrajudiciais. Nesse diapasão, objetivando garantir maior segurança jurídica na prática dos atos registrais, foi criado o G-9 – Grupo das nove Corregedorias-Gerais da Justiça dos Estados, no âmbito da Amazônia Legal. Assim, demonstramos que é possível normas únicas para os serviços notariais e de Registros, observadas as peculiaridades de cada Unidade Federativa.

Com a integração da Bahia aos demais estados do Nordeste, talvez seja possível vislumbrar a criação de um grupo destinado à execução de semelhante projeto, necessário para combater a complexa situação vivida pelos baianos."

Danuzia Coelho

Atendente do Cartório de Registro de Imóveis de Lauro de Freiras/BA

"Venho participar desse *Encontro Regional* do IRIB em busca do aprimoramento e do enriquecimento de meus conhecimentos. Tivemos a privatização dos cartórios no estado e precisamos de conhecimento agregado. Foi muito importante ter contato com a experiência de oficiais de outras regiões, pois saímos de um formato de atuação e estamos entrando em um modelo completamente diferente. Precisamos estar a par de tudo o que está ocorrendo no Brasil para sairmos desse atraso de tantos anos. O tema que mais me chamou atenção, em toda a programação, foi a regularização de interesse social, apresentado por João Pedro Lamana Paiva. Temos muitas áreas irregulares em nossa comarca, com grande dificuldade de regularizar esses locais, até mesmo por desinformação dos habitantes dessas áreas."

Kaison Neves de Freitas

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos em Joviânia/GO

"Desde o momento em que assumi o Cartório de Registro de Imóveis, meu objetivo foi buscar conhecimento na área registral. Neste Encontro, em especial, a palestra sobre compra e venda, apresentada por Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, me atraiu bastante, não desmerecendo as outras, mas foi de grande valia para mim o que foi exposto. A questão de saber avaliar um título para ser registrado, conferindo segurança jurídica a ele, me chamou muita atenção. Sobre essa mudança na Bahia, com a privatização dos cartórios, considero excelente para a população de modo geral. O cartório extrajudicial veio para facilitar e auxiliar a população."

Marly Conceição Bolina Newton

Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Colinas de Tocantins/TO

"Participo sempre que posso dos encontros do IRIB, tanto nacionais quanto regionais. Eu acho que a escolha deste Encontro na Bahia foi muito oportuna. Pudemos perceber, durante as palestras e perguntas da plateia, que há uma necessidade e uma carência de informação e de conhecimento. Não que eles não detenham o saber, mas existe a dificuldade da aplicabilidade da lei. Acho que o IRIB acertou na escolha do local para este *32º Encontro Regional*. Também acho que o Instituto deve voltar outras vezes à Bahia porque os colegas precisam de auxílio e de acompanhamento."

Pedro Jorge Guimarães Almeida

Registrador de imóveis em Boca da Mata/AL

"Acompanho o IRIB desde 1978 e considero o Instituto uma salvação para os oficiais dos cartórios pequenos, aqueles que são maioria em nosso país. Muitas vezes, o juiz não consegue dirimir nossas dúvidas e encontramos esse apoio no Instituto. Muitos acham que os eventos são só congraçamento dos colegas, mas essa não é a realidade. Este Encontro na Bahia veio para ajudar na reconstrução do Sistema de Registro de Imóveis do estado, partindo do zero. Parabéns ao IRIB."

Neusa Maria Arize Passos

Registradora de imóveis em Jacobina/BA

"Sou associada ao IRIB desde 1975. É com muito orgulho que recebemos o Instituto na Bahia, trazendo conhecimento para todos nós, delegatários que acabaram de assumir essa maravilhosa missão de manter, com eficiência, os serviços registrais do estado. Eu sempre sonhei com a privatização dos cartórios."

Júlio José Silva Nascimento,

Oficial substituto de Registro de Imóveis em Touros/RN

"Eu acompanho os eventos do IRIB em todo o Brasil. Minha avaliação é sempre positiva, porque os assuntos, mesmo os rotineiros, nunca se esgotam, quando se trata da atividade registral imobiliária. A partir do momento em que participamos, percebemos sempre algumas nuances que nos fazem refletir. Assim, voltamos para nossas serventias com outra visão. Considero a *Coleção Cadernos IRIB* formidável, ando sempre com as cartilhas para eventual consulta."

Foto: Divulgação IRIB/Juliana Affe

No prazo de um ano, foram lançadas sete obras disponíveis aos associados do IRIB e aos públicos interessados

Coleção Cadernos IRIB: importantes temas da prática registral imobiliária tratados de forma simples e didática

Lançada em setembro de 2012, a Coleção Cadernos IRIB completou seu primeiro ano com a publicação de sete títulos, a maioria deles em segunda edição. As cartilhas despertam interesse de todos os profissionais que atuam nos serviços registrais, além de outras categorias que trabalham com o Direito Registral Imobiliário

A *Coleção Cadernos IRIB* nasceu com o objetivo de padronizar os atos do Registro de Imóveis, contribuindo, também, para a qualificação de oficiais e de seus prepostos. Lançada em 2012, a série de cartilhas já possui sete títulos publicados. Os associados ao IRIB recebem exemplares em seus endereços e também podem acessar todo o conteúdo na área restrita do portal www.irib.org.br.

Os temas tratados são desenvolvidos por grandes especialistas e estudiosos da doutrina registral imobiliária, a convite do IRIB. Com uma linguagem didática e simples, as cartilhas devem ser objeto de consulta obrigatória não apenas dos oficiais de Registro de Imóveis, mas, especialmente, dos profissionais que atuam na prestação dos serviços: substitutos, escreventes e aqueles que cuidam do atendimento do público.

A coordenação editorial da *Coleção Cadernos IRIB* é de Francisco José Rezende dos Santos, Maria do Carmo de Rezende Campos Couto e Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza.

Títulos lançados

Compra e Venda (2ª edição) – O primeiro título da série de cartilhas, *Compra e Venda* é de autoria de Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, registradora de imóveis em Atibaia/SP e integrante do Conselho Editorial do Instituto. A obra detalha cada etapa dos atos inerentes à compra e venda: elementos essenciais do contrato, cláusulas especiais, tipos de compra e venda, limitações, retificação do registro de compra e venda, distrato, qualificação, entre outros. Traz, também, uma planilha de qualificação que facilitará o *checklist* de cada passo.

O Direito de Superfície (2ª edição) – De autoria do vice-presidente do IRIB para o Estado do Rio de Janeiro e registrador em Volta Redonda/RJ, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho, a obra aborda a definição do direito de superfície, o conflito aparente de normas, o alcance prático do Instituto, o objeto do direito superficiário, o direito de superfície de segundo grau e o direito de elevação, a utilização do subsolo, entre outros aspectos.

A Dúvida Registrária – Assinada pelo vice-presidente do IRIB para o Estado do Rio de Janeiro, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho, a obra trata da natureza jurídica da dúvida; legitimidade para requerer a suscitação; dúvida inversa; cabimento de mandado de segurança contra ato do oficial que qualifica o título; não cabimento de tutela antecipada; competência de juízo em caso de interesse da União; dúvida decorrente de ordem judicial; atos que desafiam o procedimento de dúvida, entre outros temas.

Enfiteuse, Aforamento ou Emprazamento – De autoria do ofical do tabelião do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ, Valestan Milhomem da Costa, o livro traz aspectos como: natureza jurídica; modalidades; forma de constituição; terrenos de marinha e seus acrescidos; legislação sobre bens imóveis da União; demarcação dos terrenos de marinha; registro da demarcação dos terrenos de marinha; transferência de aforamento de terrenos de marinha; parcelamento de terreno de marinha aforado.

Regularização Fundiária de Interesse Social (2ª edição) – Assinada pelo vice-presidente do IRIB para o Estado do Rio Grande do Sul e registrador em Porto Alegre/RS, João Pedro Lamana Paiva, a obra aborda aspectos inerentes dessa modalidade de regularização fundiária, tais como: forma do título, procedimento, regularização da edificação e emolumentos.

Bem de Família – De autoria de primeiro tesoureiro do IRIB e registrador em Coromandel/MG, Ari Álvares Pires Neto, o sexto livro da *Coleção Cadernos IRIB* trata da natureza jurídica do instituto; da instituição; dos requisitos; do objeto; da duração da isenção da execução por dívidas; do valor do bem de família; e da possibilidade de extinção do bem de família.

Os Imóveis Rurais na Prática Notarial e Registral – Noções Elementares – O volume nº 7 da coleção é assinado pelo registrador de imóveis e tabelião em Teresópolis/RJ e membro do Conselho Editorial do Instituto, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza. O autor divide a edição em três partes: Doutrina, Planilha de Qualificação e Legislação. Além dos conceitos básicos de imóveis rurais, são abordados temas como cadastro do imóvel rural e georreferenciamento, os imóveis rurais e os estrangeiros, parcelamento de imóveis rurais, usucapião de imóveis rurais, a lavratura de atos notariais e o Registro Imobiliário.

Foto: Prefeitura de Salvador | Max Haack

Foto: Observatório do Registro

Fernando P. Méndez González, diretor de Relações Internacionais do Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

Fernando Méndez González fala aos registradores brasileiros

//Fernando P. Méndez González

O Boletim IRIB em Revista *(BIR) reproduz entrevista com Fernando Méndez González, que, recentemente, assumiu o cargo de diretor de Relações Internacionais do Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España (CORPME). A entrevista foi publicada no* site *Observatório do Registro e foi conduzida pelo Oficial do 5º Registro de Imóveis de São Paulo e membro nato do Conselho Deliberativo do IRIB, Sérgio Jacomino.*

González e Jacomino se encontraram em viagem à China, no mês de maio de 2013, a convite do governo daquele país, a fim de participar de encontro acadêmico promovido pelo Centro Internacional de Direito Registral (Cinder) e o governo chinês. Na oportunidade, conversaram sobre diversos problemas hoje enfrentados pelos registradores brasileiros: registro eletrônico, captura de atribuições e funções registrais por outros agentes de mercado ou de corporações jurídicas, aspectos econômicos do sistema registral e muito mais.

A seguir, um pequeno extrato da entrevista:

Sérgio Jacomino – A questão da demora na realização do registro vem sendo apontada como um entrave na concessão e na circulação dos créditos. Ao lado dos prazos legais de exame dos títulos, ocorre outra crítica acerba: a qualificação registral representa um custo excessivo na cadeia econômica – a ponto de se alvitrar a substituição da segurança jurídica, promovida pelos Registros Jurídicos, pela *mera* segurança econômica (promovida pelos agentes financeiros). O que pensa disso?

Fernando P. Méndez González – Esta é uma maneira de dizermos que o ideal seria que não houvesse, de nenhum modo, a qualificação registral. Com efeito, isso é o que defenderiam as instituições financeiras e mesmo alguns operadores do direito. O problema que se coloca, no entanto, é o seguinte: se não há qualificação registral, se o procedimento registral não pode oferecer garantias suficientes, nesse caso, o Judiciário não respaldará os pronunciamentos registrais, porque o Registro não oferecerá segurança e fiabilidade. Não oferecendo segurança e fiabilidade, a consequência inevitável será a produção de um custo cuja magnitude é apreciável, pois o Registro não poderá cumprir com uma de suas funções primordiais: poupar os cidadãos e as empresas dos custos transacionais, presentes e futuros. Com efeito, se os juízes não respaldarem os pronunciamentos registrais, deixando de ser, portanto, *inputs* praticamente inquestionáveis na prática judicial, deixarão de ser também na seara contratual, pois as partes buscam soluções que possam ser respaldadas pelo Judiciário e, se não as encontram, asseguram-se de qualquer outra forma. Isso implica soluções mais caras que, além de tudo, são meros supedâneos, pois se a segurança jurídica implica sempre segurança econômica, o inverso não é verdadeiro. Parafraseando Kant, diria que os pássaros se queixam da resistência que o ar lhes oferece, sem saber que, sem ele, simplesmente não poderiam voar …

Por outro lado, como tive oportunidade de expor em recente congresso do Cinder, celebrado em Amsterdam, provavelmente a origem deste tipo de equívoco metodológico deita raízes no enfoque creditado a Hernando De Soto, no que reputa e denomina de "formalidade", isto é, o sistema legal e institucional gerado e tutelado pelo Estado, fator imprescindível para que os mercados possam expandir-se além do círculo estrito de amigos e conhecidos. Por um lado, Soto destaca a importância da formalidade; de outro, sublinha como o custo de acesso à esta acaba por condenar à pobreza amplos setores da população dos países menos desenvolvidos. Donde se deduz que o custo de acesso à formalidade deve ser o mais baixo possível, o que me parece correto.

Como assim?

Para ilustrar esta ideia, Soto nos fornece alguns exemplos de diferentes países mostrando o número de etapas, de trâmites, de dias consumidos para formalizar um negócio. Estas cifras alcançam índices escandalosos em alguns países. Ele não desconhece que nem todas as instituições têm um mesmo valor agregado e, concretamente, observa como, no Ocidente, tendemos a proteger especialmente as transações, em vez dos títulos de domínio, a fim de que os imóveis possam desempenhar sua função paralela como capital. Ele centra sua atenção no *número de etapas e trâmites*, nos dias consumidos para alcançar a dita "formalidade", o que, de fato, deu lugar a que este aspecto fosse considerado o único relevante e, via de consequência, levou-nos a ignorar o outro aspecto essencial, qual seja: o relativo a custos alternativos evitados. Tudo isso deu lugar à valorização de *scoreboards* que analisam unicamente os custos. Isso significa que, de fato, se considera que os benefícios permanecem invariáveis, sejam quais forem as soluções institucionais de que se trate. É possível que o *scoreboard* mais conhecido seja o *Doing Business*, elaborado pelo Banco Mundial, *ranking* que é objeto de severas críticas precisamente por incorrer em equívocos metodológicos do tipo que acabo de apontar. Dentre outros.

Estamos vivendo o caso da segurança jurídica e o surgimento de uma nova onda da segurança econômica?

A crise financeira que despontou nos Estados Unidos, e que depois se alastrou por toda a Europa, tem suas raízes, precisamente, em um déficit de segurança jurídica *ex ante*. As agências de *rating* qualificaram com o "tríplice A" (*credit rating*) os produtos financeiros que são, realmente, ininteligíveis para um cidadão mediano e dificilmente discerníveis para um experto. Tais agências qualificaram com nota máxima esses produtos basicamente por duas razões: (1) cobravam comissões pela venda e (2) os emitentes eram, muitas vezes, os acionistas das próprias agências. Como se sabe, a autonomia privada não tem o mesmo alcance na criação de direitos reais como teria em relação aos direitos obrigacionais. Os derivativos financeiros são, na realidade, como que direitos reais que circulam mediante a transmissão dos títulos aos quais se incorporam. Sem dúvida, seu conteúdo não se submete às restrições dos direitos reais, não é um conteúdo *standard* nem estereotipado pela lei – como sucede nos casos da propriedade, do usufruto e dos demais *iura in rem*. Trata-se de direitos obrigacionais de duvidosa admissibilidade legal, cuja comercialização tornou-se possível exclusivamente pelo fato da *autoridade de reputação* de quem recomendava sua aquisição – as famosas agências de *rating*, que ocultaram a sua falta de independência e os seus incentivos perversos. Essa é a causa de intoxicação de todo o sistema financeiro.

Esses direitos de créditos titularizados, como disse, podem ser considerados, em certo sentido, como direitos reais, pois pretende-se que o possuidor legítimo do documento – bem móvel – seja o titular proprietário. Trata-se, portanto, de uma propriedade mobiliária, cujo desfrute consiste em obtenção de determinada quantidade de dinheiro.

A comercialidade deveria ter operado como um freio, mas, em face do fato de que, em um ambiente de dinheiro barato, em

que se vendia de tudo, pouco importando a inadimplência, e porque havia um processo de alta sustentada dos preços dos imóveis, a ausência de dificuldades para a comercialização de qualquer produto relacionado com os bens deu lugar à elaboração de produtos financeiros complexos, realmente incompreensíveis ao homem mediano, o que veio a demonstrar-se claramente na restrição do crédito que ocorreu no outono de 2008. De fato, era mesmo difícil determinar que tipo de direitos o título incorporava.

> "Os direitos de créditos titularizados podem ser considerados, em certo sentido, como direitos reais, pois pretende-se que o possuidor legítimo do documento – bem móvel – seja o titular proprietário. Trata-se, portanto, de uma propriedade mobiliária, cujo desfrute consiste em obtenção de determinada quantidade de dinheiro."

De que direitos, efetivamente, se tratava?

Em muitos casos, tornava-se difícil determinar a titularidade da própria hipoteca.

A ausência de embaraços na comercialidade facilitou o surgimento de novos iura *in rem que*, não obstante, uma vez assim configurados, se generalizavam, pois eram incorporados rapidamente às práticas comerciais dos agentes de mercado, entre os quais havia – e há – uma grande disputa e concorrência. A combinação de feroz concorrência e de fácil comercialidade facilitou a criação de novos *iura in rem* de conteúdo indefinido, obscuro, o que acabou potencializando o desastre quando a restrição de crédito se tornou uma dura realidade.

Este é o melhor exemplo recente de como a falta de segurança jurídica *ex ante* pode conduzir à mais absoluta falta de segurança econômica.

Essas operações ocorreram tão só pela falta de controle?

Essas operações se tornaram possíveis em decorrência da falta de controle *ex ante* por autoridades tecnicamente competentes e organizativamente independentes, cuja existência representaria um obstáculo dificilmente superável para perpetrar este gigantesco estelionato. É óbvio que as empresas financeiras sempre intentarão evitar a realização de controles *ex ante*. Que possam consegui-lo, ou não, tudo dependerá da fortaleza do Estado. Analogamente, devemos recordar que o direito administrativo foi uma "invenção" do século XIX para que se evitasse que os governantes – leiam-se "políticos" – pudessem burlar a confiança dos administrados, abusando de seu poder e/ou malversando fundos. Criaram-se, pois, procedimentos rígidos e controles severos sobre a atuação da administração. Com a queda do Muro de Berlim, gerou-se uma forte opinião contrária a procedimentos de controle prévio, por serem rígidos e ineficientes. O resultado acabou representando um incremento, sem precedentes, de episódios de corrupção em todos os países. Todos esses produtos devem submeter-se a regras muito semelhantes, como as que regem os *iura in rem*, pois, do contrário, acabaremos por não confiar em nenhum "papel", nem em cartões de crédito, cédulas de identidade … e, se isso ocorrer, a convivência e o progresso serão simplesmente impossíveis.

Vivemos a era da precificação da patologia jurídica e sua dispersão em taxas de juros?

Não creio. Sempre haverá grupos que o pretendam, mas a segurança jurídica *ex ante* é sempre preferível. Devemos nos lembrar de que o *Oversight Report* do Congresso Norte-Americano recomenda a intensificação dos controles prévios para que não voltemos a experimentar o que ocorreu com o fenômeno do *subprime*[1]. O mesmo se decidiu em relação aos retumbantes casos da Enrom e do Worldcom, criando-se uma espécie de supervisão das auditorias.

No Brasil, experimentamos a tendência de jurisdicionalização das relações jurídicas com a solução de conflitos *ex post*. Esta seria uma alternativa mais interessante, economicamente falando?

A crescente globalização implica o surgimento de atores de expressiva importância e magnitude. Pequenos abusos, que por eles são cometidos, acabam gerando grandes benefícios econômicos. Aos cidadãos, considerados individualmente, não lhes compensa formular uma reclamação formal. Tão só por esse motivo, desinteressam-se de controles ex ante. Mas tais controles são, sem dúvida, imprescindíveis. Se desaparecem, seremos convocados a uma espécie de "mediavalização" das relações jurídicas: grandes atores (senhores feudais) sem um governo mundial (rei), com poder de influir na decisão de juízes nacionais e, inclusive, com garantia de não se sujeitarem à sua jurisdição. Os casos Enrom, Worldcom e tantos outros e, finalmente, o escândalo das hipotecas *subprime* tornaram manifesta a imprescindibilidade de tais controles públicos independentes realizados *ex ante*. O fato de que não tenham funcionado a contento – nos casos das hipotecas podres, por exemplo – trouxe, como consequência, a intoxicação do sistema financeiro dos países desenvolvidos e sua queda em uma crise cujo desenlace não se vê claramente. Enfim, algo que não deveria voltar a suceder.

As transações eletrônicas vão substituir os tradicionais registros públicos?

A utilização de novas tecnologias e dos meios eletrônicos representam evidentes vantagens para as transações. Cada vez mais as pessoas podem contratar, mesmo quando situadas em lugares distantes. Podem redigir seus contratos

no computador e assiná-los digitalmente com o uso dos certificados digitais. Nesses casos, o contrato eletrônico já nasce autêntico. Posteriormente, sem necessidade de locomoção, podem enviá-lo, por meio de um canal seguro, a um registro público ou a qualquer outro ponto que se deseje. A firma digital (ou eletrônica) será o procedimento técnico de autenticação dos documentos eletrônicos, similarmente à intervenção do notário ou do funcionário público competente em qualquer procedimento de autenticação de documentos em suporte papel. Em um ambiente eletrônico – em um mundo sem papel –, as entidades prestadoras de serviços de certificação digital serão os notários desse admirável mundo novo, razão pela qual, em vários países, já não se fala mais em firma eletrônica, mas de *notarização* eletrônica. A firma eletrônica é o procedimento de autenticação de documentos eletrônicos e, portanto, sua utilização concorre com a função do notário, não com a dos registros públicos.

Como ficam os registros com a contratação eletrônica?

Pois bem, na medida em que se generalize a contratação eletrônica – hipotecas, alienações fiduciárias, compras e vendas –, o Registro de Imóveis deverá se preparar para poder receber documentos eletrônicos, proceder aos registros correspondentes, admitir pedidos de certidão em meios eletrônicos e emitir informações e certidões em suporte inteiramente eletrônico.

Os próprios atos de registro deverão ser inteiramente eletrônicos?

Esta é uma questão assaz importante – saber se os próprios atos de registro devem ser praticados em meios totalmente eletrônicos… A minha opinião é que ainda não devemos avançar a este ponto, pois a tecnologia digital ainda não garante a conservação de tais atos a longo prazo. A técnica de conservação mais promissora é a chamada *migração periódica*, que consiste na trasladação dos dados eletrônicos a cada período de cinco anos, aproximadamente, a um novo suporte ou *medium* eletrônico. Mas isso representa graves inconvenientes: (1) a migração é muito cara; (2) não se pode garantir que não tenha ocorrido alteração ou mesmo perda de dados. Por essa razão, creio que os atos registrais devem seguir sendo praticados em suporte papel, sem prejuízo de se elaborarem cópias digitalizadas que facilitem o trabalho, mas sem valor legal.

Voltando às transações eletrônicas... Como enfrentar os desafios do *big data*? As transações eletrônicas vão substituir os registros públicos?

As transações eletrônicas não podem substituir os registros públicos, sejam eles registros de documentos ou de direitos. Trata-se de simples contratos, autenticados ou não em razão de que se tenha utilizado (ou não) a firma eletrônica. Os registros têm uma finalidade distinta em relação às transações: diminuir (no caso de registro de documentos), ou eliminar (no caso de direitos) as assimetrias informativas inerentes à contratação impessoal, próprias à lógica do mercado. O registro de direitos evita que os adquirentes possam se ver privados de seus direitos por causas que impliquem a ineficácia de negócios jurídicos anteriores referentes ao mesmo bem e que não as tenham podido conhecer por meio do registro. O registro de direitos, mediante a qualificação registral, desempenha outra importante função, que é evitar que as partes possam dar eficácia real a pactos meramente obrigacionais. Isso é algo muito importante. Pensemos que, no *ancien régime*, os nobres, o clero etc., conceberam instituições como os *mayorazgos*[2] com o que impediam a disposição dos bens o que, a par de sua impenhorabilidade, garantiam a sua permanência no seio de determinada família. A engenharia jurídica milita diariamente para conseguir resultados nessa mesma direção. A liberdade de circulação de bens e direitos patrimoniais é fator imprescindível para o desenvolvimento econômico e o bem-estar social. Mas, para isso, é necessário um nível ótimo de estandardização dos direitos reais e, ao mesmo tempo, o estabelecimento de mecanismos que impeçam que os direitos não reais, que convêm unicamente às partes, possam afetar terceiros. A qualificação registral é insubstituível nesta função e, por essa razão, é inimiga declarada dos novos "senhores feudais".

> "A crescente globalização implica o surgimento de atores de expressiva importância e magnitude. Pequenos abusos, que por eles são cometidos, acabam gerando grandes benefícios econômicos. Aos cidadãos, considerados individualmente, não lhes compensa formular uma reclamação formal."

O princípio da territorialidade cederá terreno para um registro integrado?

No âmbito dos Registros Imobiliários, o princípio de territorialidade se justifica ao menos por três razões: (1) por razões de economia de produção conjunta, pois a contiguidade dos prédios aconselha um tratamento similar e, além disso, acarreta que os imóveis estejam submetidos a poderes públicos também governados pelo mesmo princípio; (2) como meio de garantir a neutralidade e a independência do registrador. A territorialidade leva a considerar que a cada prédio lhe corresponda o seu "registrador natural", sem que este possa ser eleito e, desta maneira, estar sujeito a influências na tomada de decisão. Note que a decisão do registrador não afeta somente as partes, mas alcança, sobretudo, terceiros, isto é, todos os demais cidadãos na polis. Por essa razão, deve ser natural e independente; e (3) por razões de proximidade, de modo que os cidadãos possam ter o registrador a seu alcance, para dele obter uma opinião especializada em relação aos atos ou negócios de transcendência real.

E as chamadas "*ventanillas*" únicas?

Os guichês únicos já mostraram que não só são inúteis, mas representam fatores de retardamento da tramitação, salvo quando se articulam como atendimento informativo, orientando o cidadão e indicando-lhe aonde deve dirigir-se em função do serviço que busca. Quando integra serviços distintos, impede a produção especializada e, portanto, faz com que sejam de pior qualidade.

Em meio à padronização dos contratos do crédito imobiliário, a qualificação registral não estaria a representar um modelo arcaico de controle *ex ante*? Não seria mais lógico e razoável "qualificar" na partida o contrato de adesão e implementar um registro de cláusulas gerais de contratação?

Certamente, o crédito imobiliário, concedido por entidades financeiras, consubstancia-se em contratos de adesão e, como tais, se apoiam nas chamadas cláusulas gerais de contratação. Isso não significa, porém, que sejam contratos completamente estereotipados. Podem sê-lo no que respeita às cláusulas gerais, mas não em relação às demais disposições pactuadas, pois os contratos se adéquam a seus clientes. Além disso, a situação jurídica dos prestamistas, ou a dos bens imóveis dados em garantia, são muito distintas em cada caso. As cláusulas gerais de contratação, por sua natureza, requerem um tratamento uniforme. Uma solução vigente em alguns países consiste em se criar um registro de condições gerais, no qual se inscrevem as sentenças judiciais proferidas sobre tais cláusulas[3]. Os registros públicos devem ater-se estritamente ao estabelecido por tais pronunciamentos jurisdicionais ao tempo da qualificação registral. Especialmente no âmbito do financiamento imobiliário, a qualificação registral é imprescindível.

Por que especialmente no âmbito do crédito imobiliário?

Em primeiro lugar, porque, em razão de economia de escala, tem-se um terreno fértil para a prática de introdução de pequenas irregularidades jurídicas, generalizadas, o que representa um fator de rentabilidade para os credores e que não são impugnadas pelos devedores porque, individualmente, não lhes compensará arrostar. Em segundo lugar, porque as hipotecas (ou alienações fiduciárias, no caso brasileiro) servem para garantir todo o tipo de obrigações, e o setor financeiro está inovando constantemente. Isso significa que os registros se deparam com desenhos jurídicos que os tribunais somente perceberão decorridos muitos anos. Os registros são os primeiros a decidir sobre a admissibilidade (ou não) de acesso de tais títulos – ainda que o exame se restrinja a aspectos registrais.

Mas tal prática não ensejaria uma profusão de decisões contraditórias entre os registradores?

É lógico e compreensível que, a princípio, deparemo-nos com decisões díspares, porque sua admissibilidade sempre oferece dúvidas, mas os recursos acabam por estabelecer um padrão de entendimento homogêneo. Esta litigância marginal – reduzida aos aspectos mais inovadores – é proveitosa porque representa um bom procedimento de tomada de decisões e tende a evitar uma permissividade excessiva – o que daria lugar à admissão de transações que vulneram normas imperativas e cogentes –, bem como um rigor excessivo, que daria ensanchas ao descarte de transações que são socialmente benéficas, suposta uma boa regulamentação das normas que disciplinam ditas operações.

> "Quando o registrador exercita a qualificação registral, não está a representar os interesses das partes, mas os de toda a sociedade, vigiando para que não se violem normas imperativas na aquisição imobiliária. Nesse caso, deferindo o registro, dá-se o reconhecimento da titularidade pelo próprio Estado."

A qualificação registral não representaria um *bis in idem* em face da qualificação notarial ou o exame da documentação realizado pelos advogados de bancos?

São os profissionais das instituições financeiras e os próprios notários que sustentam tais afirmações e é lógico que assim seja. Eles têm um concorrente formidável nas entidades de certificação digital, que são os "notários" dos documentos eletrônicos. Isso significa que progressivamente a documentação autenticada notarialmente – em suporte papel – cederá passo à documentação autenticada eletronicamente, com possibilidade de substituir o próprio instrumento notarial no procedimento registral. Diante desse perigo, certos agentes tendem a buscar garantir para si uma reserva de atividade na captura da qualificação registral, alegando que já velam pela legalidade das operações em que intervêm, resultando desnecessário que o registrador volte a fazer o mesmo. Dessa mesma opinião partilham os advogados das instituições financeiras, seja em favor de si mesmos, seja em favor de outros. Certamente, alguns advogados de entidades financeiras têm qualificação profissional suficiente para desempenhar uma função qualificadora de alto nível, mas não é esta a questão. Pensemos que, com base neste mesmo raciocínio, se poderia afirmar que um contador, que já tivesse se ocupado do exame de legalidade e da exatidão das declarações de renda de seu cliente, pudesse justificar e pretender que o agente da Receita Federal não a reexaminasse, sob a justificativa de que, teoricamente, o seu trabalho seria redundante em relação ao desenvolvido por si, contador, reconhecidamente qualificado para o exercício de seu *mister* […] O problema, portanto, não é de *expertise*, é de função.

Esta é a razão pela qual as partes não podem escolher o registrador ou juiz...

Ora, o instrumento notarial documenta contratos e estes só produzem efeitos entre as partes contratantes; por essa razão, é plenamente justificável que os notários sejam livremente escolhidos pelas partes. Já a inscrição registral supõe o reconhecimento de titularidades imobiliárias pelo próprio Estado, não de um modo definitivo, é certo, pois cabe eventualmente recursos, mas sempre produzirá um efeito *erga omnes*.

Por essa justíssima razão, o registrador não pode ser livremente escolhido pelas partes. A título de argumentação, pensemos no seguinte: para que se pudesse justificar a escolha do registrador pelas partes, deveriam, teoricamente, participar do negócio jurídico, não só as partes contratantes, mas todos os afetados pela inscrição – vale dizer, todos os cidadãos.

Ora, isto é simplesmente impossível!

Mas é claro! O registrador comprova que as partes, ou seus assessores jurídicos não tenham violado normas imperativas no processo de aquisição de uma titularidade imobiliária – o que é essencial, porque a propriedade é um consenso social sobre a atribuição e o aproveitamento econômico dos bens, consenso que somente pode ser mantido se a propriedade se adquire respeitando-se, escrupulosamente, o procedimento preestabelecido. Os advogados podem assessorar seus clientes, pois essa é a sua função, e serão muito melhores na medida em que seus conselhos jurídicos satisfaçam aos interesses das partes, sem violar normas imperativas, e que possam, então, superar a supervisão registral. Assim procedendo, a reputação profissional do notário ou do advogado será incrementada, aumentando a clientela. Quando o registrador exercita a qualificação registral, não está a representar os interesses das partes, mas os de toda a sociedade, vigiando para que não se violem normas imperativas na aquisição imobiliária. Nesse caso, deferindo o registro, dá-se o reconhecimento da titularidade pelo próprio Estado.

"A utilização de novas tecnologias e dos meios eletrônicos representam evidentes vantagens para as transações. Cada vez mais, as pessoas podem contratar, mesmo quando situadas em lugares distantes. Podem redigir seus contratos no computador e assiná-los digitalmente com o uso dos certificados digitais."

É compreensível que haja resistências à qualificação registral…

Como se vê, apesar dos casos Enrom, *WorldCom*, hipotecas podres (subprime), MBS etc., as instituições financeiras e os profissionais que as servem buscam evitar qualquer tipo de controle. Se fosse possível a inscrição sem um controle independente, esses agentes econômicos estariam em uma posição parecida com a dos senhores feudais, que, em seus conflitos com os servos da gleba, submetiam a lide a juízes por eles mesmos nomeados. Este seria o mundo ideal para tais grupos econômicos. Experimentamos, ainda, as consequências da falta de controles eficazes, tanto na Europa, quanto nos EUA. Recentemente, o jornal *El País* (Espanha) indicava como a situação de muitos devedores hipotecários hoje seria muito pior se os registradores não tivessem denegado, a seu tempo, a inscrição de contratos que traziam, em seu bojo, cláusulas que as entidades financeiras embarcaram em seus contratos de financiamento e que foram reproduzidos nas escrituras. Afortunadamente, os registradores são independentes e puderam realizar muito bem o seu trabalho. As entidades recorreram (suscitaram dúvida) em face da recusa, mas, afinal, os tribunais acabaram confirmando a denegação do registro.

Como justificar a atuação do registrador em face do dirigismo contratual? Afinal, as cláusulas contratuais não estão estereotipadas na própria lei ou normas administrativas regulamentares?

O fato de haver um intervencionismo estatal cada vez maior na contratação privada implica a ideia de que esta se move em um terreno em que proliferam, cada vez mais, as normas imperativas e cogentes. Isso, contudo, longe de debilitar o conteúdo da função registral, reclama-a, transformando-a e fazendo com que evolua e se aperfeiçoe a atividade do registrador. Em um contexto em que não houvesse intervenção administrativa na contratação, os limites da autonomia da vontade seriam aqueles genericamente demarcados no ordenamento. Quando ocorre a intervenção administrativa, impõem-se vedações específicas cujo cumprimento deve ser aferido pelo registrador. Isso significa que o registrador também evolui, não é um mero "qualificador", é, também, um *gatekeeper*. A primeira vertente de sua função é nuclearmente jurídica, pois implica uma maior capacidade de valoração; a segunda já será menos, pois implica maior comprovação de fatos concretos. Ambas as vertentes são igualmente importantes. Pensemos que, quanto mais normas de caráter imperativo houver, mais sofisticada será a engenharia jurídica estruturada pelas partes para elidi-la, pois cada norma imperativa representa um custo adicional. A intervenção administrativa certamente torna os contratos *standard*, seja pela via negativa (estabelecendo o que *não se pode* fazer), seja pela positiva (o que *se deve* fazer). Neste segundo aspecto, apenas de um modo parcial. Devemos pensar que uma moderna sociedade de serviços reclama a customização ou personalização de todo o serviço, representando um grande valor agregado. Estes fatos não têm porque transformar o regime econômico dos registros. A função registral não só conserva o seu valor agregado, como o incrementa, pois a qualificação garante, cada vez mais, a efetividade de normas imperativas sem aumentar os custos, evitando que a administração tenha de criar organismos paralelos e dirigidos especificamente à garantia de efetividade

de tais regras. Por outro lado, se queremos que, no delicado âmbito em que operam os registros, as coisas funcionem bem e os interesses de terceiros – que somos todos nós – estejam devidamente protegidos, requer-se que se respeite o princípio de "igualdade de armas" (NORTH), pois, do contrário, a relação de forças penderá no sentido daqueles que pretendem atrair os pronunciamentos registrais em benefício próprio e em prejuízo de todos os demais.

"Como se vê, apesar dos casos Enrom, *WorldCom*, hipotecas podres (*subprime*), MBS etc., as instituições financeiras e os profissionais que as servem buscam evitar qualquer tipo de controle. Se fosse possível a inscrição sem um controle independente, esses agentes econômicos estariam em uma posição parecida com a dos senhores feudais, que, em seus conflitos com os servos da gleba, submetiam a lide a juízes por eles mesmos nomeados. Este seria o mundo ideal para tais grupos econômicos. Experimentamos, ainda, as consequências da falta de controles eficazes, tanto na Europa, quanto nos EUA."

A reserva de prioridade será uma solução para o mercado imobiliário?

A reserva de prioridade visa a resolver um problema – o do *gap* (intervalo) existente entre a assinatura do instrumento e sua apresentação ao registro de imóveis, período no qual pode ser prenotado algum título contraditório que poderia, em tese, prejudicar algum adquirente. A reserva de prioridade pode resolver eventualmente esse problema, mas, a meu juízo, acaba criando outros, mais graves. Por exemplo, se alguém sabe que vai sofrer uma penhora, com sua consequente averbação no Registro de Imóveis (para presunção absoluta de conhecimento de terceiros), dirige-se, então, a um notário e roga a reserva de prioridade, enquanto busca um comprador – real ou simulado. Realmente, a reserva de prioridade é um instrumento que pode ser utilizado com fins fraudulentos. Além disso, a figura pode criar graves incongruências jurídicas. O problema que o instituto trata de resolver pode ser enfrentado por outros meios, sem os referidos efeitos colaterais negativos: pode-se admitir que as partes contratem diretamente no Registro de Imóveis ou que o notário esteja obrigado a solicitar uma certidão, aberta ou continuada, isto é, uma certidão pela qual o registrador deve informar, em um prazo exíguo, a existência de qualquer título intercorrente que tenha sido apresentado, tendo por objeto o imóvel matriculado. Ou que o notário deva remeter, eletronicamente, o documento ao Registro de Imóveis tão logo a escritura tenha sido lavrada. Se ambos – notaria e registro (ou advogado e registro) – estiverem tecnicamente equipados, poderão consultar a situação jurídica do imóvel no mesmo instante da celebração do negócio, remetendo ao registro, eletronicamente, o contrato logo após firmado pelas partes[4].

As empresas que atuam no mercado de informações relativas a gravames (ônus) são contendores importantes dos registros públicos e contam com investidores internacionais. Será possível um Registro de Imóveis eletrônico a cargo exclusivamente de entidades financeiras?

O Registro de Imóveis desempenha uma função estatal e, como já disse anteriormente, assinala, *ex ante*, titularidades imobiliárias protegidas por uma regra de propriedade. Trata-se de um registro de direitos, que é uma função exclusiva do Estado. Nenhum agente privado poderá substituí-lo nesta função. Pois bem, em um mercado impessoal, aberto e competitivo, o registro deve ser cada vez mais eficiente na prestação do serviço que lhe é delegado. Isso pressupõe dotá-lo das mais modernas técnicas organizativas, com base em recursos tecnológicos, sem incorrer, todavia, em riscos desnecessários, pois a segurança física e jurídica do legado que recebe e administra é essencial. Contudo, se o registro não se moderniza, o mercado acabará por impor soluções alternativas, como o registro de documentos, no qual não há titularidades reais proclamadas *ex ante*, abrindo-se um campo de atuação para as companhias de seguros. Mas, se o registro se moderniza, a função registral terá uma importância crescente e vai se constituir em um dos maiores ativos com que pode contar um país para oferecer confiança aos investidos.

"O Registro de Imóveis desempenha uma função estatal e assinala, *ex ante*, titularidades imobiliárias protegidas por uma regra de propriedade. Trata-se de um registro de direitos, que é uma função exclusiva do Estado. Nenhum agente privado poderá substituí-lo nesta função."

A transnacionalização dos negócios imobiliários não estará a militar a favor de constituição de empresas ou consórcios supraestatais regulando o registro de segurança jurídica em escala global?

Na medida em que o mercado imobiliário se globalize, é possível que ocorram acordos supraestatais que tendam a homogeneizar a regulação registral imobiliária. Porém, não creio que estejamos perto disso. Pensemos que nos EUA nem sequer a regulação interna a respeito do tema é homogênea. Nesse momento, o que se está gerando, em escala internacional, é uma certa doutrina registral, no sentido de que o registro de direitos é preferível ao registro de documentos, de que o registrador deve ser independente etc. São declarações importantes, mas muito genéricas. Hoje em dia, a realidade demonstra que as técnicas de organização e gestão dos registros, nos diversos países, são muito diferentes e dispersas. Por outro lado, as empresas que buscam informações jurídico-imobiliárias para possíveis investidores, necessitam de que, nos vários países, existam registros eficientes e eficazes, mas as companhias de seguros preferem que não sejam. Em suma, o futuro não está escrito em letras de bronze; haveremos de conquistá-lo!

O registro das transações decorrentes de securitização (representação dos créditos imobiliários por títulos negociáveis em bolsa) tem migrado dos registros tradicionais para registros eletrônicos custodiados pelos próprios bancos. Como os registradores espanhóis têm enfrentado o problema?

Este é um problema característico dos EUA, país que padece de uma legislação de baixa qualidade regulando a matéria, pois não está claro se as *notes* são ou não *valores*. Parece que não. Na Espanha, se distingue entre o mercado hipotecário primário e o secundário. O primeiro está constituído pelas hipotecas inscritas e pelos créditos que estas garantem. Se tais créditos são cedidos, tal cessão deve ser inscrita, porque a inscrição, em matéria de hipotecas, é constitutiva. Não inscrita a cessão, o cessionário, no caso de inadimplência, não poderá postular em juízo. Já o mercado hipotecário secundário está integrado por títulos-valores, cédulas, bônus ou participações hipotecárias, garantidos por créditos hipotecários regularmente inscritos. Desde o ano de 2007 (Ley 41/2007), já não é necessário averbar a afetação das hipotecas que garantem a emissão de cédulas hipotecárias. São apontadas em um registro contábil especial. É o que dispõe a referida lei[5]. Em conclusão, os títulos hipotecários, isto é, aqueles garantidos por hipotecas inscritas, vivem à margem do Registro de Imóveis. Tais títulos somente podem ser emitidos pelas entidades de créditos. Pode ser que isso represente uma boa solução. Nos EUA, criou-se um grave problema ao não se distinguir entre o crédito hipotecário e os títulos-valores respaldados pelo crédito hipotecário. O MERS[6] pretendeu substituir o sistema registral em vez de se constituir como um registro contábil de títulos hipotecários do mercado secundário.

NOTAS

[1] Disponível em: <goo.gl/YtybV>.

[2] Antiga instituição de direito civil espanhol que tinha por objeto perpetuar na família a propriedade de certos bens com base em disposições convencionadas ou, na falta delas, por regras estabelecidas na lei.

[3] A solução encontrada no Brasil consistiu na divulgação, por órgão do Ministério da Justiça, de um elenco de cláusulas consideradas abusivas, como previsto no art. 56 do Decreto Federal nº 2.181, de 20/3/1997. A consideração sobre a abusividade de cláusulas contratuais ocorrerá de forma genérica e abstrata, e o rol publicado periodicamente tem natureza meramente exemplificativa (NE).

[4] A Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo negou pedido formulado pelo Colégio Notarial do Brasil com base em conclusões coincidentes com a opinião manifestada pelo registrador de Barcelona. Cfr. Processo CG 7.339/2013, São Paulo, Dec. de 16/7/2013, DJ 31/7/2013, des. José Renato Nalini.

[5] "Artículo 12. Las cédulas hipotecarias podrán ser emitidas por todas las entidades a que se refiere el artículo 2. El capital y los intereses de las cédulas estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de la entidad emisora y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la misma y, si existen, por los activos de sustitución contemplados en el apartado dos del artículo 17 y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Etc."

[6] *Mortage Eletronic Registry System*.

Foto: Observatório do Registro

PERFIL

Fernando P. Méndez González é registrador da propriedade desde 1981, atuando como titular do Registro da Propriedade de Castelldefels (Barcelona), desde outubro de 2006. Professor da Universidade Pompeu Fabra, de Barcelona, foi fundador, juntamente com Alfonso Hernández Moreno, do Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registral Inmobiliario y Mercantil na Universidad de Barcelona (CIDDRIM-UB). Em 1996, fruto de sua produção acadêmica e corporativa, palestras e conferências proferidas nacional e internacionalmente, foi chamado pelo Subcomitê de Bens Imóveis da Duma Estatal Russa, a fim de colaborar com a elaboração da Lei de Registro de Direitos e de suas Transações na Federação Russa. Em 2003, deu impulso à Associação Europeia de Registradores da Propriedade (European Land Registry Asociation – ELRA), tendo sido eleito o seu primeiro presidente. Em 2006, foi agraciado com a Medalha "Júlio Chagas" pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, por seu trabalho publicado no país. Recentemente, assumiu o cargo de Diretor de Relações Internacionais do Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España (CORPME).

Vista parcial da Baía de Todos os Santos, Salvador/BA