

## **DOING BUSINESS EM DEBATE**

*Entrevista com IVAN JACOPETTI DO LAGO, Registrador Imobiliário na Capital de São Paulo, Coordenador da Revista de Direito Imobiliário do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e Ex-Diretor de Relações Internacionais do Instituto.*

### **Que relação tem o Banco Mundial com a atividade registral?**



O Banco Mundial desenvolve vários trabalhos que dizem respeito à segurança da propriedade ou à melhoria do ambiente de negócios nos vários países. Por exemplo, promove anualmente seminários e discussões sobre a governança fundiária e seu papel na diminuição da pobreza, temas em que a titulação da propriedade e a segurança jurídica jogam papel muito importante. O mesmo se pode dizer do tema do indicador 1.4.2 dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (SDGs – *Sustainable Development Goals*) das Nações Unidas, que diz respeito à *porcentagem da população adulta total com direitos seguros sobre a terra, com titulação legalmente reconhecida e com a percepção*

*desta segurança, dividida por sexo, e pelo tipo de direito.* E ainda do relatório *Doing Business*, de que aqui se está tratando. Todos esses temas envolvem diretamente os registradores, que são, no Brasil, os responsáveis pela segurança jurídica da propriedade imobiliária.

### **Que dificuldades o senhor vê, nessa matéria, para o sistema brasileiro de registro?**

Em seminário realizado pelo Banco Mundial em Barcelona, em julho do ano passado, e no qual tive a oportunidade de representar o IRIB, tratou-se da adequação ou inadequação do indicador SDG 1.4.2, que já mencionei. A dificuldade que tem o sistema brasileiro quanto a esse assunto resulta de suas dimensões, e da absoluta dispersão da informação. Na verdade, nós nem mesmo temos os dados de que trata o indicador, e sua obtenção é difícil: quantos imóveis registrados existem no Brasil? Perceba que isso não é o mesmo que perguntar “quantas matrículas de imóveis existem no Brasil?”. Esses imóveis são titularizados por quantas pessoas? Quais são os direitos que essas pessoas têm? E quantas dessas pessoas são homens e quantas são mulheres? Mantendo-se um sistema de registro baseado no papel, a busca dessas informações é, necessariamente, manual, feita matrícula a matrícula, e transcrição a transcrição, ou seja, absolutamente inviável.

## **E qual seria a solução?**

Tecnologia, certamente. Os Registros de Imóveis possuem um tesouro de dados estatísticos que está escondido. E que é tão mais valioso quanto mais comparações possam ser feitas, seja em uma perspectiva temporal – em outras palavras, séries históricas – seja em uma perspectiva geográfica, ou seja, entre as distintas regiões do país. Os registros em forma narrativa e a certidão como cópia da matrícula se tornaram incompatíveis com o modelo de sistema registral moderno. Tendo o Brasil adotado um sistema de registro de direitos (o que, para mim, se consolidou de maneira definitiva com a Lei 13.097/2015), o Registro de Imóveis não é um simples órgão de publicidade de títulos arquivados, mas sim um órgão gerador de titularidades reais sobre os bens, como



bem sintetiza o registrador espanhol Fernando P. Méndez González. Com isso, deveriam as certidões certificar, como regra, os direitos que, naquele momento, atingem o imóvel, e somente excepcionalmente, e mediante pedido expresso, certificar o histórico dos títulos anteriores, pela extração de uma certidão em inteiro teor. Por outro lado, a forma narrativa é incompatível com a produção de dados estatísticos, ou com o fornecimento das informações solicitadas pelo Banco Mundial. Assim, ainda que de maneira geral o Registro de Imóveis brasileiro tenha cumprido bem suas funções até aqui, e tenha colaborado intensamente para a segurança jurídica, há um grande potencial a desenvolver pelo uso de mecanismos mais racionais de escrituração.

## **Como o senhor vê a posição do Brasil no *ranking* do relatório *Doing Business*?**



Especificamente naquilo que diz respeito ao registro da propriedade, as maiores dificuldades estão na abrangência geográfica do registro – que toca diretamente naquilo que eu mencionei acerca do indicador SDG, já que nós não temos informações precisas sobre o quanto há de área registrada no país e de área não registrada, e, portanto, nem mesmo

podemos responder ao quesito – e nem o número de procedimentos envolvidos em uma transferência de propriedade. Neste último quesito, o Brasil aparece

como detendo uma situação aberrante em relação a outros países: 13,6 procedimentos, segundo o relatório de 2018. Nisso não é ultrapassado por nenhum outro país. O país com o segundo maior número de procedimentos é a Nigéria, com 11,3, seguido pela Eritreia, com 11. Mas quando se verifica quais foram os procedimentos considerados se vê que ao menos cinco deles dizem respeito à obtenção de certidões que, segundo a legislação federal, não são exigíveis, como, por exemplo, as certidões negativas de protesto, de FGTS ou da Justiça do Trabalho. Pois bem, pode-se argumentar que apesar de não serem imprescindíveis, essas certidões tornam a aquisição mais segura. Quanto a isso tenho duas ponderações. A primeira, mais importante, é de ordem metodológica. A definição do número de procedimentos na pesquisa envolve uma situação de venda hipotética, para a qual se estabelece uma série de premissas. Entre elas está a de que “*no other party holds a legal interest in it*”, ou seja, não há terceiros com pretensões sobre a coisa. Ora, se todas essas certidões se destinam exatamente a verificar se há risco à aquisição por direitos de terceiros – oriundos, por exemplo, de fraude contra credores ou fraude à execução – então a premissa não está sendo levada em conta, o que certamente gera uma distorção monstruosa quando se compara o Brasil com outros países. E, de fato, esse tipo de documento não aparece no *economy profile* de nenhum outro país. Assim, ao comparar o número de procedimentos envolvidos no Brasil com o número de procedimentos envolvidos nos demais países, estaremos comparando sapos com bicicletas. A segunda ponderação é a de que ainda que não houvesse essa premissa no relatório, nosso sistema tem, ao menos desde a Lei 13.097/2015 (e há quem entenda que isso já havia mesmo antes de seu advento) a inoponibilidade ao adquirente de situações jurídicas não inscritas na matrícula, o que eliminaria, por força de lei, a necessidade dessa rigorosa pesquisa extra-registral sobre a situação jurídica e mesmo patrimonial do alienante do imóvel. Se ainda há uma percepção de insegurança, caberá ao Poder Judiciário aplicar a lei, e protegendo de maneira inatacável o direito do terceiro que adquiriu confiando no registro. Além desse ponto, que para mim é central, há outros, como por exemplo tratar a obtenção, pelo notário, de informações sobre as partes na junta comercial como um procedimento autônomo.

**(Fotos: Carlos Petelinkar)**