

XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil

Salvador - BA

FLORIANÓPOLIS/SC RECEBE O XI SEMINÁRIO
LUSO-BRASILEIRO-ESPAÑHOL-CHILENO
DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO.
VEJA A COBERTURA COMPLETA DO EVENTO.



EDITORIAL

A edição nº 356 do Boletim IRIB em Revista traz a cobertura de dois grandes e prestigiados eventos promovidos, no segundo semestre de 2016, pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) quando tinha à frente o titular da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, João Pedro Lamana Paiva, presidente no biênio 2015-2016.

O primeiro evento foi o solene XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em setembro, na cidade de Salvador, na Bahia. Assim como em outras edições, o encontro superou as expectativas e ofereceu aos quase 400 participantes cinco dias de intensos e ricos debates acerca de assuntos voltados ao Direito Registral Imobiliário. Além de duas sessões do tradicional Pinga-Fogo e lançamento de obras, a programação - com 17 temas - contou com a participação de renomados palestrantes e debatedores.

Uma marcante homenagem também fez da 43ª edição do Encontro Nacional um evento memorável. Uma plateia lotada se emocionou e aplaudiu, de pé, o então presidente João Pedro Lamana Paiva, que foi oportunamente homenageado por Francisco José Rezende dos Santos, presidente do Instituto no período de 2010-2012. Em poucas palavras, Francisco Rezende agradeceu e reconheceu as iniciativas, os trabalhos feitos e a dedicação do registrador imobiliário gaúcho.

Logo no mês seguinte, em outubro, o IRIB realizou o XI Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol-Chileno de Direito Registral Imobiliário. Florianópolis, no Estado de Santa Catarina, recebeu cerca de 100 congressistas dos quatro países, que trocaram experiências e confirmaram o sucesso do evento. O êxito pode, decerto, ser atribuído às pertinentes palestras apresentadas por especialistas em Direito Registral Imobiliário, sendo todas de interesse comum a Portugal, Brasil, Espanha e Chile. O registrador imobiliário na capital catarinense Jordan Fabrício Martins também foi meritoso no ofício de anfitrião de um seminário internacional.

Esta edição do BIR traz seis artigos sobre registro eletrônico, gestão de qualidade, Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), cédulas de crédito no Registro de Imóveis e condomínios de lotes, além de matérias jornalísticas referentes às palestras das programações dos dois eventos.

Os artigos de Melhim Namem Chalhub, Henrique Ferraz Corrêa de Mello (Brasil) Madalena Teixeira, Mónica Jardim (Portugal), Sergio Saavedra e Enrique Maside (Espanha) - todos palestrantes do XI Seminário - serão publicados na respeitada Revista de Direito Imobiliário (RDI), coordenada pelo registrador de imóveis em Jundiaí Leonardo Brandelli.

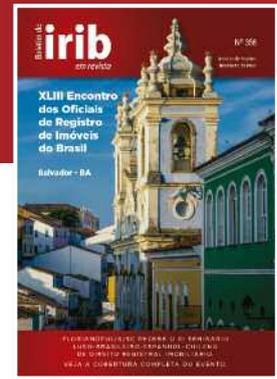
Boa leitura!

EXPEDIENTE

*Pelourinho
Salvador - BA*

ISSN 1677-437X

Boletim do IRIB em Revista
Edição 356
Salvador - BA / Florianópolis - SC
Dezembro - 2016



DIRETORIA

Presidente: João Pedro Lamana Paiva (RS) • Vice-Presidente: Francisco Ventura de Toledo (SP) • Secretário Geral: Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad (SP) • 1º Secretário: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • 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 Assistência aos Associados: Julio Cesar Weschenfelder (RS) • Diretor Especial de Implantação do Registro Eletrônico: João Carlos Kloster (PR).

CONSELHO DELIBERATIVO

Presidente do Conselho Deliberativo: Mário Pazutti Mezzari (RS) • Sérgio Toledo de Albuquerque (AL) • José Marcelo de Castro Lima (AM) • Marivanda Conceição de Souza (BA) • Expedito William de Araújo Assunção (CE) • Luiz Gustavo Leão Ribeiro (DF) • Rubens Pimentel Filho (ES) • Kaison Neves de Freitas (GO) • Francisco José Rezende dos Santos (MG) • Alexandre Rezende Pellegrini (MS) • José de Arimatéia Barbosa (MT) • Cleomar Carneiro de Moura (PA) • Fernando Meira Trigueiro (PB) • Valdecy José Gusmão da Silva Júnior (PE) • José Augusto Alves Pinto (PR) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Carlos Alberto da Silva Dantas (RN) • Décio José de Lima Bueno (RO) • Sérgio Pompilio Eckert (SC) • Estelita Nunes de Oliveira (SE) • Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (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) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR).

COORDENADORIA EDITORIAL

Leonardo Brandelli (SP)

CONSELHO EDITORIAL

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

CONSELHO FISCAL

Antonio Carlos Carvalhaes (SP) • Hélio Egon Ziebarth (SC) • Jorge Luis Moran (PR) • Leonardo Monçores Vieira (RJ) • Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

SUPLENTES DO CONSELHO FISCAL

Kenia Mara Felippetto 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) • Juan Pablo Correa Gossweiler (MT) • 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

Bianca Castellar de Faria (SC) • Bruno José Berti Filho (SP) • Daniela Rosário Rodrigues (SP) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Emanuel Costa Santos (SP) • Fábio Ribeiro dos Santos (SP) • Flauzilino Araújo dos Santos (SP) • Francisco José Rezende dos Santos (MG) • Francisco Ventura de Toledo (SP) • Helvécio Duia Castello (ES) • Henrique Ferraz de Mello (SP) • Jérverson Luís Bottega (RS) • Luciano Dias Bicalho Camargos (MG) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcos de Carvalho Balbino (MG) • Maria Aparecida Bianchin Pacheco (MT) • Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (SP) • Náila de Rezende Khuri (SP) • Priscila Corrêa Dias Mendes (SP) • Roberto Pereira (PE).

O BOLETIM DO IRIB EM REVISTA É UMA PUBLICAÇÃO IMPRESSA DO INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB)

EDITORA E JORNALISTA RESPONSÁVEL

Andréa Vieira - MTB 4.188

TEXTOS E COORDENAÇÃO EDITORIAL

Juliana Affe - MTB 11.511

FOTOS

Luciano Dourado (Salvador - BA)
Cristiano Welaski (Florianópolis - SC)

REVISÃO ORTOGRÁFICA

Cláudia Leal Viana

EDITORIAÇÃO ELETRÔNICA

Arte Grafia Comunicação - (31) 2515-1888
www.artegrafia.com.br - artgrafia@uol.com.br

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
Telefones/FAX: (61) 3037-4311 / 3041-7311

SITE

www.irib.org.br

E-MAILS

irib.brasilia@irib.org.br e irib@irib.org.br



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

SUMÁRIO

ABERTURA

Registradores de todo o país reúnem-se em Salvador para o XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil6

PROGRAMAÇÃO

Programação relevante e abrangente9

REGISTRO ELETRÔNICO

Registro eletrônico – Portal de Integração dos Registradores de Imóveis do Brasil.....18

PINGA-FOGO

Pinga-Fogo movimenta a programação do Encontro Nacional, em Salvador20

ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

IRIB e Secretaria do Patrimônio da União assinam Acordo de Cooperação Técnica.....21

LANÇAMENTO DE LIVROS

Lançamento de cinco obras marca programação do XLIII Encontro Nacional22

HOMENAGEM

Lamana Paiva é homenageado durante o Encontro Nacional24

ARTIGOS

Registro Eletrônico - Portal de Integração dos Registradores de Imóveis do Brasil - www.registradoresbr.org.br

João Pedro Lamana Paiva26

Gestão da Qualidade nos Registros Públicos

Mari Lúcia Carraro.....32

O Sinter como ferramenta de gestão para o registrador de imóveis

Luís Orlando Rotelli Rezende.....44

Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis

Tiago Burtet.....48

XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO-ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Florianópolis – SC67

ARTIGOS

Reflexões sobre a implantação do registro eletrônico de imóveis no Brasil

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad.....76

Condomínios de lotes - conceito, competências, legislação e jurisprudência

Renato Martins Silva84

ABERTURA



Registradores de todo o país reúnem-se em Salvador para o XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil

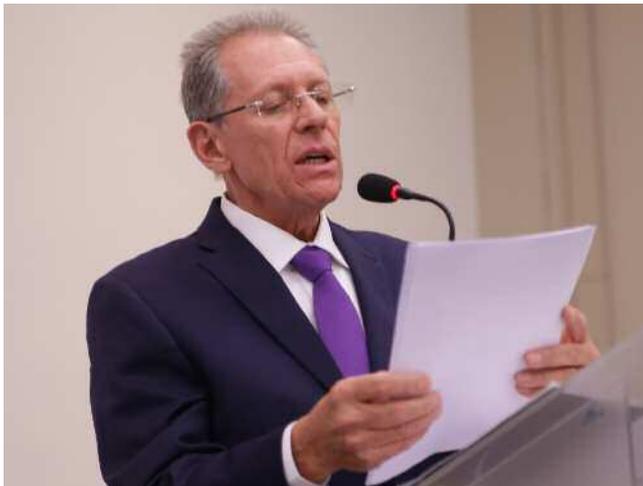


Evento contou com 386 inscritos de 23 estados. Foram cinco dias debatendo 17 importantes temas, com destaque para o Registro Eletrônico de Imóveis

“Ainda há um caminho a ser percorrido, mas hoje as instituições estão unidas no propósito de modernizar e concentrar a prestação dos serviços registrares imobiliários em todo o país, por meio de plataformas de serviços eletrônicos compartilhados. Nosso compromisso agora é fazer com que todos os estados, sem exceção, estejam no mapa brasileiro do registro eletrônico”. Com essas palavras, o então presidente do IRIB, João Pedro Lamana Paiva, ressaltou a importância do registro eletrônico, durante seu discurso na abertura do XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado de 26 a 30 de setembro, no hotel Deville Prime, em Salvador/BA. Ao longo de cinco dias de programação, 386 congressistas de 23

estados brasileiros, sendo 87 deles somente da Bahia, assistiram a 17 palestras com temas de interesse da classe notarial e registral e também participaram de duas sessões do tradicional Pinga-Fogo. Foi a quarta vez que a capital baiana recebeu o evento nacional. Os anteriores aconteceram em 1975, 2003 e 2013.

Na solenidade de abertura do Encontro, falando para uma plateia formada por notários, registradores, juristas, funcionários de cartórios, advogados, estudantes, entre outros profissionais ligados ao segmento, Lamana Paiva frisou também a atuação constante do IRIB pelo fortalecimento do Direito Registral Imobiliário. “Trabalhamos firmemente e estivemos presentes constantemente em



todas as esferas de poder, com destaque para o Legislativo, defendendo no Congresso Nacional nossas atribuições. Participamos de todos os eventos importantes que dizem respeito ao nosso segmento profissional, contribuindo com conhecimento e soluções, nas áreas pública e privada”, discursou Lamana Paiva.

Para a anfitriã e registradora de imóveis em Salvador, Marivanda Conceição de Souza, foi especialmente relevante para o Estado da Bahia sediar a 43ª edição do Encontro Nacional. “Os cartórios na Bahia foram privatizados em março de 2012, e, durante esses quatro



anos, estamos trabalhando para tornar o serviço cada vez mais eficaz e seguro aos cidadãos. É o nosso dever institucional, sempre no afã de nos aprimorar durante os encontros e elucidar dúvidas com os grandes mestres e registradores de outros estados”, afirmou.

Depois de dar as boas vindas aos participantes do Encontro, o corregedor-geral de Justiça do Estado da Bahia, desembargador Osvaldo de Almeida Bomfim, destacou a importância da realização do evento no momento em que os cartórios baianos estão sendo providos por concurso público. “O Direito Registral Imobiliário ainda é muito pouco divulgado, o que aumenta a relevância da promoção de um evento inteiramente dedicado a essa matéria”.



A mesa de honra do XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil contou também com o desembargador aposentado do TJRS Antônio Erpen; o juiz substituto em 2º grau do TJSP Antônio Carlos Alves Braga Júnior; o desembargador do TJSP Luís Paulo Aliende Ribeiro; a presidente da Anoreg-BA, Marli Trindade; o secretário do Patrimônio da União, Guilherme Estrada Rodrigues; a juíza coordenadora dos cartórios extrajudiciais do Estado da Bahia, Andréa Paula Rodrigues Miranda; a corregedora do TJBA das comarcas do interior, Cynthia Pina Rezende; o controlador chefe do TJBA, Danilo Santana, representando a presidente do TJBA, desembargadora Maria do Socorro Barreto Santiago.



PROGRAMAÇÃO

Programação relevante e abrangente

Além da grade de palestras, congressistas esclareceram dúvidas diversas nas sessões do Pinga-Fogo e prestigiaram lançamento de livros

A programação do XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil reuniu alguns dos mais respeitados expoentes do Direito Registral Imobiliário brasileiro, que proferiram palestras sobre assuntos relevantes no dia a dia da classe notarial e registral. Os 17 temas apresentados nos painéis foram: “A responsabilidade do registrador no processo de dúvida”, “Registro eletrônico – Portal de Integração dos Registradores de Imóveis do Brasil”, “A proteção dos dados e o direito à privacidade na era do registro eletrônico”, “Sistema Nacional de Informações Territoriais (Sinter)”, “Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)”, “Publicidade imobiliária no registro eletrônico”, “A tecnologia *blockchain* aplicada ao Registro Imobiliário”, “Princípio da Concentração da Matrícula – Lei nº 13.097/2015”, “Gestão da qualidade nos registros públicos”, “A Lei nº 12.683/2012 e a contribuição do Registro de Imóveis no combate aos crimes de lavagem de dinheiro”, “A usucapião extrajudicial”, “Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis”, “As novidades do CPC e os sistemas notarial e de registro”, “Responsabilidade disciplinar dos registradores”, “Condomínio de lotes de terreno urbano”, “Cédulas de crédito no Registro de Imóveis”, “Retificação extrajudicial” e “Enfiteuse”.

Também foram realizadas, durante a 43ª edição do Encontro Nacional do IRIB, sessões do tradicional



Pinga-Fogo, com a participação de referências do Direito Notarial e Registral brasileiro, dirimindo dúvidas da plateia, e o lançamento de obras importantes para todos os profissionais do segmento: os livros “Direito Registral e o novo Código de Processo Civil”, Ricardo Dip; “Usucapião Extrajudicial”, Henrique Ferraz; “Registro de Títulos e Documentos”, João Pedro Lamana Paiva e Pércio Brasil Alvares; e os títulos da Coleção Cadernos IRIB, número 8, “Arrematação, Adjudicação, Alienação Judicial por Iniciativa Particular – 2ª edição”, Sérgio Busso; e número 9, “Cédula de Crédito no Registro de Imóveis”, Tiago Burtet.



Fique por dentro dos temas das palestras

Responsabilidade no processo de dúvida



“A responsabilidade do registrador no processo de dúvida”, primeira palestra da programação da 43ª edição do Encontro Nacional dos Oficiais do Registro de Imóveis do Brasil, foi ministrada pelo advogado e desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul Décio Antônio Erpen.

O renomado palestrante ressaltou a necessidade de perquirir a fundo o caráter das decisões judiciais na so-

lução de dúvidas, inclusive sobre os honorários advocatícios que estão sendo impostos aos registradores, e demonstrou preocupação quanto à demora no processo de registro. “A classe deve estar preparada para uniformizar o mecanismo de defesa”. O presidente do IRIB, João Pedro Lamana Paiva, e o registrador de imóveis em Araucária/PR e vice-presidente do IRIB para o Estado do Paraná, José Augusto Alves Pinto, participaram do painel.

Proteção de dados e direito à privacidade

“A proteção dos dados e o direito à privacidade na era do registro eletrônico” foi o tema da palestra feita pelo desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo, Luís Paulo Aliende Ribeiro, que teve como debatedor Renato Monteiro, professor de Direito Digital e especialista em proteção de dados. “O Brasil deve assegurar aos seus cidadãos o direito de proteção aos dados de caráter pessoal e que estão sujeitos a tratamentos”, diz o palestrante

Segundo Aliende Ribeiro, o tratamento de dados pode ser entendido como toda e qualquer ação aplicada a essas informações, da simples consulta até a extração e divulgação dos dados, destruição e blo-

queio. “Para qualquer tipo de tratamento de dados, deve haver o consentimento das pessoas afetadas. A regra do consentimento pode ser mais flexível em casos que envolvam, por exemplo, lavagem de dinheiro e questões tributárias”, explica. Ele também analisou o Provimento nº 47/2015, do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre as regras gerais para o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI. Para o palestrante, ao estabelecer centrais estaduais coordenadas entre si, o normativo garantiu a preservação das características do Sistema de Registro de Imóveis brasileiro e a independência jurídica do registrador. E salientou a importância de que as centrais sejam implementadas de modo eficiente, adequado, atendendo a uma uniformidade e ao compartilhamento de dados de âmbito nacional. “Para isso, se espera o trabalho do CNJ e torna-se relevante a atuação das entidades profissionais dos registradores imobiliários, com natural destaque para o IRIB”, concluiu.

Em sua participação, Renato Leite Monteiro destacou que, infelizmente, o Brasil tem baixo nível de leis, quando se trata de proteção de dados. “Também não temos definições sobre dados pessoais e públicos, tudo são dados. Isso é algo que ainda está em discussão em nosso país e que tem gerado muita polêmica”, diz. Segundo o professor, há muita diferença entre a proteção de dados pessoais e a segurança da informação. “Esta última implica em confidencialidade, integridade e disponibilidade”, afirma.



Projeto Sinter

O Sistema Nacional de Informações Territoriais (Sinter), instituído pelo Decreto nº 8.764/2016, foi o tema apresentado no XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil pelo convidado do IRIB, o auditor da Receita Federal do Brasil e gerente nacional do Sinter, Luis Orlando Rotelli Rezende. O painel teve como debatedor Fábio Ribeiro dos Santos, registrador de imóveis de Campos do Jordão e membro da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário (CPRI).

Segundo o palestrante, o Sinter foi concebido, inicialmente com a finalidade de estancar a lavagem de dinheiro, tendo em vista que muitos estudos demonstram que o Brasil virou um paraíso fiscal para esse tipo de crime. No desenvolvimento do projeto, no entanto, ele adquiriu uma característica multifinalitária e se tornou um integrador de informações cadastrais de imóveis rurais e urbanos provenientes dos municípios, dos estados e dos diversos órgãos da União, além de informações informações notariais e registrais. “Nenhuma

dessas informações pertencerá ao Sinter. Em nossas regras, os dados pertencem a quem os produz. Nosso papel está restrito a integrá-los em um único banco de dados e harmonizá-los para que possam interagir sobre um único mapa, em n-camadas, abrindo um potencial antes inexistente, quando o dado estava aprisionado em seu próprio cadastro, isolado e sem interação com os demais”, disse Luiz Orlando Rotelli Rezende.

Fábio Ribeiro dos Santos fez uma análise do tema, apontando pontos positivos e as possíveis dificuldades para a concretização de um projeto desse porte. A principal tarefa, no seu entendimento, é que todas as camadas do Sinter conversem entre si. Outra questão a ser refletida é quanto ao custo para disponibilizar as informações que o sistema vai exigir. “É preciso que se defina que tipo de dado será acessado pelo Sinter, quem terá esse acesso e como se dará o controle social dos dados disponíveis para que não ocorra desvio de utilidade das informações”, enfatizou.



Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)

O juiz substituto em 2º grau do Tribunal de Justiça de São Paulo Antônio Carlos Alves Braga abordou, em sua palestra, o conceito e a funcionalidade do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), que, segundo ele, é assunto vago e amplo, que carece de esclarecimentos. Para isso, o juiz Alves Braga fez um



paralelo entre o modelo idealizado entre os anos de 2010 e 2012, no Conselho Nacional de Justiça (CNJ), e o modelo de hoje, que é o do Provimento nº 47/2015, também do CNJ.

“O primeiro foi um modelo centralizado, em que havia um formato para o registro eletrônico, mas em uma concepção que trazia uma central nacional, na qual todos se vinculariam, e que não impedia a existência das centrais estaduais. Já o conceito atual traz um modelo descentralizado, que está em andamento, com centrais sendo criadas, povoando o mapa do Brasil”, afirmou o palestrante, acrescentando que, do seu ponto de vista, o modelo de sistema central seria uma opção mais viável, um caminho mais seguro e com resultados mais garantidos, e não eliminaria a Coordenação Nacional, o Comitê Gestor e tampouco as centrais estaduais.

“Tudo poderia continuar existindo perfeitamente, não só uma coordenação, mas uma estrutura nacional, uma estrutura de tráfego de dados controlados nacionalmente. Na minha concepção, o modelo de integração de sistemas é mais trabalhoso e oneroso, porque é preciso traduzir o que está sendo feito por diferentes equipes ou empresas de tecnologia”, ponderou.

Publicidade imobiliária no registro eletrônico

O então diretor de Tecnologia e Informática do IRIB e registrador imobiliário em São Paulo, Flauzilino Araújo dos Santos, fez uma ampla reflexão sobre o tema “Publicidade imobiliária no registro eletrônico”, em sua palestra no XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. O painel contou com a participação do também registrador em São Paulo e presidente da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário, Sérgio Jacomino.

Flauzilino Araújo destacou que a nova publicidade registral, agora *on-line*, exige a utilização de meios instrumentais vocacionados e estruturalmente orientados para proporcionar a comunicação do usuário com o Registro de Imóveis e o conhecimento das situações registradas decorrentes. “O Sistema de Registro de Imóveis, como parte integrante dessa cadeia de prestação de

serviços públicos, não pode ficar de fora da nova forma de interação digital com seus utentes, respondendo de forma positiva ao dinamismo das mudanças e à complexidade de suas expectativas”, observou, destacando a urgência também no desenvolvimento de um plano de inclusão digital das serventias de pequeno porte, para mitigar as assimetrias na prestação do serviço público delegado.

Flauzilino Araújo alertou, ainda, para as consequências que podem resultar da implantação do Sistema Nacional de Informações Territoriais (Sinter), criado pelo Decreto nº 8.764, de 10/5/2016. “A formação de uma base de dados paralela à do cartório é algo que vai contra a cultura registral e a todas as disposições legais, estando na contramão da tecnologia”, argumentou o palestrante.



A tecnologia blockchain aplicada ao registro imobiliário

O especialista em desenvolvimento de *web* e consultor em sistemas de grande porte, inclusive dos Ministérios da Educação e do Planejamento, Walker de Alencar, foi o convidado para falar aos participantes da 43ª edição do Encontro Nacional sobre o funcionamento da *blockchain*, tecnologia baseada num banco de dados distribuído, que guarda um registro (livro-razão público) de transações permanente e à prova de violação, e as possibilidades de sua aplicação no Registro de Imóveis. O painel teve como debatedor o registrador de imóveis e tabelião Valdiram Cassimiro, presidente da Anoreg-TO.

A *blockchain* (corrente de blocos, literalmente, em português) tem esse nome, segundo o palestrante, porque, basicamente, referencia o bloco anterior, permitindo que a pessoa tenha rastreabilidade de ponta a ponta. Segundo o especialista, ela pode ser uma ferramenta útil às centrais de serviços compartilhados, uma vez que permite a conexão entre uma e outra plataforma, facilitando a comunicação entre todos os cartórios. “Estou aqui para desmistificar o receio que os registradores têm com relação à tecnologia, pois muito tem se falado em como a *blockchain* é disruptiva e de como ela pode, possivelmente, eliminar a profissão”, disse Walker de Alencar, que definiu a tecnologia *blockchain* como uma revolução equivalente ao advento da internet. Ele informou que já existem experiências do seu uso no Registro Imobiliário, a exemplo da Suécia.

Finalizando o painel, o debatedor Valdiram Cassimiro apresentou sugestões preliminares para a utilização da tecnologia *blockchain* no Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, ressaltando que o assunto deveria ser objeto de estudo pelo Comitê Gestor da Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados.



Princípio da Concentração da Matrícula – Lei nº 13.097/2015

O registrador de imóveis em Paraguaçu Paulista/SP Ivan Jacopetti do Lago abriu a programação do terceiro dia do XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em 28 de setembro, com o tema “Princípio da Concentração da Matrícula – Lei nº 13.097/2015”. Participou como debatedora do painel a



juíza do Tribunal de Justiça da Bahia e mestre em Direito pela Universidade Federal da Bahia Ana Barbuda.

O palestrante explicou que a Lei nº 13.097/2015 introduziu no Brasil o princípio da fé pública registral, atribuindo ao Registro de Imóveis brasileiro considerável reforço de eficácia. Ele destacou também o fortalecimento dos efeitos do Registro de Imóveis em função da concentração dos atos na matrícula do imóvel. Segundo Ivan Jacopetti, a Lei nº 13.097/2015 adotou efetivamente no Brasil a fé pública e a eficácia material do Registro de Imóveis, prevendo três situações que protegem o adquirente de formas diferentes. “A primeira é a mera inoponibilidade de seus títulos e dos seus direitos em face de terceiros, se não os levar ao Registro de Imóveis. As outras duas formas de proteção são de fé pública: o adquirente fica protegido ainda que a pessoa de quem adquiriu o bem não seja o proprietário”, explica.

Em sua participação, a juíza do TJBA Ana Barbuda também ressaltou a importância da Lei nº 13.097/2015 que, no seu entendimento, veio trazer efetivamente a obrigatoriedade dos registradores com relação à observância do princípio da concentração. “Isso traz uma garantia a mais para a segurança jurídica que é essencial para todos os trabalhos do Registro de Imóveis”, disse a magistrada, que aproveitou o momento para expressar a sua confiança no trabalho executado pelos notários e registradores brasileiros.

Gestão da qualidade nos Registros Públicos

Qualidade no atendimento, sistema de gestão de dados e documentos, interlocução constante com os usuários dos serviços. A experiência exitosa da gestão da qualidade no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP foi compartilhada pela oficial registradora Mari Lúcia Carraro, no terceiro dia da programação da 43ª edição do Encontro Nacional do IRIB, 28 de setembro, em Salvador. O painel teve como debatedora Bianca Castellar de Faria, integrante da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário do IRIB (CPRI) e oficial do 1º Registro de Imóveis em Joinville/SC, serventia vencedora na ca-



tegoria diamante do Prêmio de Qualidade Total Anoreg (2015, 2014 e 2013), entre outras premiações e selos de qualidade. A mediadora dos debates foi Maria Aparecida Bianchin Pacheco, cujo cartório também já recebeu prêmios em edições sucessivas do PQTA.

Para a palestrante Mari Carraro, o Registro de Imóveis tem o dever de ser executado com qualidade, pois é o que se desprende da normativa legal e administrativa. “A qualidade no Registro Imobiliário se materializa com o cumprimento da nossa missão: servir com eficiência e agilidade, de maneira que a excelência da prestação do serviço impressione o usuário. Para isso acontecer, faz-se necessária a gestão de todo o processo de trabalho de uma serventia, seja no setor administrativo, financeiro, atendimento, qualificação”, afirma, ressaltando que gerir a qualidade não implica, necessariamente, na adoção de processos de certificação ou ações onerosas, mas, sim, na mudança da cultura organizacional.

A debatedora Bianca Castellar, que há dez anos aplica a gestão da qualidade, também ressaltou os vários benefícios da prática. “Uma equipe feliz vai desempenhar bem o seu papel, resultando em satisfação dos seus usuários. Em paralelo com a satisfação da equipe e do usuário, teremos a satisfação pessoal do titular que acreditou e inovou”, argumenta. “Um bom começo para aqueles que desejam implantar a gestão da qualidade é visitar cartórios de colegas, buscando exemplos e inspiração”, orienta Bianca Castellar.

A contribuição do Registro de Imóveis no combate aos crimes de lavagem de dinheiro

O presidente do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf), Antônio Gustavo Rodrigues, ministrou palestra sobre a Lei nº 12.683, sancionada em julho de 2012, que alterou a Lei nº 9.613/1998, visando tornar mais eficiente a persecução penal dos crimes de lavagem de dinheiro. Como alguns dispositivos da Lei afetam diretamente a atividade notarial e registral, determinando que sejam comunicados aos órgãos competentes os casos de suspeita de fraude, o IRIB incluiu o tema na programação do XLIII Encontro Nacional, a fim de oferecer orientação mais precisa sobre a matéria aos seus associados. O painel teve como debatedores o desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo Luís Paulo Aliende Ribeiro e o registrador de imóveis em Bragança Paulista/SP, Sérgio Busso. A mediação dos debates foi

feita por Paulo Ávila, presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul.

A Lei nº 12.683 ainda depende de regulamentação pelo Conselho Nacional de Justiça. O art. 9, XIII, dispõe que as juntas comerciais e os Registros Públicos deverão cadastrar-se e manter seu cadastro atualizado no órgão regulador ou fiscalizador e, na falta deste, no Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf). Os oficiais devem atender às requisições formuladas pelo Coaf na periodicidade, forma e condições por ele estabelecidas, cabendo-lhe preservar, nos termos da lei, o sigilo das informações prestadas.

“Nossa intenção foi mostrar aos registradores imobiliários como funciona o sistema de combate aos crimes de lavagem de dinheiro e qual seria o papel deles, a partir do momento em que a matéria for regulamentada. Os bancos já fazem essas comunicações ao Coaf e é importante que os registradores públicos não vejam isso como um bicho de sete cabeças. Tanto os notários quanto os registradores saberão identificar, na sua rotina e dentro de suas atribuições, situações com sinais de suspeição”, acredita o presidente do Coaf, que também atuou em instituições financeiras como o Banco Mundial e o BNDES.

O desembargador Luís Paulo Aliende Ribeiro ressaltou que a regulamentação por parte do Conselho Nacional de Justiça é muito necessária, no sentido de orientar os notários e registradores na identificação de operações que podem conter indícios de crime de lavagem de dinheiro.



A usucapião extrajudicial

Uma das novidades trazidas pelo Código de Processo Civil atual, que entrou em vigor em 16 de março de 2016, a usucapião extrajudicial foi o tema da palestra do registrador de imóveis em Volta Redonda e então vice-presidente do Instituto para o Estado do Rio de Janeiro, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho. O painel abriu o quarto dia do Encontro Nacional do IRIB, 29 de setembro, em Salvador/BA, e também contou com a presença, como debatedor, do presidente do Instituto Baiano de Direito Registral, Bernardo Romano.

Eduardo Sócrates apresentou, inicialmente, as espécies de usucapião – ordinária, ordinária (pró-labore), extraordinária, extraordinária (habitacional), especial urbana, especial rural, coletiva, familiar, tabular e indígena, mencionando prazos, requisitos e fundamentos legais, e frisou: “Em tese, todas as espécies são aceitas na via extrajudicial, exceto a tabular, havendo dúvidas com relação à familiar e à coletiva”.

O palestrante explicou que a figura da usucapião extrajudicial surgiu em decorrência da desjudicialização de procedimentos, após o sucesso das experiências do inventário, separação, regularização fundiária e retificação em sede administrativa. “Apesar de o texto legal ter restringido o alcance do instituto, ao considerar que a não manifestação do proprietário equivale à discordância quanto ao pedido, há espaço para a sua aplicação”, comenta. Ele também acredita que a nova usucapião extrajudicial poderá solucionar graves problemas em relação aos loteamentos irregulares e situações em que o possuidor é detentor de justo título, substituindo as ações de adjudicação compulsória.



As novidades do CPC e os sistemas notarial e de registro

O promotor de Justiça e membro da Assessoria Jurídica do Procurador-Geral de Justiça do Ministério Público de São Paulo/SP Marcos Stefani foi o convidado para apresentar o tema “As novidades do CPC e os sistemas notarial e de registro”. O registrador de imóveis em Goiânia/GO Igor França Guedes atuou no painel como debatedor.

Depois de falar sobre a vinculação de alguns precedentes jurisprudenciais, o palestrante abordou a gratuidade emolumentar, estabelecida no artigo 98 do novo Código de Processo Civil, dispondo que a pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar custas, despesas processuais e os honorários advocatícios, tem direito à gratuidade da justiça e, inclusive, a concessão de gratuidade não afasta a responsabilidade do beneficiário pelas despesas processuais e pelos honorários advocatícios decorrentes de sua sucumbência.

Marcos Stefani destacou que o novo CPC também trouxe novidades em relação à penhora imobiliária, à fraude de execução, bem como quanto à averbação premonitória. “Enfim, o CPC de 2015 é repleto de normas que repercutem no âmbito notarial e registral”, comentou.

A flexibilização procedimental trazida pelo novo Código, segundo o palestrante, bem como a falta de previsão de medidas cautelares típicas, também tem possíveis reflexos na atividade dos registradores, assim como a positividade da medida do registro de protesto contra alienação de bens. “Como dispõe o artigo 517 do novo CPC, a decisão judicial transitada em julgado poderá ser levada a protesto, depois de transcorrido o prazo para pagamento voluntário previsto no art. 523”.

O debatedor Igor França Guedes acrescentou que a hipoteca judiciária, presente no Código Civil de 1916, mas não regulamentada no Código Civil de 2002, foi revigorada no novo CPC, com uma diferença em relação ao tratamento que lhe foi dado pelo Código Civil revogado.



Responsabilidade disciplinar dos registradores

O desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Ricardo Dip foi o responsável por apresentar aos 386 participantes do XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil o tema “Responsabilidade disciplinar dos registradores”.

O palestrante defendeu que é necessário que se recupere o modelo antropológico da responsabilidade disciplinar. “Se nós não recuperarmos esse modelo, essa base antropológica, essa personalização, o que nós estaríamos fazendo com responsabilidade objetiva é desumanizando o direito como medida disciplinar”, alertou Dip, que também levantou a questão da falta de uma tipologia infracional a ser aplicada em casos que podem, num grau de maior gravidade, levar até mesmo à perda da delegação notarial e de registro. “Saliente-se que o perdimento da delegação notarial e registral é a pena disciplinar mais grave prevista na normativa de regência e não corresponde a nenhum tipo infracional”, disse.

Em sua explanação, Ricardo Dip analisou os efeitos dos artigos 21 e 22 da lei que dispõe sobre os serviços notariais e de registro (Lei nº 8.935/1994), que dizem respeito à responsabilidade do oficial registrador e tabeliães pela gestão econômico-financeira das serven-

tias e pelos atos praticados pelos prepostos. “Todas essas questões melhor se definiriam mediante uma prudente elaboração legislativa, que pudesse restituir, com a clareza e a precisão possível, o caminho histórico que fez a grandeza das instituições dos registros públicos e das notas”, concluiu.



Condomínio de lotes de terreno urbano

Um dos destaques da programação do quarto dia do Encontro Nacional do IRIB, em Salvador/BA, o tema “Condomínio de lotes de terreno urbano” foi abordado pelo registrador de imóveis em Caçador/SC e diretor de ensino do Colégio Registral Imobiliário do Estado de Santa Catarina, Renato Martins Silva. O painel teve como debatedores o então presidente do IRIB, João Pedro Lamana Paiva, e a conselheira do Instituto Baiano de Direito Imobiliário (IBDI) Rita Martins.

Renato Martins Silva mostrou que a matéria passa por várias vertentes do Direito, como Constitucional, Civil, Urbanístico e Registral, e também listou diversos estudos que reconhecem a legalidade do condomínio de lotes de terreno urbano, dentre eles Décio Antônio Erpen, Mário Pazutti Mezzari, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Gilberto Valente da Silva, João Pedro Lamana Paiva e Melhim Namem Chalhub.

O palestrante lembrou que, quando não há autorização legal (lei municipal e decreto de concessão de bens públicos) para o loteamento fechado, regulamentado pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766) e pelo Decreto-Lei nº 271/1967, ocorre a apropriação arbi-



trária de bens de uso comum do povo. Ele apontou pontos falhos do loteamento fechado: parte do imóvel é atingida pelo domínio público para áreas de equipamentos urbanos e comunitários, mas é concedida a sua utilização privativa; a responsabilidade dos municípios por despesas de conservação e de manutenção das coisas e das partes comuns; o fechamento sem qualquer compromisso com as funções sociais da cidade; a exposição dos adquirentes à insegurança jurídica devido à precariedade das concessões.

Renato Martins também apontou consequências da não pacificação do tema condomínio de lotes e lembrou que está em tramitação no Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 208/2015, que propõe alterações legislativas para disciplinar o condomínio edilício de lotes urbanos. “A propositura de lei tem vários benefícios que, se consolidados, contribuirão para a superação de questionamentos judiciais e para a estabilidade da doutrina, além de fixar parâmetros a serem observados pelo legislador municipal”, disse.

Para o então presidente do IRIB, João Pedro Lamana Paiva, é relevante tratar do assunto, porque, em alguns estados, não se admite o condomínio de lotes. “Nós, registradores de imóveis, não podemos truncar negócios do desenvolvimento de qualquer município do país. Pelo contrário, temos é que alimentar a possibilidade legalmente, até porque há lei nesse sentido, que pode e deve ter condomínio de lotes sem casas”, ponderou, para listar, em seguida, as espécies de condomínios - geral (entre duas ou mais pessoas) ou edilício (de casas, de apartamentos, de lotes, de livre construção) - e mencionar os outros nomes encontrados na doutrina para condomínio horizontal de lotes. “Condomínio de Lotes, condomínio fechado, condomínio urbanístico (PL 20/2007), condomínio sem construção, loteamento em sistema de condomínio, e o mais recente, condomínio edilício de lotes urbanos, que é objeto o PLS 208/2015, ao qual o IRIB já deu parecer, dizendo que o poder público municipal concorda plenamente com o projeto”.

Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis

Para discorrer sobre “Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis”, que encerrou o penúltimo dia do XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, o IRIB convidou o então tabelião Tiago Machado Burtet. O palestrante é autor do volume nº 9 da Coleção Cadernos IRIB, que aborda o mesmo tema. O painel teve como debatedora a vice-presidente do IRIB para o Estado de São Paulo, Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, registradora em Atibaia/SP, e coordenadora da Coleção Cadernos IRIB, ao lado dos registradores Francisco José Rezende dos Santos e Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza.

Em sua palestra, Tiago Burtet tratou de questões fundamentais como a conceitualização e caracterização de cada espécie de cédula, visando a correta concretização no Registro Imobiliário. O palestrante traçou um panorama do tema no período de 2010 a 2016, tratou da qualificação e apontou os problemas que ainda devem ser superados. “O poder legislativo deveria consolidar as normas existentes em um novo e único diploma legal,

que trate de todas as formalidades e com emprego do que há de melhor em vigor”, sugeriu.



Retificação extrajudicial

A professora, integrante da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário (CPRI/IRIB) e registradora de imóveis em Monte Mor/SP, Daniela Rosário, abriu os trabalhos do último dia do XLIII Encontro Nacional do IRIB, fazendo a palestra sobre o tema “Retificação extrajudicial”. O painel teve a participação dos debatedores Luiz Egon Richter (RS) e Bruno do Vale (ES).

A finalidade da retificação extrajudicial, que é a de corrigir dados que já existam no assento imobiliário, e a importância da exatidão dos dados para a publicidade registral foram aspectos ressaltados pela palestrante. “Nunca podemos inserir dados novos, que não existam na matrícula do imóvel. Somente se tem uma publicidade útil e eficaz, se o que consta nos livros imobiliários for o reflexo da realidade, atendendo aos princípios do Registro Imobiliário, principalmente aos princípios da especialidade objetiva e da especialidade subjetiva”, afirmou.

Daniela Rosário também destacou as espécies de retificação - de ofício ou a requerimento do interessado, unilateral e bilateral -, e alertou para o fato de que, se a correção a ser feita se deve a erro cometido pelo oficial registrador ou tabelião, é vedada a cobrança de emolumentos. A retificação consensual (bilateral), segundo a palestrante, é uma grande inovação, propi-

ciando a correção das informações tabulares sem a necessidade de procedimento judicial, diretamente no Registro Imobiliário. “Se há a possibilidade da via extrajudicial, não há necessidade de ação de retificação judicial, movimentando o Judiciário. Todos os juízes, invariavelmente, vão devolver ao cartório”, comentou Daniela Rosário, que também analisou julgamentos do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema.



Enfiteuse e temas correlatos

Para apresentar o último tema da programação do XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – “Enfiteuse”, o IRIB convidou o advogado e coordenador da pós-graduação em Gestão Imobiliária da Faculdade Baiana de Direito, Bernardo Chezzi. Como debatedora, participou a superintendente substituta da Secretaria do Patrimônio do Estado da Bahia, Fabíola Alves Dimpino de Assis.

Em sua palestra, Bernardo Chezzi tratou de questões polêmicas referentes à enfiteuse e a terrenos de marinha. Na categoria enfiteuse do Direito Civil, foram abordados os aspectos de registros e averbações, transações sobre domínio útil e sobre o direito, cautelas de anuências, que devem guiar o oficial, diferenciações entre categorias da enfiteuse, a civil e a administrativa. Foi, ainda, levantada a argumentação necessária para remembramento de áreas próprias com áreas de enfiteuse, como praticado em alguns lugares no país, para efetivo aproveitamento dos bens.

O palestrante explicou os conceitos dos terrenos da União, diferenciando terreno de marinha de bem de uso comum do povo, os regimes de ocupação e foro, as proibições, as cautelas e as provocações interessantes, tudo com as implicações práticas aos registros correlatos. Encerrando o painel, Bernardo Chezzi apresentou respostas às dúvidas mais frequentes sobre o tema.



Registro eletrônico – Portal de Integração dos Registradores de Imóveis do Brasil

Painel coordenado por João Pedro Lamana Paiva contou com representantes das pioneiras Centrais Estaduais de Serviços Eletrônicos Compartilhados

A programação do XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil teve um dia inteiro dedicado ao debate sobre o registro eletrônico de imóveis. No segundo dia do evento, 27 de setembro, seis palestras foram realizadas, abordando os diferentes aspectos da atividade. O então presidente do IRIB, João Pedro Lamana Paiva, abriu os trabalhos com o tema “Registro Eletrônico - Portal de Integração dos Registradores de Imóveis do Brasil”, destacando as ações da Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, órgão vinculado ao Instituto, que tem tido uma ação protagonista para a união de todas as centrais eletrônicas estaduais.

O portal RegistradoresBR (registradoresbr.org.br) é uma iniciativa que atende ao Provimento nº 47/2015, do Conselho Nacional de Justiça, que estabeleceu as diretrizes gerais para o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis. “Nesse cenário de constantes mudanças legislativas e regulamentares, que promovem a atualização e a modernização das atividades registradas brasileiras, muito trabalho tem sido exigido do IRIB, para que esse salto para um patamar tecnológico superior em nosso campo de atuação seja acompanhado pela categoria nos mais longínquos pontos do território nacional. A criação do portal visa à universalização do acesso ao tráfego eletrônico de dados e títulos, além do estabelecimento de padrões de interoperabilidade para a integração do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis no país”, disse Lamana Paiva.

Em abril de 2016, em uma ação, em uma ação capitaneada pelo IRIB, com o aval da Arisp, dos Colégios Registradores dos estados, da Anoreg-DF, da Anoreg-BR e de suas representações estaduais, foi criada, por meio

de termo de compromisso, a Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, organização de natureza técnica, destinada a coordenar as referidas centrais. “Esse tema é um compromisso de nossa gestão. Logo após a edição do Provimento nº 47, renovamos com a Arisp o Acordo de Cooperação Técnica, firmado em 2006. Em setembro de 2015, promovemos, em parceria com a ABDRI, o primeiro evento brasileiro dedicado exclusivamente ao SREI. Em abril deste ano, realizamos o Workshop para a Implantação do Registro Eletrônico”, lembrou o então presidente do IRIB.

Lamana Paiva destacou, ainda, os resultados dos trabalhos desenvolvidos pelo Comitê Gestor da Coordenação Nacional, em especial o lançamento do portal RegistradoresBR, no plenário do Conselho Nacional de Justiça, com a presença da ministra Nancy Andrighi, então Corregedora Nacional de Justiça, demais autoridades do Poder Judiciário e representantes das classes notarial e registral brasileira. “A repercussão desse grande dia foi muito positiva, inclusive com matérias na mídia. Nós, registradores, passamos, a partir daquele momento, a ter a obrigação e o dever de cumprir com o que asseguramos ser capazes. Precisamos entregar aos nossos usuários, públicos e privados, os serviços que necessitam”, frisou.

Centrais pioneiras do registro do eletrônico

São consideradas centrais pioneiras do registro eletrônico, no Brasil, as Centrais Estaduais de Serviços Eletrônicos Compartilhados de São Paulo, Mato Grosso, Minas Gerais e Distrito Federal. E seus representantes fizeram uma breve apresentação sobre as atividades de cada



uma delas, durante o painel “Registro eletrônico – Portal de Integração dos Registradores de Imóveis do Brasil”, realizado durante a 43ª edição do Encontro Nacional, em Salvador/BA. No cômputo geral, as centrais pioneiras estão colhendo resultados positivos e evoluindo.

Representante de São Paulo, Flaviano Galhardo, oficial do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, falou sobre as vantagens e as desvantagens do modelo das centrais estaduais. “Fica muito difícil conseguir um serviço uniforme em todo o território nacional, o que nos obriga a aceitar as diferenças locais, que são muitas, entre elas, as formas de acesso ou de pagamento. Esse, então, é um dos pontos negativos, mas o trabalho da Coordenação Nacional está no rumo certo, amenizando as nuances. Por outro lado, a vantagem do Provimento nº 47, em primeiro lugar, foi a reafirmação do Poder Judiciário como ente competente para normatizar o registro eletrônico. Outro avanço foi que, com a edição do provimento, nós efetivamente demos início aos trabalhos”, opinou Flaviano Galhardo.

Já Maria Aparecida Bianchin Pacheco, presidente da Anoreg-MT, contou que a Central do Mato Grosso nasceu para atender às especificidades do estado, e integra desde o Registro Civil das Pessoas Naturais até o Registro de Imóveis. “No Mato Grosso, todas as serventias estão concentradas, definidas e defendidas no 1º Ofício e no 2º Ofício, ou seja, não faria sentido que se criasse uma central específica para cada especialidade, se o mesmo cartório acumula várias especialidades. Nossa Central nasceu antes do Provimento nº 47, mas, não obstante, ela já previu esse provimento, o que traria totais condições de se interligar a todas as outras centrais e serem ampliadas em todo o país”, esclareceu a representante da central mato-grossense.

Francisco José Rezende dos Santos, vice-presidente do Cori-MG, apresentou o atual quadro de desenvolvimento do SREI, especialmente nos Estados de Minas Gerais e da Bahia, que hoje estão em processo de interligação. “A Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Estado de Minas Gerais está em funcionamento desde 18 de março de 2016 e consiste, em síntese, em uma plataforma na internet, na qual os usuários podem acessar todos os serviços nos cartórios de Registro de Imóveis. Já desenvolvemos e estão em funcionamento os aplicativos determinados no Provimento nº 47, do CNJ, entre eles a recepção e o envio de títulos em formato eletrônico, a expedição de certidões, o intercâmbio de documentos e informações entre os cartórios e o Poder Judiciário e entre a administração pública e o público em geral. Estamos desenvolvendo outros aplicativos para dar mais utilização ao sistema”, explicou o representante da Central do Registro Eletrônico de Minas Gerais.

Em sua fala, Luiz Gustavo Ribeiro Leão, vice-presidente de Registro de Imóveis da Anoreg-BR e vice-presidente do IRIB para o Distrito Federal (DF), ressaltou que o registro eletrônico é uma grande oportunidade para os registradores demonstrarem o quanto são essenciais à segurança jurídica e ao tráfego imobiliário. “Operando eletronicamente e de forma eficiente, não correremos risco de que bancos ou mesmo o governo pensem em sistemas alternativos. Além de sermos símbolos de segurança jurídica, seremos absolutamente necessários. A central do DF já funciona há mais de dez anos, com muitos resultados. Além dos cartórios do DF, possui convênios para o registro eletrônico dos Estados de Alagoas, Acre, Goiás e Rio de Janeiro”, afirmou o representante da central do Distrito Federal.

PINGA-FOGO

Pinga-Fogo movimentou a programação do Encontro Nacional, em Salvador

O tradicional Pinga-Fogo teve duas sessões muito concorridas, durante a 43ª edição do Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. Os assuntos mais discutidos foram georreferenciamento, imóveis rurais e urbanos, faixas de fronteiras, loteamento e desmembramento, certificação de matrícula, regularização fundiária, imóveis de fronteiras e condomínios.

Para responder as perguntas e dirimir as dúvidas da plateia, formaram a mesa do Pinga-Fogo o coordenador do painel e registrador de imóveis em Araucária/PR e vice-presidente do IRIB para o Estado do Paraná, José Augusto Alves Pinto; o registrador de imóveis em Bragança Paulista/SP e então 1º tesoureiro do IRIB, Sérgio Busso; e o registrador de imóveis em Lajeado/RS e então diretor de Assuntos Legislativos

do IRIB, Luiz Egon Richter. O presidente do IRIB para o biênio 2015-2016, João Pedro Lamana Paiva, e o desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul Décio Erpen também participaram das sessões.

O Pinga-Fogo é considerado como a “alma” dos encontros realizados pelo IRIB. O dinâmico painel foi idealizado pelo saudoso registrador Gilberto Valente, nos anos 1970, e se tornou um dos principais atrativos dos eventos do IRIB. Durante o Pinga-Fogo, jovens profissionais são brindados com opiniões e análises feitas por renomados registradores do país, que, muitas vezes, protagonizam ricos e acalorados debates sobre temas polêmicos. É uma oportunidade única para quem está iniciando na carreira “beber na fonte” da experiência.



ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

IRIB e Secretaria do Patrimônio da União assinam Acordo de Cooperação Técnica

Parceria firmada em Salvador proporcionará melhorias nos canais de integração e de compartilhamento de dados sobre imóveis da União

Um dos momentos mais marcantes da cerimônia de abertura do XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Salvador/BA, foi a assinatura do Acordo Cooperação Técnica (ACT), no dia 26 de setembro, pelo então presidente do IRIB, João Pedro Lamana Paiva, e pelo então secretário do Patrimônio da União, Guilherme Estrada Rodrigues. A parceria entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e o Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, por meio da Secretaria do Patrimônio da União, tem como objetivos formular e implementar medidas para aperfeiçoar a gestão sobre o registro dos imóveis públicos federais, visando aprimorar e modernizar os canais de integração e de compartilhamento de dados sobre imóveis da União constantes nos Registros Públicos e no cadastro da SPU.

O Acordo de Cooperação Técnica proporcionará, entre outras ações, auxílio na integração e no compartilhamento, por via eletrônica, de informações sobre imóveis disponíveis nas Centrais de Serviços Eletrônicos



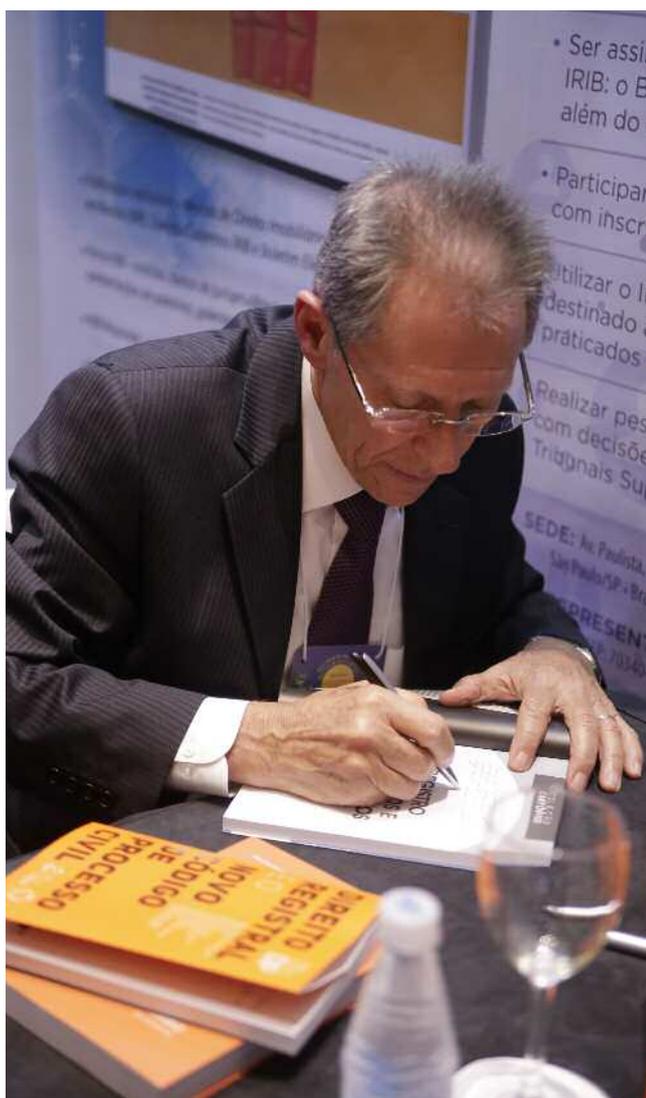
Compartilhados; atuação em prol da celebração de acordos necessários para consulta aos dados e informações das Centrais; elaboração de levantamento de imóveis da União registrados em cartório para fins de qualificação e atualização do cadastro mantido pela SPU; e criação de procedimentos de consulta e comunicação entre a Secretaria e os cartórios de Registro de Imóveis para agilizar a manifestação da Fazenda Nacional exigida no rito de usucapião extrajudicial.

De acordo com Guilherme Rodrigues, o acordo é de extrema importância tanto para o IRIB quanto para a SPU. “Hoje, estamos na era da informação eletrônica. Então, é fundamental que as informações que circulem entre as instituições possam ser utilizadas para melhorar a gestão do patrimônio imobiliário da União, bem como permitir a troca de informações úteis entre os registradores imobiliários e a SPU, a fim de dar mais segurança jurídica aos negócios imobiliários realizados, principalmente no litoral brasileiro”, afirmou.

LANÇAMENTO DE LIVROS

Lançamento de cinco obras marca programação do XLIII Encontro Nacional

Publicações importantes para os estudiosos do Direito Notarial e Registral brasileiro são assinadas por Ricardo Dip, Henrique Ferraz, Tiago Burtet, Sérgio Busso, João Pedro Lamana Paiva e Pércio Brasil Alvares



Fechando a programação do XLIII Encontro dos Oficiais do Registro de Imóveis do Brasil, em 29 de setembro, após as palestras, o IRIB promoveu o lançamento de cinco obras importantes para o Direito Notarial e Registral brasileiro. Participaram da concorrida noite de autógrafos os autores dos livros “Direito Registral e o novo Código de Processo Civil”, Ricardo Dip; “Usucapião Extrajudicial”, Henrique Ferraz; “Registro de Títulos e Documentos”, João Pedro Lamana Paiva e Pércio Brasil Alvares; e também dos títulos da Coleção Cadernos IRIB: “Arrematação, Adjudicação, Alienação Judicial por Iniciativa Particular - 2ª edição”, Sérgio Busso; e “Cédula de Crédito no Registro de Imóveis”, Tiago Burtet.

O desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Ricardo Dip coordenou a obra “Direito Registral e o novo Código de Processo Civil”, que contou com a colaboração de outros autores: Amanda Aparecida Gil Freitas Silveira, Araken de Assis, Eduardo Arruda Alvim, Glauco H. Matwijkow de Freitas, João Pedro Lamana Paiva, Leonardo Brandelli, Narciso Orlando Neto, Patrícia Valeska Bigas Rodrigues, Rodrigo Pacheco Fernandes e Vicente de Abreu Amadei. “O IRIB sugeriu a edição desse trabalho, e aceitei prontamente. Entendi como excelente a ocasião para agradecer já notórias autoridades de nosso mundo do Direito com jovens estudiosos em ascensão intelectual”, comentou Dip.

O ponto de partida do livro Usucapião Extrajudicial, de autoria do registrador de imóveis em Itapevi Henrique Ferraz, é a crise do processo civil, que vem sendo enfrentada no Brasil, sobretudo após a entrada em vigor da Constituição Federal de 1988. “Trata-se de esquadriñar inicialmente uma visão do panorama da crise judiciária, bem como a desjudicialização em sentido geral, incluindo a autotutela, os métodos ditos alterna-



tivos de solução de conflitos e a tutela administrativa de interesses públicos e particulares”, explicou o autor.

O volume nº 8 da Coleção Cadernos IRIB – “Arrematação, Adjudicação, Alienação Judicial por Iniciativa Particular – 2ª edição” traz as atualizações e modificações sofridas pelos referidos institutos com o advento do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) – em vigor desde 18 de março de 2016, e também com jurisprudências recentes que alteraram alguns comportamentos do registrador de imobiliário, no tocante



a tais títulos. O então tabelião no Rio de Janeiro/RJ Tiago Burtet lançou o volume nº 9 (e último publicado) da Coleção Cadernos IRIB: “Cédula de Crédito no Registro de Imóveis”.

O presidente do IRIB de 2015 a 2016, João Pedro Lamana Paiva, e o advogado Pécio Brasil Alvares lançaram a obra “Registro de Títulos e Documentos”. Os autores examinam, no livro, de maneira didática e profunda, o Direito Notarial e Registral e suas espécies que dão origem aos cartórios extrajudiciais brasileiros.



HOMENAGEM

João Pedro Lamana Paiva é homenageado durante o Encontro Nacional

Momento emocionou a plateia, que aplaudiu em pé o então presidente do IRIB, muito elogiado pelos colegas





O presidente do IRIB no biênio 2015/2016, João Pedro Lamana Paiva, recebeu uma emocionante homenagem, no segundo dia de programação do XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, 27 de setembro, em Salvador/BA. A iniciativa foi do presidente do IRIB no período de 2009 a 2012 e vice-presidente do Cori-MG - Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais, Francisco José Rezende dos Santos, que destacou a competente atuação de Lamana Paiva, à frente do Instituto, e também sua dedicação ao Direito Registral Imobiliário nacional. Visivelmente emocionado, Lamana Paiva agradeceu as palavras elogiosas, proferidas pelo colega. Na plateia, os congressistas aplaudiram em pé e também ficaram muito sensibilizados com o discurso de Francisco Rezende.

“Eu gostaria de fazer um agradecimento muito especial. Peço uma salva de palmas a este extraordinário homem, pelo que ele representa para o Brasil. Esta é uma homenagem que todos nós, registradores, fazemos a você, neste momento. Você que sacrificou a sua saúde, o seu tempo e a sua família para nos dirigir. Muito obrigado, Lamana Paiva! Muito obrigado por ter dirigido o nosso Instituto nesses dois anos, com mãos firmes de um grande timoneiro”, discursou Francisco José Rezende dos Santos, revelando que ficou comovido durante o pronunciamento de Lamana Paiva, na solenidade de abertura do evento. “Ele agradeceu a nós, que participamos da diretoria dele. Lamana, nós é que temos de agradecer a você pelo privilégio de ter trabalhado com um homem tão extraordinário. Que Deus te dê ainda muita saúde, para que você possa aproveitar os anos de vida que merece. O nosso Instituto será sempre agradecido e engrandecido com sua presença. Obrigada!”, finalizou Francisco Rezende.

Registrador de imóveis em Brusque/SC Sérgio Roberto Duarte estava na plateia e se emocionou com a homenagem. “Que grande momento! Conheço o Lamana há uns 15 anos e sou testemunha de que ele

merece todas as homenagens. Alguém precisava tomar uma iniciativa neste Encontro, e o colega Francisco Rezende foi brilhante no discurso. Sabíamos que ele merecia ser homenageado, mas não estávamos esperando, foi muito emocionante. Eu olhava para os lados e todos estavam com os olhos marejados. Não tinha como ser diferente. Quem conhece Lamana Paiva sabe bem que ele merece todas as homenagens. É um homem que se entrega de corpo e alma em tudo, não mede esforços e abre mão, inclusive, da vida pessoal”, comentou Sérgio Duarte.



ARTIGO



Registro Eletrônico - Portal de Integração dos Registradores de Imóveis do Brasil

// João Pedro Lamana Paiva

Presidente do IRIB no biênio 2015/2016, registrador titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS. 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 da disciplina de Registros Públicos nas Escolas Superiores da Magistratura do Rio Grande do Sul (Ajuris) e do Ministério Público do Rio Grande do Sul (ESMP) e em diversos cursos de especialização em Direito Notarial e Registral.

Introdução

O registro eletrônico de imóveis foi, desde o início, uma das prioridades da gestão “*IRIB de Todos*” (2015/2016). Sendo assim, no mês de setembro de 2015, o Instituto promoveu, com a parceria da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário (ABDRI) e da Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (Arisp), o Seminário Nacional ‘Elvino Silva Filho’, em São Paulo. Esse foi o primeiro evento brasileiro dedicado exclusivamente ao Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).

Durante três dias, 10 a 12/9, foram discutidos diversos temas relacionados ao desenvolvimento atual do SREI e à regulamentação do tema pela Corregedoria Nacional de Justiça, por meio do Provimento nº 47, de 19/6/2015. Cerca de 200 inscritos, de 14 estados, participaram do evento, que contou com a presença dos principais nomes da magistratura paulista, como o presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desembargador José Renato Nalini, e o corregedor-geral da Justiça do TJSP, desembargador Hamilton Elliot Akel.

Em abril de 2016, foi promovido o Workshop para a Implantação do Registro Eletrônico, com a participação de registradores e empresas desenvolvedoras de sistemas de informática. Participaram das discussões 156 congressistas, que representaram 18 estados brasileiros e o Distrito Federal.

Na oportunidade, representantes da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), do Colégio Registral Imobiliário do Estado de Minas Gerais (Cori-MG) e da Associação de Notários e Registradores do Distrito Federal (Anoreg-DF) apresentaram as centrais estaduais de São Paulo, Minas Gerais e Distrito Federal, respectivamente, que já estavam em funcionamento. No evento, nasceram as bases para a união das várias plataformas em um mesmo ambiente, o Portal de Integração Registradores BR.

1 - Coordenação Nacional

Os primeiros trabalhos começaram a sair do papel, de fato, com a criação da Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis, que foi aprovada por unanimidade, em reunião de diretoria do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), realizada em março de 2016, com a participação de 14 instituições, as quais firmaram Termo de Compromisso para sua implantação. O objetivo primeiro e principal é a universalização do acesso ao tráfego eletrônico de dados e títulos, além do estabelecimento de padrões de interoperabilidade para a integração do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) no país.

A Coordenação Nacional foi criada como órgão permanente, de caráter técnico, vinculado ao IRIB, instituição de representação nacional dos oficiais de Registro de Imóveis. Dela fazem parte as Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis em operação nos estados e no Distrito Federal. As novas centrais, a serem implantadas por meio

de ato das Corregedorias-Gerais de Justiça, passam a integrar o órgão automaticamente.

Além do IRIB, são instituições partícipes a Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg-BR), a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), o Colégio Registral Imobiliário do Estado de Minas Gerais (Cori-MG), o Colégio Registral Imobiliário do Estado de Goiás (Cori-GO), o Colégio Registral do Rio Grande do Sul, o Colégio Registral Imobiliário de Mato Grosso do Sul, o Colégio de Registro de Imóveis do Paraná, além das Anoregs dos Estados de Tocantins, Amazonas, Sergipe, Mato Grosso do Sul, Pará e do Distrito Federal.

A iniciativa atende ao Provimento nº 47/2015, da Corregedoria Nacional de Justiça, que criou a obrigatoriedade de haver, em cada estado e no Distrito Federal, Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados para fins de intercâmbio de documentos entre os Registros de Imóveis, o Poder Judiciário, a Administração Pública e os usuários. O Provimento ressalva que, nos estados em que não for possível ou conveniente a manutenção de serviços próprios, deverá ser utilizada central de serviços eletrônicos previamente existente em outro estado ou no Distrito Federal, respeitada a independência de cada central.

1.1 - Atribuições

São atribuições da Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis:

- 1) Expedir normas de caráter técnico, com os requisitos de modelagem dos arquivos para fins de integração entre as diferentes centrais de serviços eletrônicos compartilhados;
- 2) Estabelecer a documentação para fins de comunicação entre as diferentes centrais dos estados e do Distrito Federal, visando a garantir a interoperabilidade entre os sistemas;
- 3) Criar um fórum permanente formado por representantes do IRIB, das centrais estaduais, das empresas fornecedoras de serviços de informática e, eventualmente, do poder público;
- 4) Integrar todas as centrais estaduais, que devem adotar padronizações que permitam a mesma forma de comunicação em todos os estados e no Distrito Federal;
- 5) Promover estudos, a fim de que se faça a avaliação técnica sobre a viabilidade de acesso 24 horas, nos sete dias da semana, por sistema de *webservice* ou equivalente, a todas as centrais estaduais, e da possibilidade de recebimento de relatórios periódicos de desempenho de todas as solicitações e demais informações sobre a prestação de serviços;
- 6) Promover estudos, a fim de que se faça a avaliação técnica sobre a viabilidade de encaminhamento pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens Imóveis (CNIB) de informações de consulta e registro de indisponibilidades no Brasil.



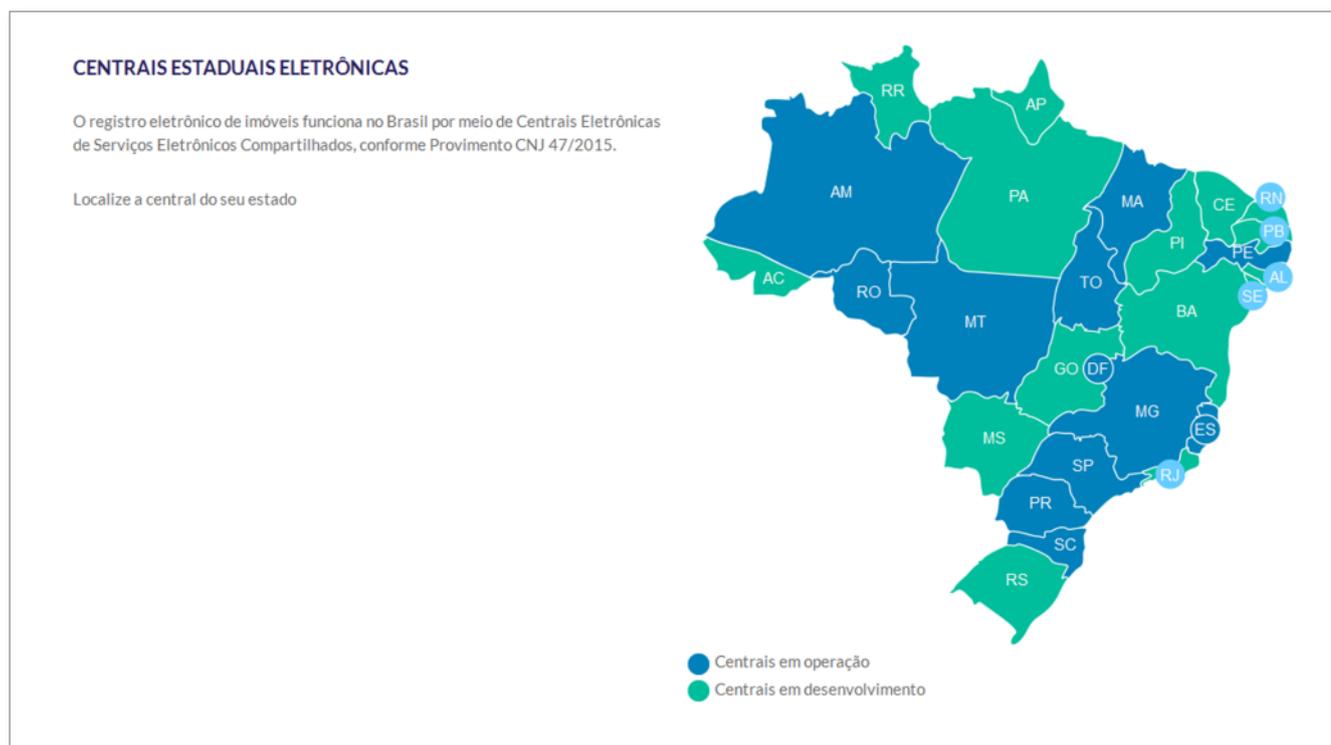
2. Portal de Integração – www.registradoresbr.org.br

O Portal de Integração dos Registradores de Imóveis do Brasil (www.registradoresbr.org.br), lançado no dia 9 de agosto de 2016, foi uma iniciativa da Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis. A solenidade aconteceu na sede do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e foi presidida pela então corregedora nacional de Justiça, ministra Nancy Andrighi. Na oportunidade, foram demonstradas as funcionalidades das centrais em operação. Participaram conselheiros do CNJ, corregedores-gerais de Justiça, lideranças do segmento registral imobiliário e notarial.

Até dezembro de 2016, estão vinculadas ao Portal de Integração as centrais pertencentes a 12 Unidades da Federação. Possuem centrais eletrônicas próprias os

Estados do Maranhão, Minas Gerais, Mato Grosso, Paraná, São Paulo, Tocantins e o Distrito Federal. Também estão em funcionamento, por meio de convênio com plataformas já em funcionamento, as centrais dos Estados do Amazonas, Espírito Santo, Pernambuco e Rondônia. A central de Santa Catarina possui módulos desenvolvidos por ela e outros que operam de forma conveniada. Estão prestes a serem lançadas as centrais dos Estados do Acre, Alagoas, Bahia, Mato Grosso do Sul, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

Para acessar os serviços das centrais estaduais do registro eletrônico de imóveis, no portal de integração, basta o usuário clicar no estado escolhido, que terá acesso ao site da central. Também é possível, digitando o serviço que precisa ou procura, na página principal do site. É importante lembrar que é necessário estar previamente cadastrado em tais sites para utilizar os serviços *on-line* oferecidos. Em algumas centrais, é possível o acesso por meio de certificado digital.



Nos estados, as centrais são regulamentadas por provimentos expedidos pelas Corregedorias-Gerais de Justiça locais. Por esse motivo, cada central tem as suas particularidades, podendo ocorrer ofertas diferenciadas de serviços. No entanto, as centrais em funcionamento têm serviços similares, pois atendem às mesmas diretrizes gerais, contidas no Provimento CNJ nº 47/2015. Os principais serviços oferecidos pelas centrais são:

- **Matrícula *on-line*** - É a visualização eletrônica da matrícula imobiliária que garante ao usuário facilidade, rapidez e o melhor custo benefício para a pesquisa de dados de um imóvel e de seus proprietários, quando não há necessidade de apresentação da certidão.
- **Pesquisa de bens** - É a busca por CPF ou CNPJ para detectar bens imóveis e outros direitos reais registrados em nome do pesquisado, em uma base compartilhada pelos cartórios de Registro de Imóveis.
- **Certidão *on-line*** - É a modalidade de certidão de matrícula do imóvel - Livro 2 ou do registro auxiliar - Livro 3 (pacto antenupcial, cédula de crédito rural, convenção de condomínio etc.), expedida em formato eletrônico. Agiliza o trâmite na documentação imobiliária, evitando o deslocamento do usuário até o cartório de Registro de Imóveis. Ela terá a mesma validade ju-

rídica de uma certidão tradicional em papel e faz prova em juízo ou fora dele, podendo ser utilizada para lavratura de escrituras públicas, contratos de financiamento imobiliário, documentos públicos e particulares em geral.

- **E-protocolo** - É a remessa aos Registros de Imóveis de arquivos eletrônicos de traslados e de certidões de escrituras públicas e de instrumentos particulares com força de escritura pública, para registro/averbação, para exame e cálculo, ou averbação de cancelamento de hipoteca/alienação fiduciária.

Todo e qualquer cidadão que necessite dos serviços eletrônicos dos cartórios de Registro de Imóveis pode utilizá-los. Basta apenas estar cadastrado nas centrais estaduais. As centrais também são consultadas por órgãos da Administração Pública e do Poder Executivo, instituições do mercado financeiro e imobiliário, entre outras.

As modalidades de pagamento também diferem, de acordo com cada central, uma vez que elas têm gestões autônomas. Portanto, a tabela de emolumentos dos serviços *on-line* apresenta valores diferenciados, autorizados pelas respectivas Corregedorias estaduais. O pagamento pode ser feito por cartão de crédito/débito e também por meio da compra prévia de créditos na central.



3. Comitê Gestor da Coordenação Nacional

A Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis conta com um Comitê Gestor, instância máxima de caráter deliberativo e normativo, formado por registradores de imóveis, indicados pelas centrais em funcionamento, devidamente regulamentadas por ato das Corregedorias-Gerais de Justiça dos estados e do Distrito Federal. A coordenação do Comitê Gestor é exercida pela Presidência do IRIB.

Compete ao Comitê Gestor, entre outras funções, gerir os critérios de interoperabilidade do registro eletrônico de imóveis integrado pelas Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados; definir a política de segurança da informação, atendendo aos requisitos de confidencialidade, integridade, disponibilidade e autenticidade, e os perfis de acesso aos dados registrares, cadastrais e fiscais; auxiliar a implementação, o monitoramento e a avaliação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) do país e editar o “Manual do Sistema Brasileiro de Registro Eletrônico de Imóveis”.

A primeira reunião do Comitê Gestor da Coordenação Nacional foi realizada em Belo Horizonte-MG, a convite do presidente do Cori-MG, Francisco Rezende, no dia 4 de maio de 2016, contando com representantes das centrais existentes e regulamentadas: São Paulo,

Minas Gerais e Distrito Federal. No dia seguinte, foi ratificado o ingresso da Associação de Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso (Anoreg-MT).

A partir daí, foram realizados mais seis encontros, em São Paulo/SP e em Brasília/DF, sempre com participação significativa dos representantes das centrais em operação no país, seja funcionando em plataformas próprias ou conveniadas. Essas reuniões foram extremamente importantes para o andamento dos trabalhos, pois nelas foram definidas ações para a padronização dos serviços oferecidos; protocolos de comunicação entre as centrais estaduais; convênios com entes federativos e instituições da Administração Pública; atendimento às demandas do setor financeiro, em especial no que tange aos contratos de financiamento imobiliário, entre outros.

Como a interoperabilidade entre as centrais estaduais de serviços eletrônicos compartilhados é o principal desafio da Coordenação Nacional, também foi instituído o Grupo de Desenvolvedores Técnicos, com representantes de todas as centrais. Com reuniões presenciais e virtuais, essa comissão está criando um manual com as regras para o tráfego de informações entre as centrais, inclusive a modelagem do ambiente no qual acontecerá a comunicação entre as diferentes plataformas. Esse grupo de trabalho já elabora, em consenso, as primeiras regras, que vão auxiliar, inclusive, as centrais em desenvolvimento. Não teremos um registro eletrônico de imóveis efetivo sem a necessária interconexão entre os estados brasileiros.

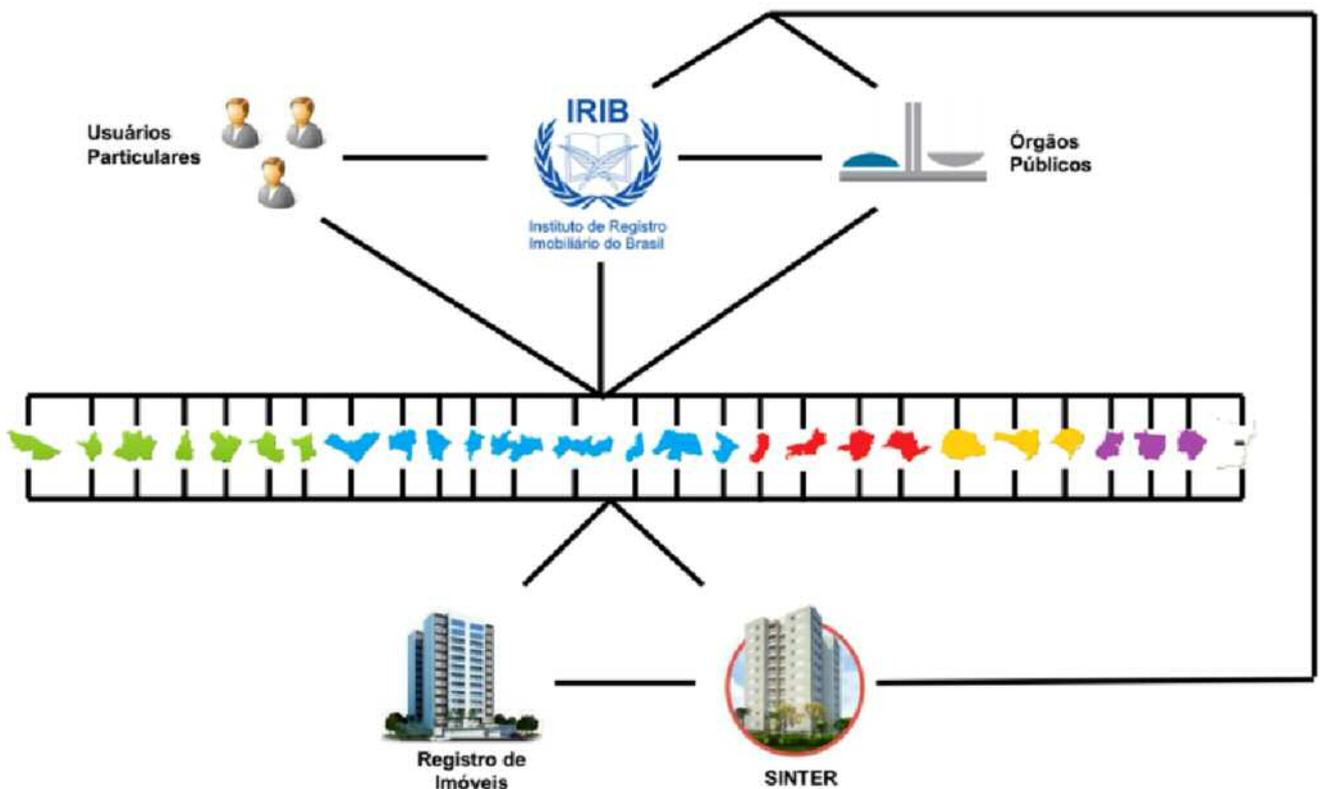


4. Panorama nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI

ESTADO	SITUAÇÃO	CENTRAL PRÓPRIA OU CONVÊNIO	PROVIMENTO
AC	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CONVÊNIO CENTRAL ANOREG-BR	PROVIMENTO CGJ Nº10/2016 (OUTRO EM ELABORAÇÃO)
AL	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CONVÊNIO CENTRAL ANOREG-BR	PROVIMENTO CGJ Nº 14/2016
AM	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CONVÊNIO CENTRAL ANOREG-BR	PROVIMENTO CGJ Nº 266/2015
AP	EM DESENVOLVIMENTO	CONVÊNIO ARISP	-
BA	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CONVÊNIO COM CENTRAL CORI-MG NO AR EM 1º/JAN/2017	PROVIMENTO CGJ Nº 7/2016
CE	PROVIMENTO EM ELABORAÇÃO	CONVÊNIO ARISP	-
DF	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CENTRAL PRÓPRIA	AUTORIZAÇÃO NAS NORMAS GERAIS
ES	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CONVÊNIO CENTRAL ARISP	PROVIMENTO CGJ Nº 59/2013
GO	EM DESENVOLVIMENTO	CONVÊNIO CENTRAL ANOREG-BR	-
MA	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CENTRAL PRÓPRIA (TODAS AS ESPECIALIDADES)	PROVIMENTO CGJ Nº 13/2016
MG	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CENTRAL PRÓPRIA	PROVIMENTO CGJ Nº 317/2016
MS	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CENTRAL PRÓPRIA	PROVIMENTO CGJ Nº 14/2016
MT	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CENTRAL PRÓPRIA (TODAS AS ESPECIALIDADES)	PROVIMENTO CGJ Nº 81/2014
PA	PROVIMENTO EM ELABORAÇÃO	EM DESENVOLVIMENTO - CONVÊNIO CENTRAL ARISP	-
PB	PROVIMENTO EM ELABORAÇÃO	CONVÊNIO CENTRAL ARISP	-
PE	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CONVÊNIO CENTRAL ARISP	PROVIMENTO CGJ Nº 4/2016
PI	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CONVÊNIO CENTRAL ARISP	PROVIMENTO CGJ Nº 9/2013
PR	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CENTRAL PRÓPRIA	PROVIMENTO Nº 262/2016
RJ	PROVIMENTO EM ELABORAÇÃO	EM DESENVOLVIMENTO - CONVÊNIO CENTRAL ANOREG-BR	-
RN	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CONVÊNIO CENTRAL ARISP	PROVIMENTO CGJ Nº 150/2016
RR	-	-	-
RO	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CONVÊNIO CENTRAL ARISP	PROVIMENTO CGJ Nº 21/2015
RS	PROVIMENTO A SER EDITADO	CENTRAL PRÓPRIA EM DESENVOLVIMENTO	-
SC	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CENTRAL PRÓPRIA E EM CONVÊNIO COM ARISP	PROVIMENTO CGJ Nº 4/2013
SE	REGULAMENTADA	CONVÊNIO INTEGRA BRASIL	PROVIMENTO CGJ Nº 7/2012
SP	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CENTRAL PRÓPRIA	PROVIMENTO CGJ Nº 42/2012
TO	REGULAMENTADA E EM FUNCIONAMENTO	CENTRAL PRÓPRIA (TODAS AS ESPECIALIDADES)	PROVIMENTO Nº 9/2016

Observação: dados de setembro de 2016.

5 - Fluxograma do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI



ARTIGO



Gestão da Qualidade nos Registros Públicos

// Mari Lúcia Carraro

Titular do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

O que é gestão da qualidade?

Etimologicamente, QUALIDADE é uma palavra proveniente do latim, *qualitas*, e tem como base o pronome *qualis*, que remete saber qual é o modo de ser de algo ou alguém.

No sentido comum, QUALIDADE tem conceito subjetivo, porque está relacionada às necessidades internas que determinamos para nossa vida e ao atendimento das expectativas que geramos no momento do desejo. Por isso, é dinâmica e varia de acordo com os elementos culturais, sociais e econômicos.

A qualidade de um produto ou serviço é vista de modo diferente pelo fornecedor e pelo consumidor.

Do ponto de vista do fornecedor, a qualidade se associa à entrega de um produto que atenda às necessidades já existentes ou não do consumidor, segundo padrões técnicos de produção.

Para o consumidor, a qualidade é determinada quando o produto e/ou serviço atingem a sua expectativa, física e emocional, às vezes ainda inconsciente e não desejada.

Se perguntarmos a pessoas leigas: “O que é qualidade?”, receberemos respostas diferentes, porque há as que avaliam pela aparência, pela composição, pelo preço, pelas características físicas, pela utilidade, pela relação de custo e benefício.

Para minimizar os efeitos das variáveis e criar um “senso comum” acerca da definição de QUALIDADE, em meados do século XX, ela passou a ser definida com base em conformidades e padronização, ou seja, criaram-se padrões e normas para que os produtos e serviços tivessem a qualidade exigida pela sua utilização.

“Qualidade é a adequação ao uso. É a conformidade às exigências”. Esta é a definição técnica estabelecida pela ISO (International Organization for Standardization).

Ampliando esse conceito, o professor Valério Garcia Brisot ensina que “a melhor definição para qualidade é RESPEITO”. Embora filosófico, o respeito às normas, às técnicas, às diferenças sociais leva à qualidade plena.

Excelência da qualidade

Comumente, encontramos a qualidade atrelada à excelência. Entretanto, o que é EXCELÊNCIA?

Excelência também vem do latim *-excellētia*: estado ou qualidade do excelente. Surgiu como título honorífico da corte, atribuído apenas aos imperadores e aos príncipes. E, como pronome de tratamento a determinadas autoridades, subsiste.

No que se refere a produto ou serviço é a qualidade concedida à inovação que agrega novos valores e rompe paradigmas.

Logo, pode-se afirmar que excelência da qualidade é o estado de superação das necessidades e expectativas do consumidor, alcançada por meio da inovação contínua.

“Um produto ou serviço de qualidade é aquele que atende perfeitamente, de forma confiável, de forma acessível, de forma segura e no tempo certo às necessidades do cliente”. (Vicente FALCONI, 1992)

Qualidade no Registro de Imóveis

O que é qualidade no Registro de Imóveis? É a nossa missão: SERVIR, com eficiência e agilidade, de maneira que a excelência da prestação do serviço impressione o usuário.

Para isso acontecer, faz-se necessária a gestão de todo o processo de trabalho de uma serventia, tanto nos setores administrativo e financeiro, como nos setores de atendimento e de qualificação.

Gestão da qualidade é, portanto, a coordenação das ações para a entrega de um produto ou serviço que garanta a satisfação das necessidades e a superação das expectativas do consumidor, no nosso caso, do usuário dos serviços que oferecemos. Quando há a garantia das necessidades dos usuários internos e externos, pode-se dizer que foi incorporado o conceito da qualidade total.

Todos nós praticamos a qualidade, de maneira mais simples ou de maneira mais sofisticada. A gestão da qualidade não implica em adoção de processos de certificação, embora este seja o meio mais comum. Outrossim, não são necessários processos caros e trabalhosos para a sua implantação.

A gestão da qualidade depende da recepção da **nova cultura organizacional** por todos os profissionais que trabalham na serventia, não de investimento oneroso. E, para isso, fundamental é a existência de liderança e motivação.

Normas da gestão da qualidade

A busca da qualidade e o reconhecimento dos seus benefícios desmistificaram a complexidade e proporcionaram acesso a sistemas de gestão da qualidade estruturados segundo padrões internacionais, a exemplo da norma NBR ISO 9001:2015, TQM. A área notarial e registral tem também norma específica, validada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que é a NBR 15906:2010.

A NBR ISO 9001:2015 disciplina sistema de gestão da qualidade que pode ser auditado e certificado, com foco no uso de processos de trabalho e na satisfação do destinatário final. O uso desse sistema garante a consistência da produção.

O TQM (Total Quality Management) é uma abordagem para melhorar a eficácia e a flexibilidade da organização. Seu conceito está mais relacionado à busca da

excelência, com foco acentuado no compromisso da gestão, na mudança cultural, na formação dos colaboradores e no atendimento dos requisitos dos clientes internos e externos.

Apesar de ter esse foco, o TQM não define um sistema e não garante a certificação; ele garante melhoria dos resultados na produtividade e na motivação dos colaboradores.

E, por fim, temos a NBR 15906:2010, que estabelece requisitos de gestão empresarial dos serviços notariais e de registro por meio de um sistema que pode ser auditado. Tem como escopo a excelência dos serviços, com foco na satisfação das partes interessadas, internas e externas, atendimentos aos requisitos legais, gestão socioambiental e da saúde e segurança ocupacional.

Princípios fundamentais

A gestão da qualidade, independentemente do seu nível de complexidade, da adoção de sistema técnico ou não, é norteada por **princípios fundamentais** que podem e devem ser observados por qualquer organização, a saber:

1 - Prever as necessidades e superar as expectativas de todos os que fazem parte dos diversos processos da empresa, clientes externos e internos, diretos e indiretos, e assegurar a satisfação das suas necessidades, segundo requisitos técnicos e legais.

No que se refere ao cliente interno, especificamente os funcionários, é preciso considerar que, tanto quanto ou mais do que a remuneração, os colaboradores buscam a oportunidade de explorar suas aptidões, participar do negócio e reconhecimento.

2 - Liderança para inspirar e comprometer o grupo de trabalho com os objetivos e metas. A participação da administração é fundamental para implantar com êxito as mudanças estratégicas, culturais e técnicas que a gestão da qualidade requer. É preciso ser, agir, demonstrar. O resultado será o que somos.

3 - Comprometimento dos envolvidos que, acima do regramento, agem segundo os valores da organização. Esse resultado é alcançado por meio do desenvolvimento das pessoas em todas as áreas: capacitação técnica, bem-estar na saúde, bem-estar nas relações afetivas com colegas de trabalhos e seus familiares, bem-estar com a sociedade e com o mundo. Esse investimento é o mais importante dentro do processo produtivo, porque a satisfação do cliente externo depende, primeiramente, da satisfação do cliente interno.

4 - A gestão compartilhada com mentores, facilitadores e profissionais cria a cultura da participação. A participação desperta o sentimento de ser parte do negócio, incentiva a apresentação de projetos ou ideias de melhoria, o compartilhamento de informações, a qualificação técnica; permite à administração conhecer mais os profissionais, errar menos na

"A gestão da qualidade depende da recepção da nova cultura organizacional por todos os profissionais que trabalham na serventia, não de investimento oneroso".

distribuição das tarefas e decidir com maior precisão. E, é fundamental conceder os créditos às pessoas que tiveram a ideia ou participação.

5 - Execução das atividades, conforme processos projetados por si, pelo seu fim, e documentados, preferencialmente integrados. A integração de informações produzidas em tempo real, com qualidade e confiabilidade, serve para dar suporte e compartilhar as atividades dos diversos processos, automatizar a execução, integrar todo o processo de trabalho do negócio e apoiar as decisões estratégicas.

6 - Busca da excelência que, diferentemente do senso comum, não é a perfeição, é a melhoria contínua. É o desafio da inovação. É uma habilidade para ser incorporada e desenvolvida nas experiências do dia a dia. Em japonês, é conhecida como *kaizen*: *kai* (mudança) e *zen* (melhor); o termo americanizado, criado por Tony Robbins, é *constant and never ending improvement* (CANI).

7 - Decisões fundamentadas em indicadores para garantir a imparcialidade e o alto nível de acertos. Os indicadores possibilitam o monitoramento dos processos, mostram os pontos frágeis e permitem fazer ajustes necessários para corrigir ações inconsistentes. São importantes, porque precisamos saber onde estamos, onde queremos chegar, o que falta e como fazer.

8 - Conhecimento da estratégia, dos objetivos, metas, processo de trabalho e indicadores por todos os envolvidos na execução das atividades. A comunicação interna ágil e a transparência dessas informações sensibilizam o profissional, conduzindo-o a se sentir parte do projeto.

8 - Conhecimento da estratégia, dos objetivos, metas, processo de trabalho e indicadores por todos os envolvidos na execução das atividades. A comunicação interna ágil e a transparência dessas informações sensibilizam o profissional, conduzindo-o a se sentir parte do projeto.

Ferramentas de gestão da qualidade

O primeiro sistema de qualidade documentado, na história, foi na Dinastia Ocidental de Zhou (séc. 11 a.C. até séc. 8 a.C.), na China Antiga. Naquela época, estabeleceu-se um sistema de qualidade de tal forma que todo o processo de produção artesanal era centralizado. Nos decretos de Zhou, já era estipulado: "É proibido colocar à venda utensílios, carros, tecidos de algodão e de seda, cujas dimensões ou requisitos da qualidade não atendam às exigências das normas".

Hoje, para facilitar a gestão da qualidade pode-se fazer uso de ferramentas simples ou mais complexas, porém o importante é que a ação de gerir seja contínua. Pode-se começar por algo mais simples e, à medida que o grupo se sentir mais seguro, evoluir para a adoção de um sistema estruturado.

Ferramentas de gestão da qualidade são técnicas utilizadas para melhorar os projetos e processos, com particularidades diversas e que podem ser utilizadas em conjunto. Há as que priorizam as ações, e outras as causas e efeitos.

Dentre as ferramentas mais utilizadas temos as que abrigam mais as ações do Registro de Imóveis, como:

- PDCA (plan/do/check/act) – ciclo de análise e melhoria contínua que segue as etapas do planejar (objetivos e metas), desenvolver, verificar a conformidade do realizado com os parâmetros estabelecidos e ações corretivas;
- 5W2H- ferramenta prática e simples que define os processos por meio de sete perguntas: What? (O que fazer?) Why? (Por que fazer?) Where? (Onde vai ser feito?) When? (Quando vai ser feito?) Who? (Quem vai fazer?) How? (Como vai ser feito?) How much? (Quanto vai custar?);
- diagrama de Pareto (princípio do 80/20) - serve para priorizar os problemas e soluções, porque 80% das dificuldades vêm de 20% dos problemas. Permite fácil visualização e identificação das causas ou problemas mais importantes, possibilitando a concentração de esforços sobre os mesmos;
- quadro de causa e efeito ou diagrama de Ishikawa - embora desenvolvido para a produção industrial, após definir as causas e efeitos similares, permite trabalhar as causas em grupo;
- temporal de ideias (*brainstorming*) - serve para estimular a apresentação voluntária do maior número de ideias, independentemente da qualidade, para análise, seleção, aprimoramento das ideias;
- *Kanban* (sistema *Kanguru*) - criado dentro da Toyota, é utilizado para coordenar as ações no momento adequado, evitando desperdício de trabalho ou de jornada de trabalho ou criação de estoque desnecessário;
- fluxograma- representa a sequência do trabalho através de símbolos. É simples, objetivo e intuitivo;
- folhas de verificação ou *checklist* - são tabelas ou planilhas usadas para a coleta e análise de dados;
- gráficos de controle – os dados são apresentados em gráfico que determina a faixa entre os limites inferiores e superiores aceitáveis pela organização.

A aplicação dessas ferramentas não depende de consultoria ou cursos onerosos. O seu aprendizado pode ser adquirido pela farta literatura acessível a todos.

Independentemente da gestão da qualidade ser feita por meio de sistema estruturado ou não, das ferramentas de auxílio utilizadas, o que se tem como certo é que a gestão da qualidade passa, necessariamente,

pela elaboração de um **planejamento**, seguido de ação e análise dos resultados.

Para isso, pode-se orientar pela norma NBR 15906:2010, que estabelece como requisitos mínimos para o sistema de gestão o planejamento estratégico, a definição da responsabilidade e da autoridade, a gestão dos resultados, os indicadores de desempenho, a análise dos resultados, a gestão por processos, a gestão socioambiental, o foco nas partes interessadas e o foco na equipe de profissionais, com programa de desenvolvimento, capacitação, incentivos e avaliação.

Nessa esteira, um salutar requisito da norma ISO, que pode ser utilizado independentemente da adoção de um sistema de gestão da qualidade, é a definição da **política de qualidade**. A administração estabelece a sua política de qualidade, que é formada pelas diretrizes que orientam os envolvidos a alcançar os objetivos da qualidade.

Segundo orientação do item 5.3 da norma ISO 9001:2015, a política de qualidade deve ser coerente com os objetivos da organização, comprometida com a melhoria contínua, ter estrutura para definir e fazer análise crítica dos objetivos da qualidade, garantir a sua comunicação e compreensão por todos os envolvidos, ser analisada criticamente para manutenção da sua adequação.

Agora, é hora de decidir se a gestão da qualidade será feita por meio de sistema estruturado ou não e fazer a escolha do mais adequado à sua organização.

O que fazer para implantar um sistema de gestão de qualidade? Decidir – Escolher – Agir – Celebrar.

Gestão de qualidade no Registro de Imóveis não é faculdade, é mandamento legal

Pela normativa constitucional, a atividade dos registros públicos é função pública, de titularidade do Estado, prestada por pessoas privadas, mediante ato de delegação.

Art. 236, CF/88: “Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”.

Assim, submete-se aos princípios do serviço público, dentre eles o da eficiência, disposto no artigo 37, CF/88.

Art. 37 - A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (...)

Hely Lopes Meirelles, antes mesmo da normativa desse princípio, citava a eficiência como o que:

“A administração estabelece a sua política de qualidade, que é formada pelas diretrizes que orientam os envolvidos a alcançar os objetivos da qualidade.”

(...) se impõe a todo agente público de realizar suas atribuições com presteza, perfeição e rendimento funcional. É o mais moderno princípio da função administrativa, que já não se contenta em ser desempenhada apenas com legalidade, exigindo resultados positivos para o serviço público e satisfatório atendimento das necessidades da comunidade e de seus membros (Grifo nosso).

Nesse sentido, Maria Sylvia Zanella Di Pietro subscreve que uma administração eficiente pressupõe qualidade, e que esta é um dever de quem a executa, abrangendo o modo de atuação do agente público como também a organização e a estruturação para a execução.

O Registro de Imóveis tem o dever de ser executado com qualidade, porque é público e limitado à territorialidade. A conscientização sobre esse dever é o grande desafio atual. É a subversão de valores da permissão legal ou da punição no caso de erro para a implantação da eficiência real, aquela que projeta, treina, monitora, propõe ações corretivas no curso de um processo, evita o erro.

Lembremos: *“o poder público somente cuida daquilo que é essencial e fundamental para a coletividade, e que, portanto, deve ser bom, eficaz e eficiente”*. Alexandre de Moraes (1999, p. 30).

Complementando o mandamento constitucional, a Lei nº 8.935/1994, também conhecida como Estatuto dos Registros Públicos, impõe aos registradores a subscrição à qualidade dos serviços prestados e penalidades na sua não observância. Por várias vezes o seu texto remete a essa obrigação.

Art. 4. Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente (...)



Art.21. O gerenciamento (...) é da responsabilidade exclusiva do respectivo titular, (...) de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços.

Art.30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro: (...) II - atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza; V - proceder de forma a dignificar a função exercida (...)

Art. 38. O juízo competente zelará para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente (...) (Grifos nossos).

Outrossim, a Lei nº 6.015/1973, definiu os critérios e requisitos relativos à qualidade do serviço prestado, quando dispôs onde, como, quem, quando e a forma para a prática dos atos de registro.

Na esteira dos mencionados mandamentos legais, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), no uso de suas atribuições, editou vários atos normativos, fundamentados na qualidade e na eficiência dos serviços de registros públicos. E, nos Estados da Federação, comumente se vê dispositivos dos Tribunais disciplinando a atividade para aprimoramento da qualidade e da eficiência dos serviços prestados.

Em São Paulo, as Normas dos Serviços Notariais e de Registro orientam de maneira genérica a prestação do serviço. Coerentes com essa disciplina, as ações práticas do cotidiano foram direcionadas, a exemplo da permissão para recepção de títulos pela via eletrônica e escrituração eletrônica, como nos casos dos procedimentos de intimação de alienação fiduciária.

Além da imposição legal, há de se considerar o escopo da norma ABNT NBR 15906:2010, elaborada pela Comissão de Estudo Especial de Gestão Empresarial Cartorária, como resultado do Projeto 148:000.00-001: “Esta Norma estabelece os requisitos de sistema de gestão empresarial para demonstrar a capacidade dos serviços notariais e de registro de gerir seus processos com qualidade, de forma a satisfazer as partes interessadas, atender aos requisitos legais, elementos de gestão socioambiental, saúde e segurança ocupacional, visando a excelência dos serviços” (Grifos nossos).

Suporte para implantação da gestão da qualidade

1 - Normas técnicas, como NBR ISO 9001:2015, NBR 15906:2010.

2 - Literatura.

3 - Consultoria de empresas especializadas.

4 - Elemento principal: oficial registrador.

O oficial é o único responsável pelos resultados que obtém. O primeiro passo para o êxito do serviço prestado é assumir essa responsabilidade.

A ação que possibilita isso é a criação de agenda semanal com os gestores para fazer análise das sugestões de melhoria, acompanhar os processos em desenvolvimento e os *feedbacks* e planejar ações futuras; participar de treinamentos, reuniões e elaboração de atas de orientação técnica com os demais funcionários.

Conta-se que um velho sábio, sentado à beira da estrada, foi questionado por um viajante:- Como é o povo desta cidade? E o velho sábio respondeu com outra pergunta: - Como era o povo da cidade da qual você veio? O viajante respondeu: - Ah, lá o povo era preguiçoso, mau-caráter e fofoqueiro! Então, o velho sábio concluiu: - Igualzinho ao povo desta cidade! Mais tarde, outro viajante faz ao sábio a mesma pergunta: - Como é o povo desta cidade? E o sábio questionou: - Como era o povo da cidade da qual você veio? O viajante respondeu: - Um povo maravilhoso, hospitaleiro, trabalhador! Então, o sábio concluiu: - Igualzinho ao povo desta cidade!

A serventia, por tanto, é o nosso espelho.

Atendimento: o grande desafio

O que e como submeter à gestão da qualidade, em um cartório de Registro de Imóveis? A gestão da qualidade não precisa, necessariamente, ser implantada em toda a estrutura, simultaneamente. Pode ser iniciada aos poucos, por setores, mas deve ser implantada em todos os pilares de sustentação da serventia: financeiro, administrativo, pessoal, atendimento, da qualificação à finalização, incluindo o arquivo.

No processo de gestão da qualidade o grande desafio fica para o **atendimento**, seja ele pessoal, eletrônico ou por telefone. Ele é o cartão de visita de uma serventia, ele faz a entrada e a saída do usuário. A maioria dos usuários não conhece como funciona a estrutura do Registro de Imóveis, além do setor de atendimento. Em geral, as pessoas conhecem uma organização através das suas instalações físicas e do seu contato com os funcionários do atendimento.

Por isso, os critérios da qualidade devem ser bem documentados e estar incorporados em todos os envolvidos. Eis porque não é recomendável o atendimento ser a primeira experiência de um funcionário que chega à serventia, exceto se a maioria do grupo de atendimento já for experiente e ele portar um crachá identificando-o como "em treinamento".

No atendimento pessoal, a linha de frente deve ser formada por pessoas:

- de diferentes sexos, idades e características físicas;
- com alto nível de comprometimento e de conhecimento da serventia e dos processos de trabalho;
- com perfil adequado ao atendimento, que tenham vocação para servir;

"O Registro de Imóveis tem o dever de ser executado com qualidade, porque é público e limitado à territorialidade".

- treinadas para fazerem atendimento imparcial (não é pessoal), claro, objetivo e célere;

- capazes de identificar a real necessidade;

- flexíveis para lidarem com os imprevistos.

De igual maneira, é muito importante o treinamento de técnicas de postura, tom de voz, utilização de *scripts*, apresentação pessoal adequada, incluindo vestuário elegante, cabelo e barba aparados, maquiagem e adornos femininos discretos. Isso porque o que deve aparecer é a qualidade do trabalho e os valores da serventia, não a pessoa que o executa.

Por outro lado, é preciso disseminar a cultura de que todo o trabalho é importante, que as tarefas e perfis de trabalho é que diferem, porque, mais comum do que parece, o grupo de qualificadores passa a imagem de que o trabalho deles é mais importante.

O atendente precisa ser valorizado e reconhecido para executar suas funções da forma mais responsável e comprometida. Como o atendente repassará sentimentos de compreensão e interesse pelos problemas do usuário, se ele próprio não dispõe deles na organização? É uma questão cultural, que deve ser entendida para ser superada.

Uma boa prática para minimizar essa situação é a de disponibilizar um qualificador ou escrevente temporariamente para fazer atendimentos. A experiência o fará sentir as dificuldades do trabalho do atendimento e valorizar o profissional que o executa todos os dias de bom humor; ele ficará mais tolerante com eventual falha do processo de recepção.

No atendimento pessoal podem ser submetidos à gestão de qualidade: tempo de espera do usuário para ser atendido, tempo de atendimento, tempo de pausa, tipo de atendimento, quantidade de atendimento, horário de maior ou menor fluxo de usuário, dificuldades mais frequentes, situações atípicas para compartilhamento, percentual de assertividade, entre outros.

Essas informações dão suporte para ações de capacitação dos funcionários, suporte no atendimento, padronização no atendimento, sistema de gerenciamento de senhas, reestruturação da forma de trabalho. E, essas ações levam à redução do tempo de espera, aumento da qualidade do atendimento e do serviço prestado, melhoria da performance e da capacidade técnica dos colaboradores.

Como já dito, o atendimento é quem faz a entrada e a saída do usuário. Por isso, é muito importante estimular o usuário a se manifestar sobre o atendimento, a qualidade técnica do atendimento e do serviço prestado, por meio de pesquisa de satisfação. E, sempre, retornar, agradecendo ao usuário que se manifesta com crítica, sugestão de melhoria ou não satisfeito plenamente.

O atendimento por telefone é o mais difícil, porque o atendente não vê o interlocutor, não vê o documento, não dispõe de tempo para investigar o que o usuário pretende ou para dar a resposta. O imediatismo implícito no atendimento por telefone distorce o tempo de espera, e a real necessidade fica, por vezes, distante do expressado verbalmente pelo usuário.

Aqui, o funcionário que faz atendimento telefônico deve estar seguro das informações que podem e como podem ser fornecidas, além de ter domínio das diretrizes gerais, como cordialidade e disponibilidade, associadas à objetividade.

Além do preparo técnico, acompanhado de audiometria e fonoaudiologia, outras atitudes podem potencializar a eficácia desse atendimento, como:

- manter ritmo estável da fala para o usuário entender o que é dito;

- usar tom de voz adequado, considerando o tipo de aparelho e a distância dele dos lábios;

- atender com alegria e gentileza para reverberar energia positiva e não absorver a energia enviada pela pessoa;

- identificar e utilizar o nome do interlocutor;

- manter-se imparcial e educado;

- dar resposta imediata, clara e objetiva, ou retornar a ligação para fornecer a informação até então não conhecida;

- verificar se o interlocutor compreendeu o que foi dito, pedindo para que ele repita;

- atender prontamente a chamada e, em caso de perda de ligação, ligar para verificar o que era pretendido;

- ainda, saudar, identificando a serventia e a pessoa que fala; ao encerrar, agradecer e reafirmar a orientação dada.

As variáveis do atendimento se baseiam em diferentes tipos de pessoas e momentos, até mesmo porque, para muitas pessoas, é mais importante serem tratadas como únicas do que obterem as respostas que procuram.

Para esses atendimentos, algumas ferramentas devem ser utilizadas na gestão da qualidade, tais como:

- monitoramento *on-line* das ligações, que permite correção imediata de eventual informação incompleta ou equivocada;

- tempo médio de atendimento, que possibilita identificar se o *script* padrão está bem elaborado, ou se o atendente precisa de ajuste no seu processo de capacitação;

- tempo médio de ociosidade, que indica se falta ou existe mais atendente do que o necessário;

- acompanhamento da fila de chamadas para identificar eventuais desistências na espera;

- treinamento breve e constante com a oitiva do atendente, junto com o gestor da qualidade, de ligações recebidas e gravadas no decorrer da semana em horários diferentes.

O mapeamento dos assuntos demandados pelo telefone, a leitura prévia dos motivos de devolução, o treinamento no processo de atendimento pessoal e de qualificação contribuem muito para a qualidade do atendimento por telefone. Há sempre de se ter em mente que este funcionário é um atendente, não um telefonista.

Em processo de expansão, respondendo em algumas serventias a 50% dos atendimentos, temos o atendimento eletrônico feito por Unidade de Resposta Auditável - URA (sistema utilizado por empresas de *callcenter* para que possam ser digitadas opções no atendimento eletrônico), site ou centrais de serviços eletrônicos compartilhados.

O cuidado deve estar em disponibilizar esse atendimento de forma intuitiva, capaz de atender os diversos tipos de usuários. Esses são os mais fáceis de serem monitorados, porque os sistemas apresentam os dados para análise sem interferência do ser humano e permitem os ajustes de maneira estanque.

A gestão da qualidade se baseia na existência de indicadores vinculados a uma meta. Inicia-se medindo o que é mais importante, e, aos poucos, a quantidade dos indicadores mudará de acordo com o tratamento dado às questões relacionadas aos critérios da qualidade e à avaliação do desempenho.

"No processo de gestão da qualidade o grande desafio fica para o atendimento, seja ele pessoal, eletrônico ou por telefone".

Departamento Financeiro

Em poucas palavras, é o setor que zela pela sustentabilidade da serventia. O departamento financeiro deve ser organizado e funcionar de acordo com os padrões de qualidade estabelecidos para o trabalho. É ele que monitora os parâmetros de despesas, investimentos e receita de uma serventia, e busca soluções para manter e melhorar os resultados financeiros positivos.

A maior dificuldade para encontrar as pessoas certas para as funções inerentes ao departamento financeiro está na conciliação das habilidades de controle metódico e na visão macro com flexibilidade para a inovação.

Por isso, é importante que os colaboradores possuam características/habilidades voltadas à perseguição de método, raciocínio lógico, conhecimento de matemática ou controladoria. Por outro lado, que sejam disponíveis e arrojados para negociações, apresentação

de soluções inovadoras, projeção de necessidades futuras. E, por fim, que a pessoa eleita deve ser de confiança do oficial e totalmente comprometida com a serventia.

O departamento financeiro de uma serventia assume atribuições de controladoria, tesouraria e contabilidade, em especial:

- estruturar e gerenciar o fluxo econômico da serventia com registro documentado, apto, a qualquer momento, para se submeter à auditoria: entradas, saídas, repasses, obrigações e custo futuro;
- formular estratégia com foco na racionalização (otimização dos custos e ampliação dos resultados financeiros);
- avaliação da necessidade de aumento ou redução da capacidade produtiva para a garantia da qualidade dos serviços prestados e sustentabilidade da serventia;
- controle bancário e conciliação dessa movimentação com as receitas e despesas relacionadas ao funcionamento da serventia;
- escrituração do Livro Registro Diário da Receita e da Despesa, do Balanço Anual da Receita e Despesa, do Resumo Analítico das Receitas, do Livro de Controle do Depósito Prévio.

Como se pode observar, é o departamento financeiro que paga, recebe, controla, documenta. É importante salientar que, independentemente do tamanho da serventia, é essencial que se dê relevância à gestão financeira, inclusive da vida pessoal do oficial.

É comum em serventias pequenas e médias que o controle do dinheiro seja feito pelo oficial. Por isso, geralmente, o setor financeiro padece de falta de documentação organizada, até mesmo de simples planilhas, e, em muitos casos, ocorre confusão entre a movimentação da serventia e as despesas pessoais do oficial, o que é inadmissível quando se busca a qualidade.

Departamento Administrativo

O Departamento Administrativo tem como escopo a manutenção e a adequação da estrutura física e legal da serventia e sua exteriorização.

Em relação à estrutura física, deve ocupar-se desde o bom funcionamento de toda a estrutura predial até a manutenção de material de expediente no almoxarifado.

No que se refere à parte legal, deve manter sempre atualizados e documentados, segundo critérios de qualidade preestabelecidos, todos os cadastros, licenciamentos, obrigações acessórias como informações necessárias aos órgãos reguladores, contratos de prestação de serviços, contratos de trabalho e demais obrigações decorrentes destes.

"A gestão da qualidade se baseia na existência de indicadores vinculados a uma meta".

A pessoa responsável por esta atividade deve ter habilidades/características tais como:

- ser disponível, paciente, metódica, organizada, flexível, gentil, cordial;
- ter facilidade de comunicação com todos os tipos de pessoas;
- facilidade de relacionar-se com o grupo de trabalho;

- proatividade;
- iniciativa de mudanças;
- bom senso para identificar o que é necessidade e o que é melhoria e dar tratamento adequado;
- capacidade para planejar, organizar, coordenar e controlar.

O Departamento Administrativo é o "assistente pessoal" da serventia personificada: faz tudo que precisa ser feito em tempo e com qualidade.

Considerada a diversidade e a quantidade de tarefas que são inerentes a esse setor, o êxito na execução depende da existência de agenda das obrigações, acompanhada de manuais de trabalho. Dentre elas pode-se citar:

- manutenção do Livro de Visitas e Correições;
- submissão dos registros de receita e despesa da serventia à aprovação da Corregedoria Permanente;
- disponibilização para todo usuário do Código de Defesa do Consumidor e da Tabela de Custas e Emolumentos, inclusive escrita em braille;
- manutenção atualizada do alvará do Corpo de Bombeiros e do alvará de funcionamento concedido pelo município, com respectivos pagamentos das taxas dessas licenças;
- contratação dos serviços públicos de energia elétrica, internet, telefone, correios, transporte público;
- atualização das decisões relativas aos atos da Corregedoria Permanente, Corregedoria-Geral, Conselho Superior da Magistratura;
- atualização de todos os classificadores administrativos previstos nas normas de serviço do extrajudicial;
- manutenção da vigência de seguros predial, de vida dos funcionários e de responsabilidade civil do oficial;
- manutenção preventiva da estrutura física do prédio da serventia, mobiliários, equipamentos de informática;
- manutenção da vigência dos contratos com fornecedores de serviços e produtos essenciais ao funciona-

mento da serventia, como datacenter, manutenção de software, gerenciamento da rede física e da segurança da rede de dados, microfilmagem, manutenção da estrutura física, plano de saúde, assessoria jurídica, tributária e contábil;

- manutenção e gerenciamento do estoque de materiais necessários à execução de todas as atividades da serventia, inclusive o de papel de segurança;

- manutenção da vigência de licenças relacionadas a softwares, sistemas utilizados, antivírus;

- vigência dos certificados digitais utilizados pela serventia e do domínio do site;

- manutenção da vigência da locação predial e da observância das normas condominiais, quando for o caso;

- manutenção e vigência dos laudos do Programa de Segurança e Saúde Ocupacional (PSSO), como Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA), de acordo com o que determina a NR nº 9 do TEM; Laudo Técnico das Condições Ambientais do Trabalho (LTCAT), de acordo com o disposto na Instrução Normativa INSS/DC nº 99; Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO), de acordo com o que determina a NR nº7 do TEM; Análise Ergonômica do Trabalho (AET), de acordo com as diretrizes da NR nº 17 do TEM;



- atualização dos cadastros e das informações relacionadas à serventia junto ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ), no cadastro geral, e informação semestral de produtividade; Ministério da Justiça - autorização para microfilmagem; município - inscrição municipal e transmissão das transações mensais; INCRA - informações trimestrais e mensais, SIGAM, SIGEF, COAF, CEN-SEC, CNIB; Sindicato de todas as categorias dos empregados e patronal Ministério do Trabalho; E-social, Secretaria da Receita Federal; Associação dos Registradores nos respectivos estados e ANOREG; Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados.

Departamento de Recursos Humanos

O setor de Recursos Humanos é o vetor do clima organizacional, é o mediador para manutenção da saúde do ambiente do trabalho, é o que cuida dos profissionais como pessoas, não como elementos de produção, alinhado como os objetivos da empresa.

O grande desafio desse departamento é a implantação do QVT (Programa de Qualidade de Vida no Trabalho), independentemente da implantação de um programa de qualidade total estruturado.

As definições do QVT convergem para a conciliação dos interesses dos indivíduos e das organizações. O programa possibilita a estruturação ou renovação da cultura da empresa, a melhoria do bem-estar do trabalhador e a melhoria quantitativa e qualitativa da produtividade.

O QVT é reflexo da cultura da empresa e é externado pelos seus valores e missão, pelo orgulho de pertencer a ela e pelas perspectivas concretas de desenvolvimento pessoal; não pode ser confundido com políticas de benefícios ou de retenção.

A gestão de qualidade de vida no trabalho demanda tempo e esforço dos gestores de Recursos Humanos, porque as pessoas têm verdades e comportamentos individuais, baseados em crenças, e convicções consolidadas no decorrer da vida, que precisam ser modificados, inclusive das que compõem a administração da empresa.

A adesão às ações demanda persistência e ocorre em compasso lento, principalmente àquelas que dependem exclusivamente da ação do próprio interessado, como cuidados com saúde, higiene, autoconhecimento, cidadania, responsabilidade social, valorização do lazer, do esporte e da cultura.

O QVT, como qualquer outro sistema de qualidade, possui vários modelos, com critérios indicadores da sua existência e eficácia. O que tem critérios mais objetivos é o conhecido como QVT de Walton. Os critérios são:

1 - Compensação justa e adequada-verifica se há adequação da remuneração ao trabalho que a pessoa realiza e equivalência entre as remunerações na empresa e em relação a outros profissionais do mercado.

2 - Condições de trabalho - considera a jornada de trabalho e o ambiente físico seguro e saudável.

3 - Uso e desenvolvimento de capacidades – constata as oportunidades de satisfazer as necessidades de utilização de habilidades e conhecimentos do trabalhador, desenvolver sua autonomia e autocontrole e obter informações sobre o processo total de trabalho e do seu desempenho.

4 - Oportunidade de crescimento contínua e segurança – medem as possibilidades que o trabalho oferece em termos de carreira profissional, de crescimento e desenvolvimento pessoal e de estabilidade no emprego.

5 - Integração social na empresa – refere-se à existência de política que vede discriminações e preconceitos, que estimule o apoio mútuo, a franqueza interpessoal e o respeito às individualidades.

6 - Constitucionalismo – observância aos direitos legais ou convencionados contratualmente, à privacidade pessoal, à liberdade de expressão.

7 - O trabalho e o espaço total de vida – mensura o equilíbrio entre a vida no trabalho e a vida pessoal, estabilidade da jornada e local de trabalho.

8 - Relevância social da vida no trabalho – o trabalho deve ser uma atividade social que traga orgulho para as pessoas em participar de uma organização. A organização deve ter uma atuação e uma imagem perante a sociedade, responsabilidade social, responsabilidade pelos produtos e serviços oferecidos, prática de emprego, regras bem definidas de funcionamento e de administração eficiente.

Exemplo de ações práticas que sedimentam o programa QVT:

1. pesquisa de clima organizacional – é preciso ter coragem de fazê-la e estar preparado para as respostas. Feliz é aquele que consegue respostas transparentes e reais. Para que isso aconteça, recomenda-se que não seja feito trabalho algum de sensibilização do grupo de trabalho antes da aplicação da pesquisa.
2. contrato de trabalho com:
 - 2.1. flexibilidade da jornada de trabalho para atender às necessidades cotidianas do profissional e as decorrentes de situações excepcionais da serventia, como horário de verão, banco de horas, escala de trabalho;
 - 2.2. Termo de autorização para o uso de nome e imagem;
 - 2.3. Termo de Banco de Horas;
 - 2.4. Termo de Confidencialidade;
 - 2.5. Termo de Recebimento de Armários;
 - 2.6. Termo de utilização de internet, fax, telefones e outros meios eletrônicos;
 - 2.7. Termo de utilização de veículo;

2.8. Uso de sistema de abono/gratificação salarial mediante preenchimento de requisitos estabelecidos em acordo de empregador e empregados;

2.9. Uso de sistema de abono parcial da jornada de trabalho;

2.10. Treinamento temporário para outras atividades;

2.11. Termo de adesão ao PPR;

2.12. Manual de integração.

3. Plano de benefícios, como vale-alimentação, vale-transporte ou estacionamento, sala de descanso, sala de estudos, convênio médico, dia da fruta, canal de sugestões ou críticas.

4. Capacitação multifinalitária do grupo de trabalho com:

4.1. treinamentos e avaliação da eficácia;

4.2. reuniões semanais em cada setor para discussão de situações atípicas ou novas e nivelamento do processo de trabalho;

4.3. avaliação de performance individual e por setor;

4.4. *feedback* com propositura de autoavaliação comparativa à dos gestores, acompanhado de projeto de melhoria;

4.5. acesso à biblioteca;

4.6. inscrição e acesso a cursos e palestras *online*, muitos gratuitos (Uniregstral, TED, Bristol, Youtube, Vimeo);

4.7. estímulo à qualificação que permite a versatilidade;

4.8. avaliação de perfil e potencial dos funcionários por meio de processo de *assessment*;

4.9. formação específica dos gestores em controladoria, *coaching professional*, gestão de qualidade, técnico em atendimento.

5. Ações socioambientais, como:

5.1. coral, grupo de dança;

5.2. ações ou reflexões bimestrais vinculadas a um tema principal eleito anualmente, como saúde, cultura, autoconhecimento, gratidão;

5.3. campanhas de arrecadação para repasse a instituições;

5.4. experiências do grupo de trabalho em grupos sociais diversos daqueles com os quais convivem, como adoção de um pai;

- 5.5. ações em datas comemorativas, a exemplo dos dias das mães, das crianças, do meio ambiente, com interferência do grupo de trabalho em outras organizações;
- 5.6. mural coletivo para divulgação e conscientização de eventos culturais e de ações da comunidade;
- 5.7. coleta seletiva de resíduos;
- 5.8. uso de materiais recicláveis ou de menor impacto no meio ambiente.

6. Programa de Participação nos Resultados (PPR) estruturado em critérios objetivos que avaliam a competência técnica nos itens relacionados a organização, concentração, qualidade, credibilidade, trabalho em equipe; o comportamento em relação a conduta emocional, ética, relacionamento interpessoal, assiduidade e pontualidade; e desempenho individual com base em capacidade, desenvolvimento, comprometimento e dedicação.

A condução desses trabalhos é feita pelo gestor do departamento de recursos humanos, seguindo as diretrizes dos valores da serventia e o planejamento anual definido pelo oficial.

Para a obtenção de bons resultados é essencial que o empregador promova contínuo aperfeiçoamento e desenvolvimento das pessoas que integram o setor de recursos humanos, com cursos relacionados aos objetivos do trabalho, inclusive proporcionando ao gestor a sua formação como *coach profissional*. Certo é que todo investimento feito nesse processo de desenvolvimento trará resultado multiplicado.

É fundamental que os gestores de recursos humanos tenham como competências essenciais:

- habilidade para dirimir conflitos;
- criatividade e ousadia;
- proatividade;
- neutralidade em relação ao outro;
- imparcialidade;
- habilidade para ouvir;
- capacidade para comunicar-se assertivamente com pessoas culturalmente diversificadas;
- otimismo, alegria;
- capacidade de selecionar boas práticas de lugares diversos;
- flexibilidade para adaptação dos objetivos da serventia aos meios, visões, pessoas e instrumentos disponíveis no momento;
- persuasão e resiliência.

Dentre as funções, deveres e tarefas básicas do setor de recursos humanos, estão:

- ser agente facilitador da motivação das pessoas (porque este processo não é imposto) alinhada aos objetivos da serventia, ou seja, orientar para a adequação dos objetivos pessoais aos da empresa;
- representar a serventia nos processos de recrutamento, admissão, desligamento e retenção de talentos;
- estruturar e aplicar pesquisa de clima organizacional, analisar o resultado e propor ações;
- fazer orçamento anual destinado a suportar as ações do setor;
- zelar pela saúde física e emocional do grupo de trabalho;
- estruturar e manter o espaço físico e o comportamento do grupo de trabalho de maneira a atender às exigências legais relacionadas a saúde e segurança no trabalho;
- assegurar o cumprimento de todas as exigências legais relacionadas ao contrato de trabalho;
- participar do planejamento e verificar a eficácia dos treinamentos;
- estimular o estabelecimento de relações interpessoais saudáveis no trabalho;
- planejar e zelar pela segurança no emprego e pelo enquadramento das pessoas no trabalho de acordo com o perfil;
- especificar funções, descrever competências;
- contribuir na formação de crenças e valores que dignifiquem o indivíduo e a empresa.

Cada um de nós tem seus próprios e únicos defeitos. Se os reconhecermos, podemos usá-los em nosso favor.

Processo de trabalho fim: da qualificação à finalização

Estabelecidos os critérios de qualidade para essas tarefas, sobrevém a necessidade de planejar a melhor forma de execução, priorizando a racionalização de recursos, pessoas e falhas. Para isso, torna-se essencial a implantação de processos documentados.

A documentação, que pode ser por meio de fluxoograma, assume importância, quando possibilita a visualização de desvios na execução e a correção do trajeto ainda na fase de estudo.

Nesta fase, é preciso construir processos objetivos para o fim desejado e desvinculados de pessoas. É neste momento que o processo se torna burocrático e formalista ou prático e leve, tanto quanto desejado e desenhado.

Após a sua definição, o processo de trabalho deve ser conhecido detalhadamente pelos operadores

diretos e a sua documentação deve ser disponibilizada para conhecimento de todos os que integram a serventia.

Definido o processo de trabalho, faz-se necessário criar os indicadores que serão considerados na análise da qualidade. Exemplos destes são:

1. Monitoramento dos títulos prenotados no dia - permite dimensionar a execução do trabalho no período de cinco dias, independentemente se o número de títulos prenotados aumenta ou diminui; organizar os grupos da qualificação, conferência, finalização, de acordo com os dias que os títulos estarão no setor; administrar melhor a requisição de horas extras ou uso do banco de horas;

2. Tempo do título em cada fase de trabalho - permite verificar o ritmo de trabalho, identificar a necessidade de treinamento, identificar a necessidade de redistribuir os títulos para cumprir o prazo;

3. Produtividade qualitativa e quantitativa - permite identificar a meta aceitável de produtividade, comparar a produtividade por período, identificar a melhor pessoa para executar determinada tarefa;

4. Percentual de assertividade - permite identificar os tipos de erros recorrentes e capacitar os funcionários em suas fraquezas.

Benefícios da gestão da qualidade

O compromisso com a qualidade transforma a cultura corporativa:

1. gera confiança na capacidade dos processos e melhora a gestão das informações deles decorrentes;
2. incorpora o princípio da melhoria contínua em todas as áreas da organização;
3. assegura a execução de acordo com os requisitos predefinidos;
4. garante a racionalização;
5. melhora a comunicação interna e a transferência de conhecimento;

6. quebra de paradigma do que é um registro de imóveis;

7. constrói processos inter-relacionados;

8. decisões e soluções mais acertadas;

9. papéis e responsabilidades definidos e conhecidos;

10. melhor aproveitamento da equipe;

11. comprometimento da equipe de trabalho;

12. melhoria da qualidade de vida no trabalho.

“A qualidade nunca se obtém por acaso; ela é sempre o resultado do esforço inteligente”. (John Ruskin)

Por que gerir a qualidade?

Por uma razão só. O Registro de Imóveis é um SERVIÇO PÚBLICO e traz consigo o dever de SERVIR à comunidade, surpreender a comunidade, até mesmo porque o cidadão não tem escolha do fornecedor.

Gerir a qualidade do Registro de Imóveis é garantir a sua essência: SEGURANÇA JURÍDICA dos atos que pratica.

Imagine uma serventia:

- onde o aprendizado contínuo substitui o conhecimento necessário;

- onde a melhoria contínua substitui o “sempre foi feito assim”;

- onde a palavra de ordem é “pode ser difícil, mas é possível”;

- onde o erro é repetir um erro, e a única falha é a falha de não tentar;

- onde as ideias são bem-vindas e utilizadas, sempre que possível;

- onde a organização tem vida e alma próprias.

Acredite e faça a sua parte!



ARTIGO



O Sinter como ferramenta de gestão para o registrador de imóveis

// Luís Orlando Rotelli Rezende

Presidente da 11ª Turma de Julgamento da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Ribeirão Preto/SP. Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil. Gerente do Projeto Estratégico Corporativo (PEC) do Ministério da Fazenda, que visa instituir o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais - Sinter. Criador e desenvolvedor do software utilizado pela Receita Federal e Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - Carf. Foi premiado no V e no VII Prêmio Shontag por soluções inovadoras para a Receita Federal.

Este artigo objetiva mostrar potenciais benefícios do Sinter como uma ferramenta de trabalho para o registrador de imóveis na gestão administrativa e geoespacial da circunscrição e na regularização fundiária.

Gostaria de destacar alguns serviços do núcleo de nosso sistema, que criarão um universo de possibilidades para o registrador de imóveis, como usuário do sistema e gestor de suas próprias camadas de dados.

Construtor de camadas

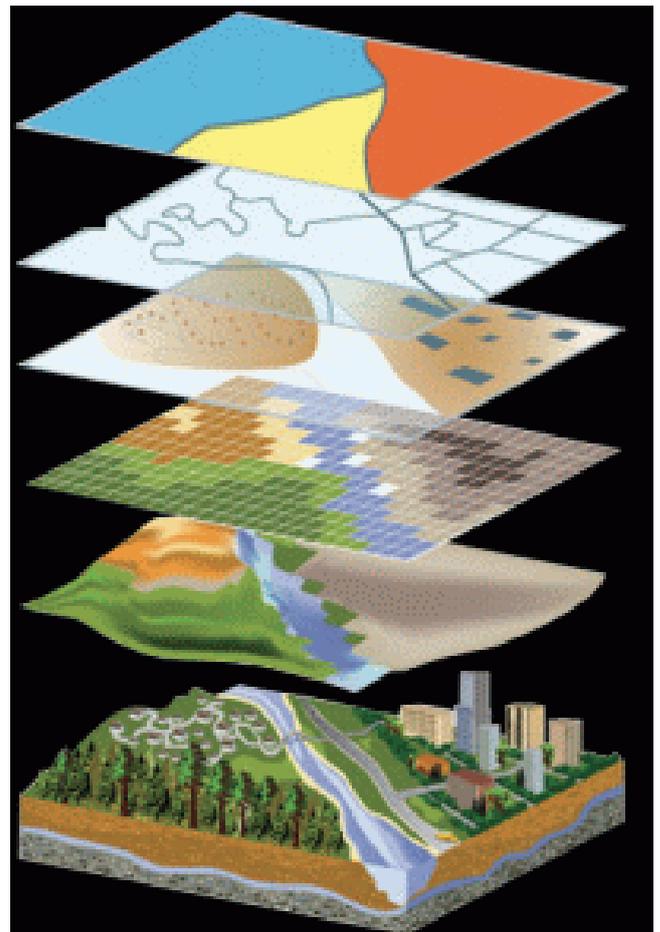
Em um sistema geoespacial de informação como o Sinter, os dados são armazenados em camadas. Isso significa que, quando o registrador enviar dados para o Sinter, eles ficarão armazenados em uma camada própria.

Em nossa modelagem de dados, somente quem produz o dado é quem pode gerir a camada, o que implica dizer que qualquer operação de inclusão, exclusão ou alteração de dados só poderá ser feita pelo dono daqueles dados.

Dessa forma, o Sinter será um integrador de dados. Tanto as informações cadastrais de imóveis rurais e urbanos provenientes dos municípios, dos estados e dos diversos órgãos da União, como as informações notariais e registrais, nenhuma delas pertencerá ao Sinter. Em nossas regras, os dados pertencem a quem os produz. Nosso papel está restrito a integrá-los em um único banco de dados e harmonizá-los, para que possam interagir sobre um único mapa, em n-camadas, abrindo um potencial antes inexistente, quando o dado estava aprisionado em seu próprio cadastro, isolado e sem interação com os demais.

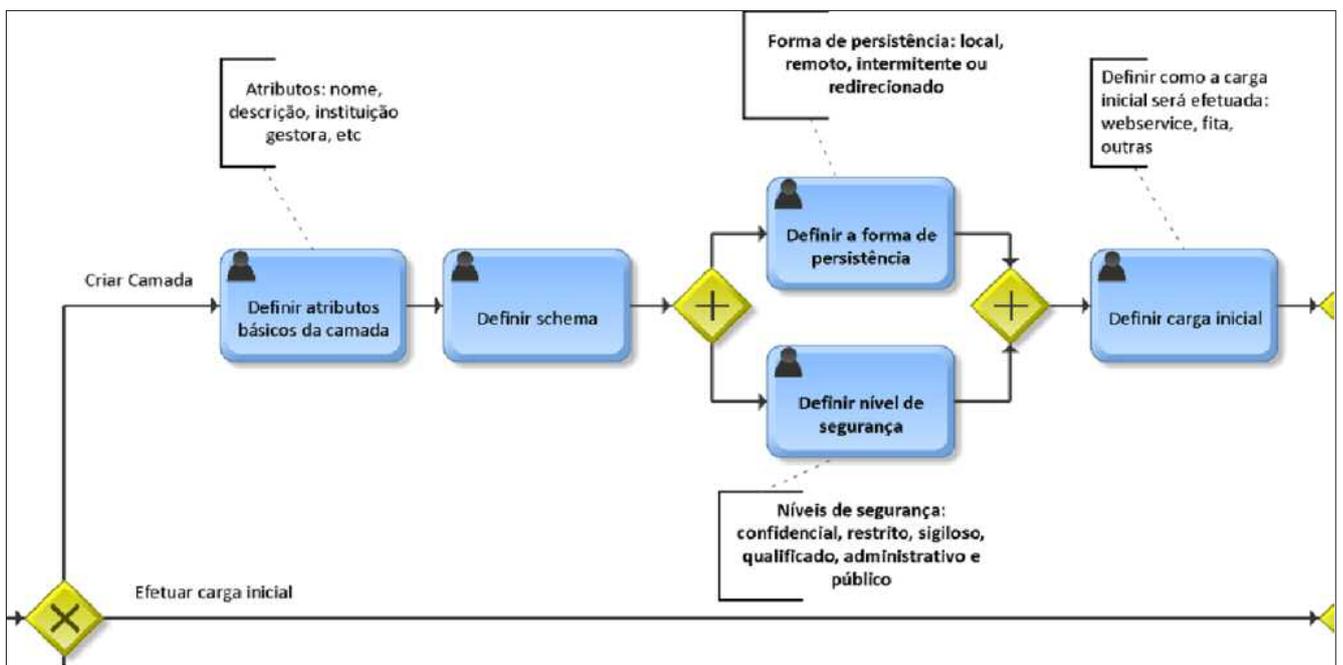
Para viabilizar a criação e a gestão autônoma de camadas, estamos planejando desenvolver um construtor de camadas. O modelo abaixo ilustra a criação de camadas de dados no Sinter.

Ao criar uma camada no Sinter, é preciso definir, entre outras coisas, o esquema (quais são os campos e os



atributos), a forma de persistência dos dados (se será armazenado localmente ou de forma remota) e os níveis de segurança (quem poderá visualizar os dados).

Para viabilizar a integração dos dados, no caso dos milhares de municípios e de cartórios de notas e de registros, as definições referentes ao esquema e ao nível de segurança dos dados serão tratadas no âmbito dos respectivos comitês temáticos e publicadas no Manual Operacional. Para demais entes públicos,



serão firmadas em convênios. Em ambas as situações, é uma forma de conferir segurança e estabilidade às regras acordadas pelas partes.

É importante o entendimento de que, ao enviar dados para o Sinter, da mesma forma que órgãos do governo federal, estados e municípios, os registradores estarão na posição de gestores de seus próprios dados no sistema, cabendo somente a eles criarem ou alterarem os dados jurídicos dos imóveis na camada de sua circunscrição, ninguém mais.

Como isso pode ajudar o registrador a utilizar o Sinter como ferramenta administrativa? A resposta está na conjunção com outro mecanismo, que veremos a seguir.

Observador de eventos

O Observador de Eventos é a implantação de um padrão conhecido como *Observer Design Pattern*, que permite que objetos interessados sejam avisados da mudança de estado ou de eventos que ocorreram em outro objeto. Significa dizer que, ao mudar de estado, um objeto pode disparar uma série de notificações e atualizações para outros objetos, de forma automática.

Uma implementação simples é o sistema *push* de notificação, utilizado pelas operadoras de cartão de crédito, que, a cada transação autorizada no cartão, dispara um e-mail ou SMS para o titular do cartão.

Pensando em um banco de dados espaciais com n-camadas, isso permite que uma ou mais camadas possam ser sensibilizadas por outra, de maneira muito mais sofisticada do que simples mensagens de SMS: iluminando áreas de um mapa, mudando a cor das par-

celas ou alterando automaticamente um dado de referência, como o valor do imóvel.

Quem define a utilização desse mecanismo e a forma é o gestor da camada que deseja ser notificado sobre alteração nas camadas que são alvos de seu interesse, desde que ele tenha permissão de acesso a essas camadas. E aqui está a conexão com o Construtor de Camadas a que eu me referi. Ser gestor de uma camada faz toda a diferença aqui.

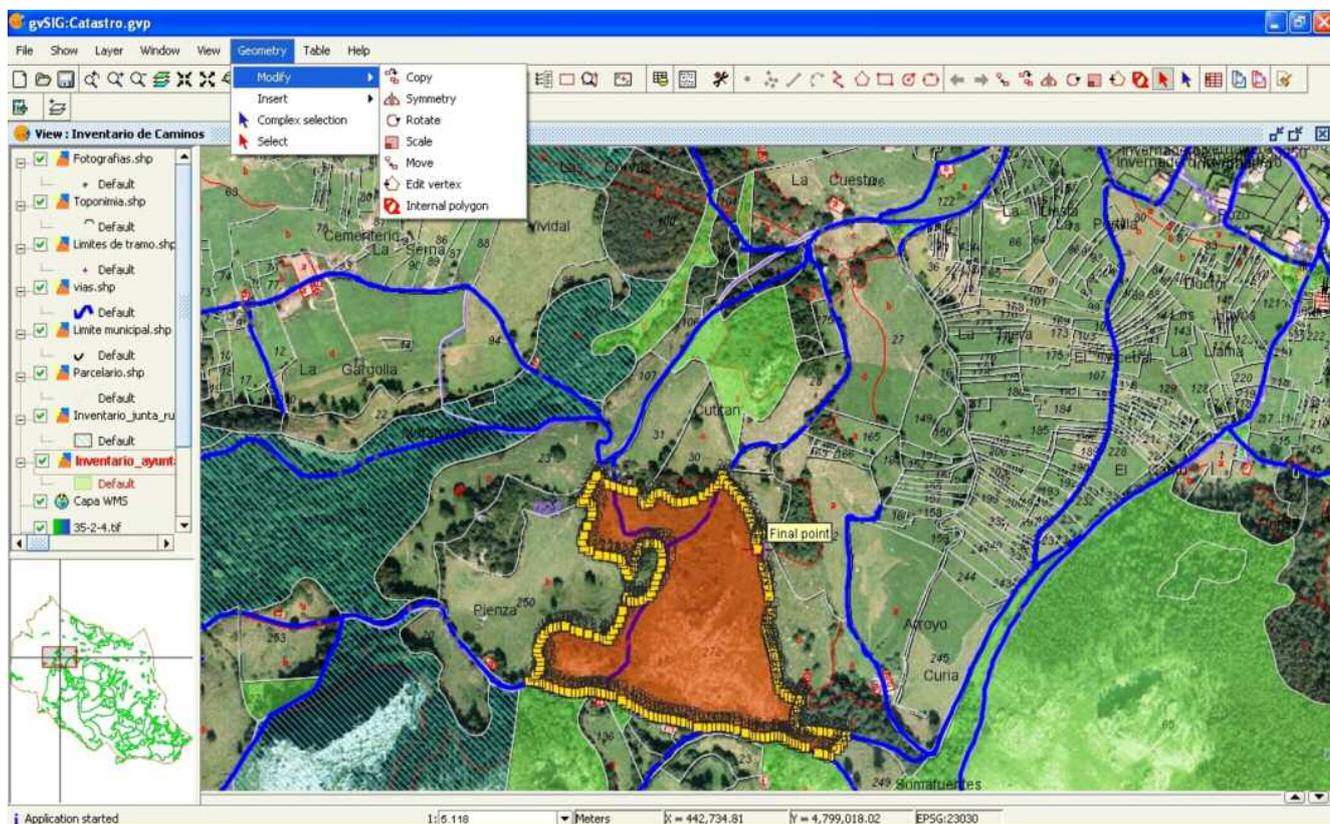
Sendo o registrador de imóveis o gestor da camada de dados de sua circunscrição, há a possibilidade de que, a cada alteração na camada de parcelas cadastrais pela Prefeitura, automaticamente seja gerada uma notificação, na forma de uma coloração diferente ou iluminando parcelas no mapa da circunscrição, indicando que ali tem uma nova construção que ainda não foi averbada, ou o asfaltamento de uma rua, o loteamento de uma área ainda não desmembrada, a alteração de valor de imóvel para efeito de ITBI, entre outras coisas que podemos imaginar.

A integração com os dados notariais também permitirá que o registrador seja notificado a cada escritura pública emitida em qualquer canto do país, referente a compra e venda de imóveis de sua circunscrição.

A sensibilização de uma camada por outra, a notificação de eventos de n-camadas de interesse e a possibilidade de gerenciar os imóveis geoespacialmente são ferramentas de gestão muito interessantes para o cartório.

Visualizador de camadas

O visualizador gráfico está previsto no Decreto nº 8.764/2016, que instituiu o Sinter, em seu art. 12:



Exemplo de um visualizador gráfico de camadas espaciais.

Art. 12. O Sinter disponibilizará aos registradores de imóveis e notários o acesso a ferramenta gráfica de visualização dos polígonos limitrofes de imóveis sobrepostos às imagens georreferenciadas, e lhes permitirá obter informações cadastrais e geoespaciais de interesse para os atos praticados em suas serventias.

Com as ferramentas disponíveis no visualizador, entre outras coisas, o oficial de registro poderá mensurar distâncias, conferir ângulos, quantificar a área total e construída, simular retificações, desmembramentos e remembramentos no mapa e verificar dados cadastrais dos confrontantes para facilitar a intimação.

O Sinter será também a ferramenta definitiva no que se refere à regularização fundiária. Com o mapa parcelário, a precisão do georreferenciamento e as informações sobre posse e propriedade em distintas camadas, mas sobrepondo-se sobre o mesmo mapa, tal como transparências sobrepostas sobre uma imagem, agregados às ferramentas de medição de área, distância e posicionamento por coordenadas, o oficial de registro sai de uma situação em que hoje ele trabalha às cegas, sobre uma descrição abstrata em papel, para uma visão completa e precisa do mapa.

Sem a visão do imóvel ou apenas com a visão do imóvel isolado como uma ilha, sem o conhecimento e a visualização das sobreposições com os imóveis confrontantes, é muito difícil para o oficial de registro ter a segurança necessária para retificar ou regularizar uma área.

Com a visão global das parcelas de posse e propriedade e as ferramentas para mensurar as discrepâncias e sobreposições em cima de uma imagem de alta resolução georreferenciada, tem-se a real condição para se trabalhar com segurança, fazendo a retificação administrativa e a regularização fundiária.

Esses são alguns exemplos que podemos vislumbrar do potencial do Sinter como ferramenta de trabalho para o registrador de imóveis. O mais importante, porém, é que isso não virá de cima para baixo. As entidades nacionais de Registro de Imóveis e de Notas, que participarão oficialmente na gestão do Sinter, poderão orientar o desenvolvimento do sistema para atender da melhor forma o registrador como usuário do Sinter ou até mesmo construir *plugins* e estender as funcionalidades do Sinter diretamente, usando a interface pública de programação de aplicativos (API) do Sinter.



ARTIGO



Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis

// Tiago Burtet

Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (1999) e pós-graduado, em nível de especialização, em Direito Notarial e Registral pela Universidade do Rio dos Sinos (2002), em Direito Civil e Processual Civil pela Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões - URI, Campus de Erechim/RS (2009), e em Direito Público - Novas Tendências em Face da Constitucionalização do Direito por esta mesma Universidade (2012). Tem experiência em Direito Constitucional, Administrativo, Tributário, Civil, Processual Civil, Notarial, Registral e Imobiliário. Autor da obra "Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis", título da Coleção Cadernos IRIB. Foi titular da delegação do 26º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.

Sumário: 1. Introdução - 2. Espécies, legislações e finalidades - 3. Sujeitos da contratação - 4. Características - 5. Garantias - 6. Requisitos - 7. Órgãos registrais e assentos realizáveis - 8. Competência registral - 9. Demais atribuições do registrador - 10. Averbações - 11. Prazos e prorrogações da Cédula de Crédito Rural - 12. Reconhecimento de firma - 13. Certidões negativas de débito - CNDs - 14. Imposto Territorial Rural - ITR - 15. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - 16. Certidão negativa de multas ambientais, Reserva Legal e Cadastro Ambiental Rural (CAR)- 17. Impenhorabilidade - 18. Anuência do credor para alienação ou oneração de bem gravado por cédula - 19. Problemas com garantias prestadas por terceiros - 20. Emolumentos - 21. Questões correlatas - 22. Conclusão.

1. Introdução

Este trabalho tem a intenção de facilitar a qualificação do registrador imobiliário e do registrador de títulos e documentos quando do exame de Cédulas de Crédito e de Cédulas de Produto Rural apresentadas para registro, através da tentativa de sistematização das legislações e de decisões judiciais correlatas, procurando esclarecer algumas dúvidas e divergências existentes e, quiçá, uma uniformização de procedimentos.

2. Espécies, legislações e finalidades

No ordenamento jurídico pátrio existem diversas espécies de cédulas, regidas por normas distintas. Logo, enquanto não houver uma consolidação dessas legislações, o que seria recomendável, o registrador deverá estar preparado, conhecendo todas elas e suas minúcias.

As normas especiais que tratam das Cédulas de Crédito são as seguintes:

1. Cédula Rural Pignoratícia (CRP) - Decreto-lei nº 167/1967;
2. Cédula Rural Hipotecária (CRH) - Decreto-lei nº 167/1967;
3. Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária (CRPH) - Decreto-lei nº 167/1967;
4. Cédula de Crédito Industrial (CCInd.) - Decreto-lei nº 413/1969;
5. Cédula de Crédito à Exportação (CCE) - Lei nº 6.313/1975 e Decreto-lei nº 413/1969;
6. Cédula de Crédito Comercial (CCC) - Lei nº 6.840/1980 e Decreto-lei nº 413/1969;
7. Cédula de Produto Rural (CPR) - Lei nº 8.929/1994;
8. Cédula de Crédito Imobiliário (CCImob.) - Lei nº 10.931/2004;
9. Cédula de Crédito Bancário (CCB) - Lei nº 10.931/2004.

Fundamentalmente, as cédulas de crédito e a CPR têm por objetivo incentivar o financiamento dos principais setores que movimentam a economia. Quando o governo quer incentivar o crédito rural, lança uma linha de crédito, que chegará ao produtor rural e ao registrador via cédula de crédito rural, e assim sucessivamente. Tais instrumentos materializam a concessão de crédito àqueles que pre-

tendem empreender e, ao mesmo tempo, garante o capital investido.

Portanto, pode ser através das cédulas de crédito que os financiadores (credores) concederão recursos para a movimentação da economia nacional, garantindo-se através dos institutos jurídicos adequados previstos em cada norma, como a hipoteca, o penhor ou a alienação fiduciária (vide art. 156, II, da Constituição Federal, que indica a não incidência de imposto de transmissão quando da constituição dos direitos reais de garantia). Extrai-se, daí, a relevância do estudo.

Com efeito, a finalidade da concessão de cada financiamento é de suma importância para o enquadramento nas legislações acima elencadas, não podendo o crédito conferido ser utilizado para outra destinação (arts. 2º dos Decretos-leis nºs 167/1967 e 413/1969), como, por exemplo, a compra de bens que não se relacionam com o crédito disponibilizado. Não é possível a emissão de uma cédula rural para contemplar um empréstimo que não seja para fomentar o desenvolvimento rural.

Neste sentido:

COMERCIAL E PROCESSUAL CIVIL - EXECUÇÃO - CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL - TÍTULO DE CRÉDITO DESPIDO DO ATRIBUTO DA ABSTRAÇÃO - CAUSA DEBENDI - RELEVÂNCIA - SIMULAÇÃO - ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 102, II, e 104 DO CCB - IMPOSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO NA VIA DO ESPECIAL - ACÓRDÃO RECORRIDO EMBASADO NA PROVA DOS AUTOS - SÚMULA 07/STJ - INCIDÊNCIA - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL DESCONFIGURADO. I - Nas obrigações cambiais, a causa que lhes deu origem não constitui meio de defesa. Neste ponto se diferenciam os **títulos** de crédito abstratos dos causais. Nestes, a sua eficácia é nenhuma, se o negócio jurídico subjacente inexistir ou for ilícito. Naqueles, esses mesmos vícios não impedem que a obrigação cartular produza seus efeitos. II - Sendo a cédula de crédito industrial um título causal, pode o obrigado invocar como defesa, além das exceções estritamente cambiais, as fundadas em direito pessoal seu contra a outra parte, para demonstrar que a obrigação carece de causa ou que esta é viciosa. Não é exequível a cédula industrial, cujo financiamento é aplicado em finalidade diversa daquela prevista na lei de regência. III - Inviável, *in casu*, aferir a possibilidade de ter havido simulação, se, para tanto, torna-se necessário incursionar-se pelo campo fático-probatório dos autos. IV - Não há como configurar a divergência jurisprudencial, quando o acórdão recorrido aprecia a controvérsia, trazendo a lume os elementos de prova coligidos no processo. Aplicação da Súmula 07/STJ. V - Recurso especial não conhecido (REsp nº 162.032/RS, da 3ª Turma, de 26.10.1999, DJ de 17.04.2000)

"Não é possível a emissão de uma cédula rural para contemplar um empréstimo que não seja para fomentar o desenvolvimento rural".

3. Sujeitos da contratação

No tocante aos sujeitos envolvidos na cédula, tem-se que os credores serão, obrigatoriamente, os seguintes: a) os órgãos integrantes do sistema nacional de crédito rural, para as cédulas de crédito rural (art. 1º do Decreto-lei nº 167/1967); b) as instituições financeiras, para as cédulas de crédito industrial, à exportação, comercial e bancário (arts. 1º do Decreto-lei nº 413/1969 e das Leis nºs 6.313/1975 e 6.840/1980, e art. 26 da Lei nº 10.931/2004); c) qualquer interessado, na CPR; d) o credor de crédito imobiliário, na CCI. A título demonstrativo, observa-se que não são todas as pessoas que poderão ser credoras de um crédito industrial. Por exemplo, um empresário não pode financiar outro através da Cédula de Crédito Industrial, mas apenas as instituições financeiras.

Já o devedor poderá ser sempre pessoa física ou jurídica (arts. 1º dos Decretos-leis nºs 167/1967 e 413/1969 e das Leis nºs 6.313/1975 e 6.840/1980, art. 2º da Lei nº 8.929/1994 e art. 26 da Lei nº 10.931/2004), independentemente da natureza da cédula, mas o ramo da sua atividade deverá ter relação com o financiamento e o título emitido.

Observa-se que, via de regra, o emitente será o devedor (o credor não assina a cédula), salvo no caso da CCI, em que ele será o credor (art. 18, §1º da Lei nº 10.931/2004), que emitirá a cédula para representar o seu crédito e para fazê-lo circular, semelhante ao que ocorre com a cédula hipotecária prevista no art. 10, do Decreto-lei nº 70/1966, a qual não será objeto de análise neste trabalho.

Com isso, pondera-se que a contratação por cédula é *intuitu personae*, tendo em vista que os anseios das partes devem ter *pertinência* com cada norma específica. Ressalta-se, assim, a importância da finalidade de cada espécie de financiamento.

Vale coleccionar o aresto da Apelação nº 1.0702.05.257971-2/001(1), da 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, o qual, além de indicar a vinculação de determinada pessoa a um financiamento específico, ressalta a questão da finalidade acima referida, como se vê:

EMENTA: APELAÇÃO. EXECUÇÃO. CÉDULA DE PRODUTO RURAL. LEI Nº 8.929/94. EMISSÃO. EMPRESA NÃO INCLUÍDA NO ROL DO ART. 2º. ILEGITIMIDADE. DESVIO DE FINALIDADE. DESCARACTERIZAÇÃO DO TÍTULO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. A Cédula de Produto Rural - CPR -, instituída pela Lei nº 8.929/1994, tem por finalidade o fomento da atividade agropecuária, e só pode ser emitida por produtores rurais, suas associações e cooperativas. A emissão de CPR por pessoa jurídica não legitimada

"Somente à Cédula de Crédito Bancário é facultada a pactuação da cláusula à ordem. Nas demais, ela é obrigatória".

para tanto, bem como em flagrante desvirtuamento de sua finalidade, descaracteriza a natureza jurídica do título, que perde sua executividade. Recurso conhecido e não provido.

Também, da 9ª Câmara Cível do Tribunal mineiro, na Apelação nº 1.0702.05.257005-9(1), que segue:

EMENTA: EXECUÇÃO. CÉDULA DE PRODUTO RURAL EMITIDA POR PESSOA JURÍDICA. INOBSERVÂNCIA DO ARTIGO 2º DA LEI Nº 8.929/1994. INVALIDADE DO TÍTULO. Deve a Cédula de Produto Rural ser emitida obrigatoriamente pelo produtor rural, suas associações ou cooperativas e é válida pelo produto nela especificado e pela quantidade comprometida. É patente a ilegitimidade de J.R.F. Avestruzes Ltda. para emitir as cédulas embaixadoras da presente ação, haja vista que se trata de pessoa jurídica diversa da taxativamente explicitada no art. 2º da Lei nº 8.929/1994. Não tendo figurado como emitente da cédula uma pessoa física ou sua associação ou cooperativa, resta descumprida a exigência descrita em lei, não sendo o documento um título executivo.

4. Características

As cédulas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial e bancário representam promessa de pagamento em dinheiro, configurando, portanto, uma obrigação de solver dívida líquida e certa (obrigação de fazer). De outro lado, a CPR consagra uma promessa de entrega de produtos rurais (o credor empresta recursos ou fornece produtos, e o devedor se compromete a entregar toda ou parte da sua produção), cabendo ação de execução por quantia certa se se tratar de CPR com liquidação financeira (art. 4º-A, §2º da Lei nº 8.929/1994), ou ação de execução para entrega de coisa incerta se se tratar de CPR que não preveja a liquidação financeira (art. 15, da Lei nº 8.929/1994). Caráter diferenciado é o da CCI, pois ela representa créditos imobiliários (art. 18 e §1º da Lei nº 10.931/2004), isto é, a contratação de um financiamento de bem imóvel.

As cédulas de crédito rural têm natureza civil (art. 10 do Decreto-lei nº 167/1967). O legislador considerou a contratação de crédito rural como civil, não vislumbrando nela caráter comercial, tendo em vista que o emitente e o credor não se encontram em posição de igualdade (presunção de desequilíbrio em prol do emitente).

As demais cédulas (industrial, à exportação, comercial, de produto rural e bancária), conforme arts. 10 do Decreto-lei nº 413/1969 e da Lei nº 8.929/1994, art. 3º da Lei nº 6.313/1975, art. 5º da Lei nº 6.840/1980 e art. 26 da Lei nº 10.931/2004, são títulos de crédito, regidas pelo direito cambial. A elas

se aplicam os princípios da cartularidade e da literalidade. De consequência, vale o que está no título, que assim se considera quando observados os requisitos legais (art. 887 do Código Civil), independentemente de outras formalidades (razão da dispensa do reconhecimento de firma). Por outro lado, a não observância dos requisitos descharacterizará o título como cambial, deixando de ser uma cédula.

"Tanto imóveis rurais como urbanos podem ser dados em garantia em qualquer espécie de cédula".

Com efeito, enquanto as cédulas de crédito rural têm natureza civil e as demais enfrentadas nesta exposição têm natureza de títulos cambiais, ambas têm pontos de contato, que são a emissão pelos devedores e a representação de um financiamento para determinado setor da economia, o qual poderá ou não contar com garantias reais. Nestes casos, o financiamento nascerá concomitantemente com a emissão do título e com os registros competentes, seja das cédulas e/ou de suas garantias.

E isso as difere da cédula hipotecária (art. 10 do Decreto-Lei nº 70/1966) e da CCI/mob. (art. 18 da Lei nº 10.931/2004), as quais não são títulos de crédito, mas apenas representam um crédito hipotecário ou imobiliário já existente. Assim, estas se distinguem das demais, porque o direito do credor não se origina da emissão do título, mas, sim, de um contrato anterior.

Importa destacar uma peculiaridade das cédulas de crédito rural e bancário e da CPR, que podem ser emitidas com ou sem garantia real, o que as distingue das demais (industrial, à exportação e comercial). Todavia, como regra, o credor não dispensa a garantia real do crédito concedido.

A título de informação, temos também as Notas de Crédito Rural, Industrial, à Exportação e Comercial, as quais representam promessa de pagamento em dinheiro só que sem garantia real, podendo apresentar garantias pessoais (fiança ou aval). Servem, basicamente, para constituir um crédito privilegiado ao credor. Distingue-se a Nota de Crédito Rural das demais pelo fato de que ela, e tão somente ela, deve ser registrada no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, do Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel cuja exploração se destina o financiamento cédular (art. 30, d, do Decreto-lei nº 167/1967), ao passo que as demais não são registráveis (art. 18 do Decreto-lei nº 413/1969).

5. Garantias

Primeiramente, é preciso ter presente que tanto imóveis rurais como urbanos podem ser dados em garantia em qualquer espécie de cédula. Logo, hipoteca originária de cédula de crédito rural não precisa ser só de imóvel rural.

Deve-se ter muito cuidado ao estudar as garantias que podem ser pactuadas nas cédulas, devendo sempre ser observada a legislação correspondente a cada espécie.

Por exemplo, as cédulas rurais deverão conter, neces-

sariamente, penhor e/ou hipoteca para se enquadrar em uma das espécies de títulos de crédito rural previstos nos arts. 9º e 30, do Decreto-lei nº 167/1967. Será facultativa a pactuação de outra garantia complementar, como a alienação fiduciária, tanto de bem móvel, quanto de imóvel. Assim, no caso das cédulas rurais, salvo melhor juízo, a alienação fiduciária não poderá ser prestada como única garantia. Pon-

dera-se que, em alguns estados, ou conforme o respectivo Código de Normas ou jurisprudência, a alienação fiduciária não é admitida quando da concessão de crédito rural nem como garantia complementar, embora a Resolução nº 3.239/2004 do Banco Central do Brasil autorize a prática.

Diferentemente das demais espécies de cédulas, no Decreto-lei nº 167/1967 não se encontra menção alguma à alienação fiduciária; a Cédula de Crédito Rural antecede a alienação fiduciária, além do que tem que respeitar a designação própria, conferida pela norma.

A alternativa, portanto, para quem concede crédito rural e pretende se garantir com uma alienação fiduciária de bem móvel, por exemplo, pela sua praticidade frente a outras garantias, é a emissão de outra espécie de cédula, a cédula de crédito bancário, conforme autoriza o art. 26 da Lei nº 10.931/2004, que assim estabelece:

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

Verifica-se, neste caso, que coincidem os requisitos sobre o credor e o devedor, atendendo tanto o art. 1º do Decreto-lei nº 167/1967, quanto o §1º do art. 26, da Lei nº 10.931/2004, bem como é mantida a representatividade da cédula (pagamento em dinheiro).

Já as demais cédulas de crédito (industrial, à exportação, comercial, imobiliário e bancário) e a CPR poderão conter todos os tipos de garantia previstos em lei, inclusive a alienação fiduciária de bem móvel. Isto porque se está tratando com normas e garantias de Direito Privado, sendo admitido o que não é vedado por lei. Como não fora criada restrição quanto à aplicação desta garantia, entende-se, salvo melhor juízo, que ela se afeiçoa com as demais regras sobre cédulas, exceto com o Decreto-lei nº 167/1967, o qual não contempla a alienação fiduciária como única garantia (pode ser uma complementar à hipoteca ou ao penhor).

Portanto, o registrador de imóveis deverá ficar atento quando da conferência de cada espécie de título.

Ainda sobre garantias, os arts. 35 do Decreto-lei nº 167/1967 e do Decreto nº 413/1969 indicam a obrigação de o oficial se recusar a efetuar algum registro, se já houver registro anterior no grau de prioridade



declarado na cédula. Assim, se não está cancelada uma hipoteca de primeiro grau, não poderá ser registrada uma nova cédula com menção a mesmo grau, enquanto não for cancelada a anterior.

Como informação complementar, a constituição da garantia se dará na própria cédula, que tem natureza particular, não incidindo a regra do art. 108 do Código Civil. Neste sentido: REsp 34278-ES e REsp 87869-ES.

6. Requisitos

Os requisitos que cada cédula deve apresentar, para sua caracterização como cédula (art. 887 do CC), dependem da sua natureza e da sua especificidade. Aqui, o registrador deverá qualificar os títulos com os dispositivos de cada norma. Para a Cédula Rural Pignoratória deverá observar o art. 14 do Decreto-lei nº 167/1967; para a Cédula Rural Hipotecária, o art. 20; para a Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária, o art. 25. E assim sucessivamente em cada caso, dependendo do título apresentado e da análise preliminar sobre os sujeitos da contratação e a finalidade indicada.

Complementando, para a Cédula de Crédito Industrial, o art. 14 do Decreto-lei nº 413/1969; para as Cédulas de Crédito à Exportação e Comercial, o mesmo dispositivo. Para a Cédula de Produto Rural, o art. 3º da Lei nº 8.929/1994; para a Cédula de Crédito Imobiliário, o art. 19 da Lei nº 10.931/2004, lembrando que o IRIB já desenvolveu um modelo para uniformização de procedimentos; para a Cédula de Crédito Bancário, o art. 29 da Lei nº 10.931/2004.

No tocante aos requisitos, há peculiaridades a observar:

a) Somente à Cédula de Crédito Bancário é facultada a pactuação da cláusula à ordem. Nas demais, ela é obrigatória.

b) Em face da existência de regras próprias, o princípio da especialidade subjetiva, decorrente do art. 176, §1º, III, 2, “a” e “b”, pode ser abrandado. Pelas regras das cédulas não é necessário cumular o número de identidade e o número do CPF do emitente. Não havendo esta cumulatividade, a cédula mesmo assim pode ser registrada.

c) É relevante destacar, com referência à observância do princípio da especialidade objetiva, que a descrição dos bens poderá ser feita na própria cédula ou em documento à parte, assinada pelo emitente e autenticada pelo credor, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância. Ainda, a descrição poderá ser até mesmo substituída pela anexação à cédula de certidão atualizada da matrícula, fazendo-se menção, na cédula, sobre tal circunstância e de que o anexo faz partedo título.

7. Órgãos registrais e assentos realizáveis

Pelos arts. 30 dos Decretos-leis nº 167/1967 e 413/1969 e pelos arts. 4º da Lei nº 6.313/1975, 5º da Lei nº 6.840/1980 e 12 da Lei nº 8.929/1994, as cédulas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial e a CPR serão objetos de registros no Livro nº 3 – Registro Auxiliar do Registro de Imóveis. Aliados às normas citadas, temos ainda o art. 167, I, itens 13 e 14 e o art. 178, II, da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos – LRP).

Desta forma, quando apresentadas cédulas das espécies antes citadas, será feito tanto um registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, que se referirá ao registro da própria cédula, bem como os demais registros relativos à constituição das garantias prestadas. Por exemplo, tendo sido dado um imóvel em hipoteca numa cédula de crédito rural, será procedido, em primeiro lugar, o registro da cédula no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, e, posteriormente, o registro da hipoteca no Livro nº 2 – Registro Geral.

Porém, se a garantia pactuada for o penhor, bastará o registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, não se procedendo a registro algum no Livro nº 2 – Registro Geral. Curial é esclarecer que o penhor não gera registro algum no Livro 2 – Registro Geral, mas pode ensejar a realização de um ato de averbação. É o que se extrai do Código de Normas de Minas Gerais (Provimento nº 260/CGJ/2013), através da interpretação dos arts. 735 e 870, §2º (vide Enunciado nº 27 do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais), que permite a averbação na matrícula do imóvel, indicando a localização do bem dado em penhor. Embora não seja comum, para os demais estados é facultado à parte interessada, quando apresentar requerimento expresso neste sentido, fundado no art. 167, II, 5 e no art. 246, ambos da LRP, que seja averbada na matrícula a existência de penhor incidente sobre bem móvel localizado no determinado imóvel.

É importante destacar que, na eventualidade de serem dados em hipoteca bens diversos, situados em circunstâncias imobiliárias diferentes, haverá a necessidade de se realizar os registros das cédulas rurais, no Livro 3-Registro Auxiliar, em todos os Serviços de Registro Imobiliário [diferença entre a CPR, a qual só se registra uma única vez (art. 12, *caput*, da Lei nº 8.929/1994)], além dos registros das hipotecas. Tudo para cumprir o que determinam os arts. 30 do Decreto-lei nº 167/1967 e do Decreto-lei nº 413/1967. Na eventualidade de se proceder apenas a um registro no Livro 3-Registro Auxiliar, ocorrendo a liberação parcial de garantia e o conseqüente cancelamento do registro da cédula e de uma das hipotecas, o outro registro de hipoteca persistirá sem a existência de um registro de cédula que o sustente, o que não se admite.

Já com referência à CCI mob., será tão somente averbada a sua emissão no Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis. Para isso, previamente deverá ter sido registrada a garantia real. Percebe-se, portanto, que não será realizado o registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar.

Ainda no tocante à CCB, ela também não será objeto de um registro próprio, prevendo o art. 42 da Lei nº 10.931/2004 que apenas a garantia precisará ser registrada, para valer contra terceiros. A atenção deverá se dar para conhecer o registro competente, pois, em se tratando de garantia de bem móvel (penhor comum, penhor de direitos ou alienação fiduciária de bem móvel), o registro competente será o Registro de Títulos e Documentos (art. 127, II e IV e art. 129, §5º, ambos da Lei nº 6.015/1973, e arts. 1.432, 1.452 e 1.462 do Código Civil), ao passo que, se a garantia for especial (penhor rural, industrial ou mercantil) ou se referir a imóvel, o registro competente será o Ofício Predial (arts. 1.227, 1.438 e 1.448 do Código Civil).

Discussão existe com referência ao registro de cédula (industrial, à exportação, comercial ou de produto rural) contendo alienação fiduciária de bem móvel (exceto veículos, por força da segunda parte do §1º do art. 1.361 do Código Civil), se basta o registro no Livro nº 3 – Registro

Auxiliar do Registro de Imóveis, conforme está previsto no art.30 do Decreto-lei nº 413/1969, ou se é necessário, também, o registro no Registro de Títulos e Documentos, para atender ao que prevê o art. 129, §5º da LRP. Entende-se que ambos os registros são necessários, para que se alcance eficácia perante terceiros, inclusive para que sejam evitadas discussões em processos judiciais sobre a constituição ou não da garantia, tendo em vista que existe dissídio jurisprudencial a respeito.

Com efeito, são citadas duas decisões divergentes do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, conforme seguem:

585043144 EMENTA: EMBARGOS DE TERCEIRO. BENS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE AO EMBARGANTE, E DEPOIS PENHORADOS EM EXECUTIVO FISCAL MOVIDO PELO ESTADO CONTRA A DEVEDORA FIDUCIANTE. O REGISTRO DA CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL, ONDE CONSTA DITA ALIENAÇÃO, FEITO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS, NÃO PRODUZ VALIDADE CONTRA TERCEIROS (DL Nº 911/1969 E LEI Nº 6015/1973, ART-129, N-5). PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE DOS ATOS CARTORIAIS PREJUDICADO NO CASO PELA EXCEÇÃO DE MÓVEIS SEREM TRANSCRITOS NO ÁLBUM FUNDIÁRIO. O CRÉDITO DO APELANTE, MESMO HIPOTECÁRIO, NÃO PODE CONCORRER COM O FISCAL. PREVALÊNCIA DOS ARTIGOS 186 E 187 DO CTN SOBRE O ART-57 DO DL Nº 413/1969. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. APELO IMPROVIDO. (Apelação Cível Nº 585043144, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Vellinho de Lacerda, Julgado em 24/06/1986).

586004210 EMENTA: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL. A INSCRIÇÃO DO CONTRATO FAZ-SE NO REGISTRO DE IMÓVEIS E NÃO NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS (LEI Nº 6840/1980, ART-5 E DECRETO-LEI Nº 413/1969; ARTIGOS 19, II, E 30). MORA. TRATANDO-SE A CREDORA DE UMA AUTARQUIA, A MORA, NO CASO, COMPROVOU-SE PELA CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA, ANTECEDIDA DE NOTIFICAÇÃO DO DÉBITO POR CARTA. APELO IMPROVIDO. (Apelação Cível Nº 586004210, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Fernando Koch, Julgado em 04/03/1986).

Também, vale colecionar o aresto da Apelação nº 1.0000.04.412442-8/000(1), do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, que segue:

1.0000.04.412442-8/000(1). EMENTA: Reclamação. CÉDULA comercial com garantia fiduciária.

“O penhor não gera registro algum no Livro 2 – Registro Geral, mas pode ensejar a realização de um ato de averbação”.

REGISTRO no Cartório de Imóveis e de Títulos e Documentos, com cobrança de emolumentos diferentes. Decisão do juiz que determinou o cancelamento do registro efetuado no último cartório citado. A alienação fiduciária deve ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos para valer contra terceiros. Reclamação, ademais, do usuário dos cartórios apenas contra a diferença dos emolumentos e não contra o registro no Cartório de Títulos e Documentos. Tratando-se de registros diferentes e utilizando os cartórios diferentes tabelas, não há que estranhar a diferença de valores. Recurso provido para manter o registro no Cartório de Títulos e Documentos, determinando a devolução de pequena diferença do valor cobrado em relação à tabela de custas.

Hoje, essa questão parece estar pacificada, no Estado de Minas Gerais, através do art. 358, §2º do Provimento nº 260/CGJ/2013, que manteve o registro no Registro de Títulos e Documentos.

Por se tratar de um caso análogo, mas envolvendo o penhor censual, o Superior Tribunal de Justiça - STJ, no REsp 197772/SP, não dispensou o assento no Registro de Títulos e Documentos.

Ainda no tocante aos assentos realizáveis, eles precisarão indicar os elementos previstos nos arts. 32 do Decreto-lei nº 167/1967 e do Decreto-lei nº 413/1969, dependendo da espécie de cédula apresentada.

"A CPR deve ser registrada no Registro de Imóveis do domicílio do emitente (art. 12, da Lei nº 8.929/1994), o que a difere das outras cédulas".

8. Competência registral

No tocante à competência registral para a realização dos assentos necessários, também será a espécie de cédula que regerá a atribuição do registrador.

De regra, é da competência do Registro de Títulos e Documentos a constituição da garantia de bens móveis (art. 129, §5º da Lei nº 6.015/1973). É o caso da alienação fiduciária e do penhor comum. Todavia, há normas que outorgam ao Registro Imobiliário a constituição de garantias sobre bens móveis. Tratam-se dos casos específicos envolvendo as cédulas de crédito. Portanto, é curial compreender cada espécie de título apresentado e qual é a garantia nele pactuada.

Verifica-se que a competência do Registro de Imóveis, com referência às cédulas de crédito rural, decorre do art. 30 do Decreto-lei nº 167/1967, conforme segue:

- a) a cédula rural pignoratícia será registrada no Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel de localização dos bens apenados;
- b) a cédula rural hipotecária, no Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel hipotecado;
- c) a cédula rural pignoratícia e hipotecária, no Registro

de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel de localização dos bens apenados e no da circunscrição em que esteja situado o imóvel hipotecado;

- d) a nota de crédito rural, no Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel a cuja exploração se destina o financiamento censual. Neste caso, se a nota for emitida por cooperativa, o registro será feito no Registro de Imóveis do domicílio da emitente.

Já a competência para o registro das cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial é do Registro de Imóveis do local de situação dos bens objetos do penhor censual, da alienação fiduciária, ou em que esteja localizado o imóvel hipotecado, conforme prevê o art. 30 do Decreto-lei nº 413/1969.

Diferente é a regra prevista para a CPR. Esta cédula deve ser registrada no Registro de Imóveis do domicílio do emitente (art. 12, da Lei nº 8.929/1994), o que a difere das outras cédulas. Ainda, de acordo com o §1º do citado dispositivo legal, em caso de hipoteca, a garantia será registrada na matrícula do imóvel hipotecado. Com efeito, o Registro de Imóveis da situação do imóvel hipotecado deverá exigir a comprovação do registro da cédula no domicílio do emitente, se ele for diverso, a fim de realizar tão somente o registro da garantia (e não de averbação como previsto com imprecisão na lei) na matrícula do imóvel. Neste caso, não será necessário realizar um novo registro no Livro nº 3-Registro Auxiliar por falta de previsão legal (o que está previsto é o registro da cédula no Livro 3-Registro Auxiliar do domicílio do emitente, e o registro da garantia na matrícula

do imóvel), o que não o impede de ser feito, a requerimento expresso da parte interessada (art. 178, VII, da Lei dos Registros Públicos). Finalmente, no caso de serem dados bens em penhor, aí sim será realizado outro registro no Livro nº 3-Registro Auxiliar, no cartório de localização dos bens empenhados.

No tocante à CCI, a sistemática de registros é diferente, pois, neste caso, averba-se a emissão da cédula para representar e colocar em circulação a garantia constituída (alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca), similarmente ao que ocorria com a cédula hipotecária do Decreto-lei nº 70/1966 (não confundir com a cédula rural hipotecária). Tal procedimento deve ser feito em todas as matrículas dos imóveis dados em garantia.

Já a CCB não será nem registrada, nem terá sua emissão averbada. O que será objeto de registro é apenas a garantia pactuada, a qual, dependendo da sua natureza, será procedida no Registro de Imóveis ou no Registro de Títulos e Documentos. Poderá ocorrer que sejam necessários registros em ambas as serventias registrais, no caso de mais de uma modalidade de garantia. Por exemplo, a hipoteca de um imóvel e a alienação fiduciária de equipamentos a serem adquiridos com os recursos oriundos da cédula; a hipoteca

será registrada na matrícula do imóvel, e a alienação fiduciária dos equipamentos, no Registro de Títulos e Documentos.

9. Demais atribuições do registrador

Apresentada uma cédula (rural, industrial, à exportação, comercial e de produto rural) no Serviço Registral Imobiliário competente, o oficial tem o prazo de três dias úteis para conferi-la e registrá-la (arts. 38 dos Decretos-leis nºs 167/1967 e 413/1969), devendo recusar o registro, se já houver registro anterior no grau de prioridade, declarado no texto da cédula (arts. 35 dos Decretos-leis nºs 167/1967 e 413/1969). Interessante é observar o critério de *sazonalidade* explícito no art. 876 do Provimento nº 260/CGJ/2013 do Estado de Minas Gerais, o qual confere maior prazo (15 dias) para o registrador agir, quando o volume de serviço assim exigir.

Aqui, ousa-se discordar do renomado doutrinador Arnaldo Rizzardo¹, o qual entende que os arts. 38 dos Decretos-leis nºs 167/1967 e 413/1969 foram revogados, nesta parte, pelo art. 188 da LRP. O argumento para divergir está escorado no critério da especialidade das normas que regem as cédulas.

Já para a CCI e para a cédula de crédito bancário, entende-se que se aplica o art. 52 da Lei nº 10.931/2004, o qual previu um prazo diferenciado, de 15 dias, para o lançamento do ato registral.

Para o registro, o apresentante do título oferecerá, além da via original da cédula, outra via com a declaração “Via não negociável” (não precisa ser “em linhas paralelas transversais”, bastando a informação) para arquivamento na serventia registral. A “Via não negociável” poderá ser apresentada por cópia em impresso idêntico, a qual será conferida e autenticada pelo serviço de registro. Tal regra apenas não vale para a CCI, que será apresentada na via original para, após a realização da averbação da emissão e do registro da garantia, ser restituída ao apresentante.

10. Averbações

Realizados os registros necessários, quaisquer alterações posteriores, como endossos, menções adicionais, aditivos, avisos de prorrogação, e qualquer ato que promova a alteração na garantia serão averbados, inclusive o próprio cancelamento da cédula e do gravame. Para isto, exigir-se-á ordem judicial ou prova da quitação da cédula, lançada no próprio título ou passada em documento em separado, com força probante (arts. 39 do Decreto-lei nº 167/1967 e do Decreto-lei nº 413/1969), entendido, daí, o documento com firma reconhecida, conforme a seção intitulada “Da Força Probante dos Documentos”, extraída das normas processuais (vide art. 872 do Provimento nº 260/CGJ/2013 do Estado de Minas Gerais e item 87 do Capítulo XX do Código de Normas do Estado de São

“Não há que se falar na ultratividade da garantia real para obrigação extinta pelo adimplemento”.

Paulo). Os requisitos da quitação podem ser alcançados dos dispositivos antes citados ou do art. 320 do Código Civil.

No tocante aos aditivos, rerratificações e cancelamentos, é preciso observar os arts. 12, 13, 39, 61 e 62 do Decreto-lei nº 167/1967. Há similitude das regras previstas nos arts. 12 e 36 do Decreto-lei nº 413/1969 com as ora citadas. Portanto, esses dispositi-

vos são os que norteiam o agir no Ofício Predial para todas as cédulas.

O art. 12 trata dos aditivos e rerratificações de um modo geral, podendo ser procedidos na própria cédula por meio de menções adicionais, o que não é comum. De regra, as instituições financeiras lavram aditivos, os quais precisam ser datados e assinados pelo emitente e pelo credor. Indica-se, aqui, uma diferença frente à emissão da cédula, para a qual não se exige a assinatura do credor.

Conforme o art. 62, ressalta-se que, se o aditivo se tratar apenas da prorrogação de vencimento e for emitido antes do vencimento, é dispensável a assinatura do emitente, bastando apenas a do credor. Porém, a praxe mostra que o credor só emite o documento após o vencimento, o que torna a exigir a presença do emitente (devedor).

Como se está a tratar de atos de averbação decorrentes de cédulas, importa mencionar a previsão do direito de extensão apenas para as Cédulas Rurais e só no caso de haver garantia pignoratícia. A extensão ocorre quando, vigente um financiamento garantido por penhor, o mesmo credor concede outro financiamento ao mesmo devedor, oportunidade em que se aproveita o penhor vigente para garantir o segundo financiamento, e assim sucessivamente. Então, sendo os mesmos o emitente, o credor e o bem apenhado, entende-se aos financiamentos subsequentes o penhor originariamente constituído, reputando-se um só penhor com cédulas rurais distintas. Este direito de extensão será averbado no registro da cédula e penhor existente e, se passar a envolver novos bens móveis sujeitos a penhor, o que é possível, será gerado novo registro no Livro 3 - Registro Auxiliar.

11. Prazos e prorrogações da Cédula de Crédito Rural

Muito se discutiu acerca dos prazos do penhor, previstos tanto na redação anterior do art. 1.439, *caput* e §2º do Código Civil, quanto no art. 61 e seu parágrafo único, do Decreto-lei nº 167/1967, fundado no RMS 23.006-SP. Empecilhos eram opostos para se alcançar, principalmente, os registros das cédulas rurais, prejudicando aqueles que precisavam dos recursos para investir neste importante setor da economia nacional.

Hoje, em face da Lei nº 12.873/2013, que alterou, entre

¹ RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas: de acordo com a Lei nº 10.406, de 10/01/2002. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 1106.

outros, o art. 1.439 do Código Civil e o art. 61 do Decreto-lei nº 167/1967, foi dado um fim a esta discussão, possibilitando o registro da cédula, quando o prazo do penhor não exceder o da obrigação garantida.

Não se admite, porém, que o prazo do penhor ultrapasse o prazo da obrigação. Primeiro, porque afronta o direito natural do (antes) devedor de não ver constrição alguma sobre seus bens, tendo cumprido sua obrigação; segundo, porque afronta disposição literal de lei, considerando-se uma tentativa de ver um gravame preservado, de natureza acessória, mesmo que a obrigação principal já esteja extinta. Não há que se falar na ultratividade da garantia real para obrigação extinta pelo adimplemento.

Neste sentido, colaciona-se o recente julgado: Apelação nº 0000344-60.2015.8.26.0614, do Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, de 9 de novembro de 2015, cuja ementa segue:

REGISTRO DE IMÓVEIS - CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA - PRAZO DE GARANTIA DISSOCIADO DO PRAZO DE VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - PRECEDENTES DESTE CONSELHO - APELAÇÃO DESPROVIDA.

12. Reconhecimento de firma

Quanto à necessidade ou não do reconhecimento de firma nas cédulas para a realização de registros, cabe lembrar que estes títulos são emitidos para agilizar a concessão do crédito e a circulação de riquezas; por-

tanto, sua formalização deve ser ágil e célere, sem descuidar da observância dos requisitos necessários previstos nas normas, nas quais não se verifica a necessidade de reconhecimento de firmas.

Ademais, com exceção das cédulas de crédito rural, que são títulos de crédito de natureza civil (art. 10 do Decreto-lei nº 167/1967), as demais são títulos de crédito regidos pelo direito cambial (arts. 10 do Decreto-lei nº 413/1969 e da Lei nº 8.929/1994, bem como art. 3º da Lei nº 6.313/1975 e art. 5º da Lei nº 6.840/1980); por via de consequência, a elas se aplica o princípio da informalidade, dispensando, como regra, o reconhecimento de firma.

Com efeito, se o legislador pretendesse que fosse reconhecida a firma do emitente e das demais pessoas que comparecem na cédula, o teria feito inserindo tal elemento no rol dos requisitos de cada cédula.

Outrossim, não deve o operador do Direito confundir a não exigência do reconhecimento de firma quando da emissão do título, visando aos registros das cédulas e/ou de suas garantias, com a necessidade de se exigir dito reconhecimento de firma para que seja deferida a averbação de cancelamento, ou de quitação, ou de liberação parcial de gravame etc., com arrimo no art. 39, *caput*, do Decreto-lei nº 167/1967, ou no art. 39, I, do Decreto-lei nº 413/1969.

13. Certidões negativas de débito - CNDs

Sem adentrar na discussão de se configurar ou não “sanção política” o condicionamento de apresentação



de certidões fiscais para a prática de atos da vida civil, como delineado pelo Supremo Tribunal Federal nas ADI 173 e 394, para o registro de cédulas de crédito rural e de CPR não se exige a apresentação de Certidões Negativas de Débito com a Receita Federal e com o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, de acordo com o art. 37 da Lei nº 4.829/1965 e com o art. 47, §6º, "b", da Lei nº 8.212/1990.

Para o enquadramento da CPR no art. 37 da Lei nº 4.829/1965 leva-se em consideração o disposto nos arts. 2º e 3º desta lei.

Já no *caput* do art. 42 do Decreto-lei nº 413/1969 há previsão de dispensa da apresentação das certidões referidas para o registro das cédulas de crédito industrial, o que se aplica, também, às cédulas de crédito à exportação e comercial. O art. 42 assim prevê:

A concessão dos financiamentos previstos neste Decreto-lei, bem como a constituição de suas garantias, pelas instituições de crédito, públicas e privadas, independe da exibição de comprovante de cumprimento de obrigações fiscais, da previdência social, ou de declaração de bens e certidão negativa de multas.

A mesma lógica das normas citadas conduz à inexigibilidade de certidão para o registro de garantia decorrente de CCB. Como a CCB pode, por exemplo, envolver crédito rural, industrial, comercial, à exportação etc. e se para a concessão de tais créditos não se exige certidão negativa alguma do emitente (pessoa física), para o registro da garantia decorrente da CCB também não deve ser exigida, salvo melhor juízo, a prova de regularidade fiscal. Entretanto, se uma pessoa jurídica ou a ela equiparada estiver dando em garantia bem imóvel, deve-se exigir a prova de regularidade fiscal.

No tocante à CCI_{mob.}, há dois momentos que precisam ser considerados: o primeiro é o registro da garantia; o segundo, está relacionado com a emissão da cédula, ensejando o ato de averbação. Para a realização da averbação da emissão da CCI_{mob.} não se exige certidão alguma. Todavia, se esta averbação de emissão da cédula estiver sendo realizada concomitantemente com o registro da constituição da garantia, daí pode ser que seja exigível a certidão negativa para tal fim (constituição da garantia).

Ainda sobre a dispensa de certidões, faz-se curial lembrar uma regra específica para microempresas e empresas de pequeno porte, que dispensa a apresentação de certidões fiscais nos casos que explicita. Trata-se do art. 4º, §1º da Lei nº 10.522/2002, que assim prevê:

Art. 4º - A inexistência de registro no Cadin não implica reconhecimento de regularidade de situação, nem elide a apre-

sentação dos documentos exigidos em lei, decreto ou demais atos normativos.

§1º- No caso de operações de crédito contratadas por instituições financeiras, no âmbito de programas oficiais de apoio à microempresa e empresa de pequeno porte, ficam as mutuárias, no caso de não estarem inscritas no Cadin, dispensadas da apresentação, inclusive aos cartórios, quando do registro dos instrumentos de crédito e respectivas garantias, de quaisquer certidões exigidas em lei, decreto ou demais atos normativos, comprobatórias da quitação de quaisquer tributos e contribuições federais.

14. Imposto Territorial Rural - ITR

A exigência da comprovação da regularidade do Imposto Territorial Rural - ITR está prevista nos arts. 20 e 21 da Lei nº 9.393/1996 e nos arts. 62 e 63 do Decreto nº 4.382/2002.

Via de regra, sempre que se pretender registrar uma garantia envolvendo um bem imóvel rural será obriga-

tória a comprovação do ITR, que se dará através da apresentação de Certidão Negativa de Débito de Imóvel Rural ou dos comprovantes de pagamento dos últimos 5 (cinco) exercícios. Se na cédula não for dado em garantia um imóvel rural não será exigida a comprovação de regularidade.

Fica dispensada a comprovação se a concessão do crédito rural for feita ao amparo do Programa Na-

cional de Fortalecimento da Agricultura Familiar - PRONAF (parágrafo único do art. 20 da Lei nº 9.393/1996). Também, haverá dispensa da comprovação se o imóvel possuir área inferior a 200 (duzentos) hectares e se, concomitantemente, o proprietário ou seu procurador declarar, sob as penas da lei, que inexistente débito relativo ao imóvel, referente aos últimos cinco exercícios, ou que o débito se acha pendente de decisão administrativa ou judicial. Neste último caso, as instituições financeiras que concederem o crédito e o Registro de Imóveis deverão encaminhar dita declaração à Receita Federal, para verificação da sua veracidade, conforme prevê o art. 56 da Instrução Normativa SRF nº 256/2002. Recomenda-se, para evitar esta rotina, que seja materializada a certidão no site da Receita Federal do Brasil, mediante o preenchimento dos dados necessários, em especial do Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF).

15. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR

Para o registro de cédulas de crédito rural não se exige o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, tendo em vista o que estabelecem o art. 6º do Decreto nº 62.141/1968 e o art. 78 do próprio Decreto-lei nº 167/1967.

"Para o registro de cédulas de crédito rural não se exige o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, expedido pelo Incra".

Porém, para todas as demais cédulas, quando for dado em garantia um bem imóvel rural, deverá ser apresentado o CCIR (art. 22, §1º da Lei nº 4.947/1966).

16. Certidão negativa de multas ambientais, Reserva Legal e Cadastro Ambiental Rural (CAR)

O art. 37 da Lei nº 4.771/1965 (antigo Código Florestal) previa:

Não serão transcritos ou averbados no Registro de Imóveis os atos de transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*, bem como a constituição de ônus reais, sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta lei ou em leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado.

Outrossim, pela revogação da Lei nº 4.771/1965 pela Lei nº 12.651/2012 (art. 83), não subsiste mais norma que condiciona a realização de negócios jurídicos, envolvendo imóveis rurais, à apresentação da certidão negativa de multas ambientais.

De qualquer forma, o art. 37 da Lei nº 4.829/1965, posterior ao antigo Código Florestal, já excepcionava a regra supracitada, dispensando a apresentação da certidão negativa ambiental na concessão de crédito rural, bem como na constituição das suas garantias. Este artigo assim estabelece:

A concessão do crédito rural em todas as suas modalidades, bem como a constituição das suas garantias, pelas instituições de crédito, públicas e privadas, independe da exibição de comprovante de cumprimento de obrigações fiscais ou da previdência social, ou declaração de bens ou certidão negativa de multas por infração do Código Florestal.

No mesmo sentido ocorre com a concessão de crédito industrial, à exportação e comercial, em virtude do que estabelece o art. 42 do Decreto-lei nº 413/1969.

É correto o não condicionamento de concessão de financiamentos à apresentação de certidão negativa de multas, porque estas têm natureza penal. Desse modo, não podem ultrapassar a esfera jurídica de quem transgrediu a regra.

Diverso é o que ocorre com a Reserva Legal, que tem natureza de obrigação própria da coisa.

No tocante à Reserva Legal e ao Cadastro Ambiental Rural (CAR) é preciso traçar algumas linhas sobre o art. 18, §4º da Lei nº 12.651/2012. A exigência de averbar a Reserva Legal como condicionante para o registro de garantias envolvendo imóveis rurais deixou de ter res-

paldo na lei. Entretanto, em face dos princípios da prevenção e da precaução, o CNJ, no PCA nº 0002118-22.2013.2.00.0000, confirmou a obrigatoriedade da averbação, enquanto não estiver estabelecido o CAR. Logo, é preciso conhecer a situação de cada estado, conforme orientação das Corregedorias-Gerais de Justiça, sobre a necessidade ou não de se exigir a averbação da Reserva Legal como condicionante para a registrabilidade de ônus reais decorrentes de Cédulas de Crédito.

17. Impenhorabilidade

De acordo com o art. 69 do Decreto-lei nº 167/1967, com o art. 57 do Decreto-lei nº 413/1969 e com o art. 18 da Lei nº 8.929/1994, os bens dados em garantia através de cédulas de crédito rural e industrial, bem como em CPR, não poderão ser penhorados, arrestados ou sequestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro garantidor. A mesma regra vale para as cédulas de crédito à exportação, comercial e bancário, com fundamento no art. 3º da Lei nº 6.313/1975, no art. 5º da Lei nº 6.840/1980 e no art. 30 da Lei nº 10.931/2004.

Atente-se, leitor, que foi incluída a CCB nas cédulas com prerrogativas especiais. Salvo melhor juízo, a lógica deve ser a mesma, a de oportunizar maior proteção e segurança ao capital emprestado, gerando, com isso, a circulação de riquezas e o desenvolvimento da economia, embora exista entendimento de que a CCB não gera tal benefício ao credor.

Entretanto, esta impenhorabilidade legal, que deve ser observada por todos, magistrados, escrivães, registradores e advogados, não é absoluta, pois, em virtude de existirem créditos privilegiados ao crédito cedular, aqueles poderão ser satisfeitos anteriormente a este, admitindo-se, portanto, o acesso da penhora, arresto e sequestro de bens que integram garantia cedular no Registro Predial.

Os casos que excepcionam a regra da impenhorabilidade por cédula são os seguintes:

- a) crédito de alimentos (ver REsp 536091-PR e REsp 451199-SP);
- b) crédito decorrente de acidente de trabalho;
- c) crédito trabalhista, pela natureza alimentar (ver REsp 55196-RJ e REsp 236553-SP);
- d) penhora realizada após o período de vigência do contrato de financiamento (REsp 131699-MG, REsp 539977-PR, REsp 451199-SP, REsp 442550-SP e REsp 303689-SP);
- e) quando houver a anuência do credor na constituição de nova garantia com o bem já onerado (REsp 532946-PR).

O mesmo vale para o crédito fiscal (ver RE 103169-SP, REsp 471899-SP, REsp 563033-SP, REsp 318883-SP,

"É correto o não condicionamento de concessão de financiamentos à apresentação de certidão negativa de multas, porque estas têm natureza penal".

REsp 268641-SP, REsp 309853-SP, REsp 575590-RS e REsp 672029-RS). Em que pese a redação do art. 83 da Lei nº 11.101/2005 (que alterou a classificação dos créditos na falência) possa induzir que os créditos tributários seriam pagos após os créditos com garantia real, até o limite do valor do bem gravado, é preciso considerar que o art. 186 do Código Tributário Nacional, o qual tem *status* de lei complementar, prepondera sobre o art. 83; por via de consequência, no rol que excepciona a impenhorabilidade legal do bem que garante cédula rural deve-se considerar o crédito fiscal.

Curial é citar que a impenhorabilidade legal decorrente de registros oriundos de cédulas também é excepcionada por dívidas próprias da coisa, como as de condomínio e IPTU. É o que ficou assentado em jurisprudência do Estado de São Paulo (Proc. CG nº 82.512/2008, Ap.Civ.114-6/2, Processo: 000.04.002324-9 da 1ª VRPSP).

O problema em todos estes casos é que, na maioria das vezes, principalmente nos títulos judiciais, ao registrador não é comprovada circunstância que afaste a impenhorabilidade. O título, por si só, não indica um caso de exceção, o que gera nota de devolução e ofício/consulta ao magistrado, quando não suscitação de dúvida *ex officio* (quando o Código de Normas autoriza) sobre a possibilidade de o título acessar o Fólio Real.

Observa-se, contudo, que as regras de impenhorabilidade acima mencionadas não foram previstas para a CCI_{mob}. Com relação a esta espécie de cédula, os §§7º e 8º do art. 18 da Lei nº 10.931/2004 estabelecem o procedimento referente à constrição judicial. Cabe lembrar que, se a garantia que ensejou a emissão da CCI_{mob}. for a alienação fiduciária de bem imóvel, não será possível penhorar, arrestar ou sequestrar o bem propriamente dito, tendo em vista que a propriedade se encontrará com o credor, o fiduciário, e não com o devedor, pois lhe faltará a disponibilidade da coisa para realizar a constrição judicial, mas apenas os direitos titulados pelo devedor fiduciante. Assim, eventual execução contra este, movida por pessoa diversa do fiduciário, não poderá ensejar a penhora do imóvel, apenas dos direitos, reitera-se. Se for apresentado um título no Registro Imobiliário neste sentido, ele deverá ser devolvido com nota explicativa, informando sobre a impossibilidade de se proceder ao ato solicitado. O que poderá ser penhorado, reforça-se, serão tão somente os direitos e obrigações tituladas pelo devedor fiduciante. Outrossim, se a emissão da CCI tiver por origem uma hipoteca, a constrição judicial terá acesso ao Álbum Imobiliário.

Não se pode deixar de comentar, quando se está tratando do benefício da impenhorabilidade, que a contratação por cédula é *intuito personae*. Desta forma, quando há a transferência do crédito por endosso a pessoa que não atenda à finalidade do financiamento, o que, embora seja incomum, é possível de ocorrer, considera-se que não se aplicam as regras da impenhorabilidade, passando a ser regida a garantia pelo direito comum.

"Se a anuência é necessária para ato de importância menor, com maior ênfase ela deverá ser exigida para um ato de superior envergadura, como uma alienação".

18. Anuência do credor para alienação ou oneração de bem gravado por cédula

Ao aplicar legislações especiais, verifica-se que a venda dos bens vinculados às cédulas de crédito rural e industrial depende de prévia anuência do credor, por escrito (arts. 59 do Decreto-lei nº 167/1967 e 51 do Decreto-lei nº 413/1969).

Neste sentido foi o julgamento da Apelação Cível número 000.267.476-0/00, da 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, contendo a ementa com o seguinte teor:

SUSCITAÇÃO DÚVIDA - IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA - CÉDULA DE CRÉDITO RURAL - DEC-LEI N.º 167/1967 - ALIENAÇÃO - PRÉVIA ANUÊNCIA DO CREDOR. Consoante regra do art. 59 do Decreto-lei 167 de 14/2/1967, a venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor, por escrito.

E da Apelação Cível nº 114-6/2, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, órgão judiciário do qual se tem conhecimento que mais aprecia matérias registrais no Brasil, negando o acesso de uma penhora ao Álbum Imobiliário por nele já constarem registradas cédulas de crédito comercial e industrial:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Registro de penhora - Impossibilidade, diante de prévios registros de hipotecas constituídas por cédulas de crédito comercial e cédulas de crédito industrial - Inteligência do artigo 5º da Lei nº 6.840/1980 e do artigo 57 do Decreto-lei nº 413/1969.

Como se vê, tais regras se aplicam às cédulas de crédito à exportação, comercial e bancário (art. 3º da Lei nº 6.313/1975, art. 5º da Lei nº 6.840/1980 e arts. 30 e 34, §2º da Lei nº 10.931/2004).

É de se ponderar que, no tocante à cédula de crédito bancário, não há regra precisa sobre a anuência do credor. Todavia, por uma interpretação sistemática, penso como acima informado, porque, se a anuência é obrigatória para alterar, retirar, deslocar ou destruir, ou alterar a destinação do bem gravado (art. 34, §2º da Lei nº 10.931/2004), com igual razão é de se exigir a anuência para a alienação. Se a anuência é necessária para ato de importância menor, com maior ênfase ela deverá ser exigida para um ato de superior envergadura, como uma alienação. O legislador não exigiria a anuência do credor para situações de menor importância e autorizaria a alienação do bem gravado. Se para o menor [alterar (inclusive a destinação), retirar, deslocar, ou destruir o bem] exige-se a anuência, para o maior ela também parece ser imprescindível. A demais, o art. 30 da Lei nº 10.931/2004, aplicável às CCBs, remete para a aplicação das normas *especiais*

relativas às cédulas e aos gravames, nas quais se verifica a necessidade de se alcançar a autorização do credor que consta da matrícula, para que seja possível registrar novo gravame a favor de terceiro. Fundamento minha posição com respaldo na simetria de tratamento a estes títulos: Por qual razão exige-se a anuência do credor em todas as cédulas, salvo na CCB? O espírito é o mesmo, oportunizar maior proteção aos credores que se utilizam destes instrumentos de concessão de crédito.

O entendimento em sentido contrário vislumbra a remessa à aplicação da legislação *comum* (o mesmo art. 30 da Lei nº 10.931/2004), para a qual está dispensada tal anuência. O entendimento que irá prevalecer só a jurisprudência dirá.

Na CCImob. com alienação fiduciária em garantia de bem imóvel exige-se a anuência do fiduciário com fundamento no art. 29 da Lei nº 9.514/1997. Entretanto, se a garantia for hipotecária, deverá ser verificada a origem do crédito concedido, a fim de saber se há ou não a necessidade da anuência do credor. Por exemplo, se a hipoteca teve como contrato principal um mútuo de agente que opera no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, a anuência será obrigatória, com base no parágrafo único, do art. 1º, da Lei nº 8.004/1990, com a redação dada pelo art. 19 da Lei nº 10.150/2000. Outrossim, se se tratar de uma hipoteca comum, não será obrigatória a anuência.

Na Lei nº 8.929/1994, que trata da CPR, não consta previsão legal equivalente às mencionadas acima. Desta forma, se a garantia prestada for a hipoteca, poderá haver a alienação do bem sem a anuência do credor, o que importará no vencimento antecipado da dívida (art. 6º, parágrafo único, da Lei nº 8.929/1994 e art. 1.475, parágrafo único, do Código Civil). Se a garantia for a alienação fiduciária, a alienação não poderá ocorrer, porque a propriedade fiduciária estará com o credor. E, finalmente, se se tratar de penhor, também não poderá ocorrer a alienação, tendo em vista que o devedor será o depositário fiel (art. 7º, §1º da Lei nº 8.929/1994).

Impõe esclarecer que, sempre que for necessária a anuência para a alienação, deverá ser exigida a anuência para a constituição de um novo gravame sobre o bem já onerado. Observa-se que a lei fala apenas em "venda". Contudo, como somente aquele que tem o poder de alienação (princípio da disponibilidade) é que pode onerar seu patrimônio (art. 1.420 do Código Civil), porque a oneração pode resultar numa futura alienação (forçada), faz-se necessária a anuência, também, no caso de oneração.

Neste sentido, Apelação Cível nº 107-6/0, julgada pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, cuja ementa segue:

Registro de Imóveis - Dúvida - Registro

de hipoteca convencional - Impossibilidade, diante do prévio registro de hipoteca constituída por cédula de crédito rural - Inteligência do artigo 59 do Decreto-lei nº 167/1967 e do artigo 1.420 do Código Civil de 2002.

Ainda, colaciona-se o magistério de Arnaldo Rizzardo:

Existindo uma hipoteca cedular, é permitida a constituição e o registro de uma hipoteca comum, desde que o titular do primeiro gravame dê sua anuência por escrito, como se depreende do art. 59 do Decreto-lei nº 167: "A venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula rural depende de prévia anuência do credor, por escrito". Observa-se que o dispositivo fala em venda dos bens. Se para tal ato não prescinde da autorização do credor, por mesma razão impõe-se dita providência para hipotecar pela segunda vez. A validade desta última garantia depende da anuência do credor da primeira.²

"A venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula rural depende de prévia anuência do credor, por escrito".

Para não passar despercebido, se se estiver tratando com título oriundo de emissão de cédula que não diga respeito às legislações especiais, mas ao regramento civil, decorrente de uma hipoteca comum, o que é perfeitamente possível com fundamento no art. 1.486 do CC, daí impenhorabilidade não haverá. Isso porque não é permitido retirar do comércio um imóvel que não tenha vinculação com a concessão de um crédito especial, privilegiado, por

uma contratação comum; se fosse permitido, não se encontrariam mais bens passíveis de sofrer uma constrição judicial. Tal mecanismo passaria a ser utilizado como meio fraudulento.

19. Problemas com garantias prestadas por terceiros

Um acórdão do STJ (REsp 599545-SP), decidido por maioria (3 votos contra 2), o qual serviu de fundamento para inúmeras decisões no Estado de São Paulo, serviu de preocupação e tormento para os produtores rurais.

Em que pese a brilhante pesquisa histórica dos motivos que fundamentaram a publicação da Lei nº 6.754/1979, que introduziu parágrafos no art. 60 do Decreto-lei nº 167/1967, realizado pelo ministro Ari Pargendler e acompanhado pelo saudoso ministro Carlos Alberto Menezes Direito, demonstrando que a vedação da concessão de garantia por terceiro se aplicava apenas às notas promissórias rurais e às duplicatas rurais, logo, vinculando o §3º ao §2º do art. 60 do Decreto-lei nº 167/1967, a decisão dos demais ministros, Humberto Gomes de Barros, Nancy Demirighi e Castro Filho, foi pela nulidade da garantia prestada por terceiros nas cédulas de crédito rural.

² RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas: de acordo com a Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 1118.

Assim, o citado acórdão foi de encontro aos princípios que regem o crédito rural – função social da propriedade, prevalência do interesse coletivo sobre o particular, reformulação da estrutura fundiária e progresso econômico e social –, pois restringiu a concessão do crédito rural ao inibir a prestação de garantias por terceiros, gerando, ainda, por via de consequência, uma desigualdade do crédito rural frente aos demais créditos (industrial, comercial, à exportação, imobiliário e bancário).

Ademais, o acórdão em epígrafe, ao realizar interpretação restrita, aplicando a técnica moderna de interpretação de lei prevista na Lei Complementar nº 95/1998 - não vislumbrada no final da década de 1970, quando da alteração do Decreto-lei nº 167/1967 pela Lei nº 6.754/1979 -, desconsiderou a autorização legislativa expressa nos arts. 11, 17, 68 e 69 do referido Decreto-lei para a concessão de garantias por terceiros. Se tivesse sido feita interpretação sistemática, provavelmente a decisão seria outra.

É de se considerar que o Decreto-lei nº 167/1967 apresenta outras imprecisões técnicas de elaboração, o que não pode ser causa de restrição do crédito rural. Por exemplo, o parágrafo único do art. 30, que também trata da nota de crédito rural, refere-se à alínea “d” do referido artigo, e não ao *caput*. Com efeito, a técnica de interpretação do parágrafo relacionado ao *caput* de um artigo não se adapta para a aplicação do Decreto-lei nº 167/1967.

Desta forma, era curial que a matéria fosse rediscutida no âmbito do STJ, a fim de que maiores prejuízos não continuassem sendo gerados aos que necessitam do crédito rural e não têm bens pessoais para garantir o financiamento, necessitando se socorrer da garantia prestada por terceiros. E isso ocorreu, fulminando a tese de que terceiro não poderia ser garantidor em cédula de crédito rural, seja através do REsp 747.805-RS, como, principalmente, do REsp 1.483.853-MS, cuja ementa assim previu:

REsp 1483853 / MS RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE AVAL EMITIDO POR PESSOA FÍSICA. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL PIGNORATÍCIA. INTERPRETAÇÃO DO ART. 60, § 3º, DO DECRETO-LEI Nº 167/1967 NA REDAÇÃO CONFERIDA PELA LEI Nº 6.754/1979. RATIO LEGIS. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. 1. As mudanças no Decreto-lei nº 167/1967 não tiveram como alvo as cédulas de crédito rural. Por isso elas nem sequer foram mencionadas nas proposições que culminaram com a aprovação da Lei nº 6.754/1979, que alterou o Decreto-lei referido. 2. A interpretação sistemática do art. 60 do Decreto-lei nº 167/1967 permite inferir que o significado da expressão “também são nulas outras garantias, reais ou pessoais”, disposta no seu § 3º, refere-se diretamente ao § 2º, ou

seja, não se dirige às cédulas de crédito rural, mas apenas às notas e duplicatas rurais. 3. Vedar a possibilidade de oferecimento de crédito rural direto mediante a constituição de garantia de natureza pessoal (aval) significa obstruir o acesso a ele pelo pequeno produtor ou só o permitir em linhas de crédito menos vantajosas. 4. Recurso especial provido.

20. Emolumentos

Como se sabe, a cobrança de emolumentos ocorre, sempre, com base na legislação de cada estado.

Cabe lembrar, porém, que dispositivos legais aplicáveis às cédulas de crédito rural (art. 34, parágrafo único e art. 36, §2º do Decreto-lei nº 167/1967), aos quais se reporta a legislação da CPR (§3º, do art. 12, da Lei nº 8.929/1994) apresentam peculiaridades, pois impõem limites quanto à cobrança de emolumentos.

Sem adentrar na análise da recepção, ou não, das normas citadas pelo atual sistema de cobrança de emolumentos (art. 236, §2º, da Constituição Federal, e, especialmente, Lei nº 10.169/2000), no Rio Grande do Sul, por exemplo, a tabela de emolumentos da Lei Estadual nº 12.692/2006 prevê a cobrança diferenciada pelos assentos registrais das cédulas de crédito rural e da CPR, independentemente do valor do financiamento.

Outrossim, estados que não têm norma específica para emolumentos por cédulas rurais ou de produto rural devem cobrar emolumentos normalmente, conforme suas tabelas. Neste sentido: RMS 26694/MS.

produto rural devem cobrar emolumentos normalmente, conforme suas tabelas. Neste sentido: RMS 26694/MS.

21. Questões correlatas

Para finalizar, dois pontos relevantes de matérias correlatas para apresentar:

- Arrendamento e parceria: é comum que arrendatários e parceiros busquem financiamentos rurais para produzir nos imóveis. É de conhecimento que as instituições financeiras têm de observar normas que as obrigam a verificar a existência destes contratos, uma vez que podem ter implicações no imóvel, pois envolvem a posse direta por terceiro (arrendatário ou parceiro), inclusive ensejando medidas judiciais que persigam o bem móvel que garante a obrigação. Entretanto, na seara registral, por serem contratos autônomos do financiamento e por não haver previsão legal que condicione os registros decorrentes das cédulas à apresentação dos contratos de arrendamento ou parceria, salvo melhor juízo, não é dado ao registrador criar obstáculos, exigindo os contratos de arrendamento ou parceria, mormente seus registros no Registro de Títulos e Documentos.
- Seguros: de acordo com o art. 76 do Decreto-lei nº 167/1967 e com o art. 64 do Decreto-lei nº 413/1969,

deverão ser segurados os bens que garantem o financiamento. Salvo melhor juízo, porque a realização ou não do seguro é questão interna do financiamento e de interesse exclusivo dos contratantes, e por não ter o condão de afetar a esfera jurídica de terceiro, afasta-se do registrador a atribuição de realizar tal fiscalização. Se coubesse esta fiscalização, o registrador imobiliário igualmente deveria aferir a contratação de seguros decorrente dos financiamentos imobiliários do Sistema Financeiro da Habitação, que também exige seguro pessoal e do bem dado em garantia, e sabemos que isso não ocorre.

22. Conclusão

Ao encerrar esta exposição sobre a sistemática do registro das cédulas no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos, na qual foram abordadas algumas espécies de cédulas existentes no nosso ordenamento jurídico, suas legislações e finalidades, sujeitos da contratação, características, garantias, requisitos, órgãos registrais e assentos realizáveis, competência registral, entre outros assuntos quicá relevantes, analisando ditas normas sob um prisma sistemático, de integração com outras normas do ordenamento jurídico, inclusive com as que tratam dos princípios registrais, procurou-se focar nos problemas enfrentados pelo registrador imobiliário e de títulos e documentos, emprestando subsídios doutrinários e jurisprudenciais para a qualificação minimamente adequada, visando à segurança no agir destes agentes da paz social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Barros, Wellington Pacheco. O contrato e os títulos de crédito rural. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000.
2. GARCIA, C. Oliver B. Garcia. *Cédulas de crédito em cartório de títulos e documentos*. <http://www.irtdpjbrasil.com.br/cedulasdecredito.htm>.
3. RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas: de acordo com a Lei nº 10.406, de 10.01.2002*. Rio de Janeiro: Forense, 2003.
4. www.irib.org.br.
5. www.irtdpjbrasil.com.br.
6. www.presidencia.gov.br
7. www.stf.gov.br.
8. www.stj.gov.br.
9. www.tjmg.gov.br.
10. www.tjrs.gov.br.
11. www.tj.sp.gov.br.

SISTEMÁTICA DE REGISTROS DE CÉDULAS DE CRÉDITO NO REGISTRO DE IMÓVEIS E NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES	ÓRGÃO(S)	REGISTRO LIVRO 3	REGISTRO LIVRO 2	AVERBAÇÃO	COMPETÊNCIA	PRAZO (dias)
Crédito Rural Pignoratícia (D. Lei nº 167/1967)	Registro de Imóveis	Sempre	Não	De alterações e do cancelamento.	Registro de Imóveis da situação do imóvel em que se encontram os bens apenhadados.	3 (úteis)
Crédito Rural Hipotecária (D. Lei nº 167/1967)	Registro de Imóveis	Sempre	Sempre	De alterações e do cancelamento.	Registro de Imóveis da situação do imóvel hipotecado.	3 (úteis)
Crédito Rural Pign. e Hipot. (D. Lei nº 167/1967)	Registro de Imóveis	Sempre	Sempre (hipoteca)	De alterações e do cancelamento.	Registro de Imóveis da situação do imóvel em que se encontram os bens apenhadados e no do imóvel hipotecado.	3 (úteis)
Nota de Crédito Rural (D. Lei nº 167/1967)	Registro de Imóveis	Sempre	Não	De alterações e do cancelamento.	Registro de Imóveis da situação do imóvel a cuja exploração se destina o financiamento, ou no da sede da cooperativa.	3 (úteis)



REC. FIRMA	CND	ITR	CCIR	IBAMA	REQUISITOS	EMOLUMENTOS
Não	Não	Não	Não	Não	Art. 14	Diferenciados
Não	Não	Sim, salvo PRONAF ou declaração do proprietário.	Não	Não	Art. 20	Diferenciados
Não	Não	Sim, salvo PRONAF ou declaração do proprietário.	Não	Não	Art. 25	Diferenciados
Não	Não	Não	Não	Não	Art. 27	Diferenciados

ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES	ÓRGÃO(S)	REGISTRO LIVRO 3	REGISTRO LIVRO 2	AVERBAÇÃO	COMPETÊNCIA	PRAZO (dias)
Crédito Industrial (D. Lei nº 413/1969)	Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos, quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.	Sempre	Apenas se houver garantia hipotecária ou alienação fiduciária de bem imóvel.	De alterações e do cancelamento.	Registro de Imóveis do(s) local(is) da(s) situação(ões) do(s) bem(ns) dado(s) em garantia(s).	3 (úteis)
Crédito à Exportação (Lei nº 6.313/1975 e D. Lei nº 413/1969)	Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos, quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.	Sempre	Apenas se houver garantia hipotecária ou alienação fiduciária de bem imóvel.	De alterações e do cancelamento.	Registro de Imóveis do(s) local(is) da(s) situação(ões) do(s) bem(ns) dado(s) em garantia(s).	3 (úteis)
Crédito Comercial (Lei nº 6.840/1980 e D. Lei nº 413/1969)	Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos, quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.	Sempre	Apenas se houver garantia hipotecária ou alienação fiduciária de bem imóvel.	De alterações e do cancelamento.	Registro de Imóveis do(s) local(is) da(s) situação(ões) do(s) bem(ns) dado(s) em garantia(s).	3 (úteis)
Produto Rural (Lei nº 8.929/1994 e Lei nº 10.200/2001)	Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos, quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.	Sempre	Apenas se houver garantia hipotecária ou alienação fiduciária de bem imóvel.	De alterações e do cancelamento.	Em primeiro lugar, Registro de Imóveis do domicílio do emitente (art. 12). Depois, realizar o(s) registro(s) da(s) garantia(s) na(s) situação(ões) do(s) bem(ns).	3 (úteis)
Crédito Imobiliário (Lei nº 10.931/2004)	Registro de Imóveis.	Não	Apenas se a garantia for alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca.	Da emissão da cédula e, posteriormente, de alterações e do cancelamento.	Registro de Imóveis da situação do imóvel dado em garantia.	15
Crédito Bancário (Lei nº 10.931/2004)	Registro de Imóveis e/ou Registro de Títulos e Documentos, dependendo da(s) espécie(s) de garantia(s). OBS.: Somente se registra a garantia, mas não a cédula.	Se a garantia for de bens móveis, cuja competência registral seja do Registro de Imóveis (Ex.: Penhor Industrial).	Apenas se a garantia for alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca.	De alterações e do cancelamento (cuidar credor atual).	Registro de Imóveis da situação do bem dado em garantia e/ou, em se tratando de bens móveis, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor.	15

Atenção: esta planilha não esgota todos os requisitos para a qualificação que possam surgir na análise do caso concreto.

Nota 1: verificar nas normas da Corregedoria estadual se existem outras exigências para o registro do título em exame.

Nota 2: fazer um resumo, indicando as pendências encontradas no título, de acordo com as respostas alcançadas em cotejo com esta planilha, o qual servirá para a realização da nota de devolução.

	REC. FIRMA	CND	ITR	CCIR	IBAMA	REQUISITOS	EMOLUMENTOS
	Não	Não	Sim, quando envolver imóvel rural.	Sim, quando envolver imóvel rural.	Não	Art. 14	Normais
	Não	Não	Sim, quando envolver imóvel rural.	Sim, quando envolver imóvel rural.	Não	Art. 3º e art. 14, D. Lei nº 413/1969	Normais
	Não	Não	Sim, quando envolver imóvel rural.	Sim, quando envolver imóvel rural.	Não	Art. 5º e art. 14, D. Lei nº 413/1969	Normais
	Não	Não	Sim, quando envolver imóvel rural.	Sim, quando envolver imóvel rural.	Não	Art. 3º	Diferenciados
	Não	Para pessoa jurídica ou equip. (quando o registro da garantia se der junto com a averbação da emissão).	Sim, quando envolver imóvel rural.	Sim, quando envolver imóvel rural.	Não	Art. 19	Normais (a averbação da emissão da CCImob., quando realizada junto com o registro da garantia, é isenta).
	Não	Para pessoa jurídica ou equipamento.	Sim, quando envolver imóvel rural.	Sim, quando envolver imóvel rural.	Não	Art. 29	Normais



XI Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol-Chileno de Direito Registral Imobiliário

Florianópolis - SC



XI Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol-Chileno de Direito Registral Imobiliário

Realizado pela quinta vez no Brasil, evento internacional reuniu cerca de 100 congressistas em Florianópolis/SC



Em sua 11ª edição, o Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol-Chileno de Direito Registral Imobiliário movimentou a capital catarinense, Florianópolis, nos dias 27 e 28 de 2016, além de marcar a estreia do Chile no evento. Cerca de 100 congressistas compa-

receram ao encontro anual, que foi lançado em 2006, em Porto Alegre, e vem se mantendo com o um bem-sucedido fórum internacional de intercâmbio de experiências no segmento registral imobiliário.

“Nossas origens evolutivas são muito próximas, considerando a predominância do tronco comum, proveniente do Direito Romano, influenciado, também, pelos modelos políticos nacionais de nações que evoluíram, historicamente, desfrutando de grande proximidade em suas relações”, discursou o então presidente do IRIB, João Pedro Lamana Paiva. Ele também ressaltou a satisfação do Instituto por ter sido a primeira entidade a defender a ideia de criação de um evento internacional com capacidade para aglutinar entidades representativas dos estudos do Direito Registral Imobiliário.

A presidente do Centro de Estudos Notariais e Registrais (CENoR), Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim, destacou a profícua parceria Brasil-Portugal, comemorando a expansão das parcerias. “O IRIB foi nosso primeiro parceiro, muito antes de 2006, depois veio a Espanha, no ano de 2011, e, agora, estamos muito felizes com mais uma nova entidade, a Corporação Chilena”, afirmou.



“Para nós, é um reconhecimento e prazer participar da construção desse projeto, que, sem dúvida, veio para ficar”, afirmou o vice-presidente da Corporação Chilena de Direito Registral, Yamil Abraham Najle Alée.

Para Sergio Saavedra, representante do Colégio de Registradores de La Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a união é fator relevante para o sucesso do segmento. “O contato direto com os amigos registradores de outros países faz muito sentido para nós”, disse. A Espanha passou a fazer parte do núcleo organizador do Seminário em 2011.



O Centro de Estudos Notariais e Registrais (CENoR) da Faculdade de Coimbra/Portugal, o Colégio de Registradores da Espanha e a Corporação Chilena de Estudos de Direito Registral promoveram o XI Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol-Chileno de Direito Registral Imobiliário, em parceria com o IRIB e contando com o apoio do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina, na época presidido pelo registrador Miguel Angelo Zanini Ortale; e da Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina (Anoreg-SC), que tem na presidência o tabelião Otávio Guilherme Margarida. O anfitrião do evento foi o então diretor Social e de Eventos do IRIB, Jordan Fabrício Martins.

Programação

Durante os dois dias do seminário internacional, os congressistas tiveram a oportunidade de trocar experiências sobre legislação, processos e procedimentos relacionados a assuntos que estão na pauta de trabalho dos registradores e notários, em Portugal, Brasil, Espanha e Chile. Os quatro painéis abordaram os seguintes temas de interesse comum: “Novas formas de propriedade e o Direito Comparado: *time sharing*, *apart hotel*, *flat service*, condomínio urbanístico e loteamento fechado”; “As novas tecnologias e o registro predial na sociedade da informação – publicidade *versus* privacidade”; “Usucapião extrajudicial, fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o Direito Comparado”; e “Proteção ao terceiro adquirente de boa-fé: inoponibilidade, legitimação e a fé pública registral”.



As palestras

As palestras foram proferidas por profissionais reconhecidos em suas áreas de atuação. Participaram dos painéis Bianca Castellar de Faria, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad, Henrique Ferraz Corrêa de Mello, Ivan Jacopetti do Lago, Melhim Namem Chalhub, Renato Martins Silva (Brasil); Madalena Teixeira, Mónica Jardim (Portugal); Enrique Maside e Sergio Saavedra (Espanha).

Estreando no evento, o Chile foi representado pelo

vice-presidente da Corporação Chilena de Direito Registral, Yamil Abraham Najle Alée, que fez breve apresentação sobre interconexão registral, demonstrando a situação atual no Chile. “Talvez, não possamos adiantar os fatos, mas podemos crescer com as mudanças sociais e econômicas. Agradecemos o esforço desdobrado dos organizadores e dos representantes dos países presentes, que testemunham e dão força a esta ideia”, disse.

AS NOVAS FORMAS DE PROPRIEDADE E O DIREITO COMPARADO

O advogado e consultor em Direito Privado Melhim Namen Chalhub e o registrador de imóveis e diretor de Ensino do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina, Renato Martins Silva, abordaram as doutrinas, jurisprudências, legislação e as principais características das novas formas de aproveitamento do direito de propriedade: *time-sharing*, *apart hotel*, *flat service*, condomínio urbanístico e loteamento fechado.

Segundo Melhim Chalhub, membro efetivo do Instituto de Advogados Brasileiros, o compartilhamento da propriedade, que se costuma denominar multipropriedade ou *time-sharing*, é prática surgida em meados do século XX na Europa para expressar uma forma de aproveitamento de certo bem, por determinado tempo. “Diz respeito à atribuição da titularidade de certo bem a diversas pessoas para que dele tirem proveito alternadamente, por períodos determinados. Trata-se de engenhosa forma de racionalização do aproveitamento econômico de bens passíveis de apropriação e uso temporário, útil tanto para o mercado consumidor como para o setor produtivo”, explicou.

O conferencista opinou, ainda, sobre o acórdão do Superior Tribunal de Justiça, de setembro de 2016 (Recurso Especial nº 1546165 / SP), no qual a 3ª Turma reconheceu a natureza de direito real da multipropriedade, a despeito de não constar do rol do art. 1.225 do Código Civil. “A decisão adotada por maioria, contra o voto do relator, filia-se à corrente que só admite como direitos reais aqueles expressamente indicados em lei. Pode-se extrair do acórdão que a intensa divergência doutrinária e jurisprudencial

sobre os efeitos do exercício da propriedade compartilhada decorre da absoluta ausência de regulamentação sobre a matéria, seja para incluir essa modalidade de propriedade no rol dos direitos reais, seja para disciplinar a relação jurídica extremamente complexa que se forma na constituição desse direito”, enfatizou.

“Estamos abordando, em verdade, algumas novas formas ‘de aproveitamento’ desse direito, por meio da defesa e do desenvolvimento de institutos jurídicos que almejam a efetivação de alguns preceitos constitucionais, em especial de alguns direitos fundamentais e sociais, com destaque para os aspectos da função social e econômica do direito de propriedade”, falou o registrador Renato Martins, defendendo a necessidade de um consenso sobre o tema. “Quando for pacificado, o tema ganha a coletividade, destinatária final dos nossos préstimos”, ressaltou.



O REGISTRO PREDIAL NA ERA DA INFORMAÇÃO DIGITAL

“As novas tecnologias e o registro predial na sociedade da informação – Publicidade *versus* privacidade” foi o tema do painel apresentado pela diretora do Centro de Estudos Notariais e Registrais (CENoR) da Faculdade de Coimbra/Portugal, Madalena Teixeira, pelo registrador da propriedade em Almería, na Espanha, Sergio Saavedra, e pela titular do 1º Registro de Imóveis de Joinville/SC, Bianca Castellar de Faria.

Madalena Teixeira, que também é integrante do Conselho Consultivo do Instituto de Registros e Notariado de Portugal, afirmou que o registro predial é, antes de tudo, um sistema de informação. “À medida que a maturidade eletrônica do registro predial se desenvolve e a informação se desmaterializa, os dados recolhidos no âmbito da atividade registral tornam-se mais apetecíveis para a indústria e mercado da informação. Passam, ainda, a suscitar um interesse reforçado do próprio Estado, como informação partilhável, sem barreiras de tempo e espaço, pelo conjunto das entidades com atribuições de natureza pública, designadamente por via da utilização de ferramentas de interconexão de dados e de interoperabilidade tecnológica”, analisou.



A registradora de imóveis portuguesa alertou, ainda, para os riscos que o cidadão passa a enfrentar, tanto em relação à preservação do seu direito à privacidade quanto no plano da utilização, ilícita e abusiva, dos seus dados pessoais, com as novas tecnologias, pela facilidade de reprodução e de circulação da informação que introduzem e pelo potencial de transformação que conferem aos dados recolhidos em ambiente informático. “Importa, por isso, estabelecer um justo balanceamento entre o direito à informação e direito à proteção dos dados pessoais, elegendo-se como critérios fundamentais para o efeito o princípio da finalidade e o princípio da proporcionalidade”, alertou.

“Hoje, vivemos em um mundo amplamente tecnológico, com acesso a informações na palma das mãos, à distância de um clique”, observou Bianca Castellar de Faria, mestre em Direito Público, que assinalou o impacto das novas tecnologias na atividade registral imobiliária. “O Registro de Imóveis brasileiro acompanhou essa evolução tecnológica, a fim de garantir ampla publicidade de informações à sociedade”, disse.



A palestrante brasileira lembrou que a Lei nº 11.977/09, regulamentada pelo Provimento nº 47/2015, da Corregedoria Nacional da Justiça, criou o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, com o objetivo de garantir mais acessibilidade e efetivo intercâmbio de informações. “Com isso, intensificou-se o desafio de preservação da privacidade dos dados pessoais, com um possível conflito entre o direito à privacidade e o direito à informação. É importante enfrentar esse desafio e estudar de que forma vamos garantir a publicidade registral e, ao mesmo tempo, preservar os direitos da personalidade”, destacou.

O registrador da propriedade em Almería, na Espanha, Sergio Saavedra, afirmou que, nas duas direções em que o Registro de Imóveis funciona - internamente, mediante o acesso dos títulos a inscrição; e externamente, proporcionando a particulares e administrações públicas a informação acerca dos direitos inscritos - ele tem tido a capacidade de se adaptar aos novos tempos, utilizando as novas tecnologias de forma a agilizar processos e reduzir custos. “Sem dúvida, essa adaptação, que tem sido contínua, deve ter lugar com total respeito à privacidade das pessoas e o total cumprimento da norma nacional e internacional em matéria de proteção de dados de caráter pessoal. Somente assim se poderá realmente cumprir o verdadeiro objetivo que, desde suas origens, tem sido a razão de ser do registro da propriedade: proporcionar segurança ao tráfico jurídico imobiliário”, enfatizou.



MARCO LEGAL E DESENVOLVIMENTO DO REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS



A implantação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) foi o tema da palestra do registrador de imóveis em Ribeirão Preto, então secretário-geral do IRIB e secretário da Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad, no XI Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol-Chileno de Direito Registral Imobiliário, realizado em Florianópolis/SC, nos dias 27 e 28 de outubro último.

Ao compartilhar a experiência brasileira, o especialista chamou atenção para o protagonismo do Sistema de Registros Públicos como fonte de informações de caráter pessoal e patrimonial. “Por exigência da própria sociedade tecnológica, o Registro de Imóveis deve se valer dos instrumentos da mais absoluta eficiência e racionalidade. Desde a sua origem, tem por objetivo principal a publicidade dos atos sobre os quais detém competência. É instituto indispensável às sociedades liberais por ser repositório de direito fundamental de primeira dimensão, o direito à propriedade”, definiu.

Frederico Assad apresentou sua análise acerca dos marcos legais do SREI - a Lei Federal nº 11.977/2009 e o Provimento CNJ nº 47/2015. Ele criticou o normativo da Corregedoria Nacional de Justiça, que não previu a criação de uma central nacional de registro eletrônico de imóveis, ressaltando, porém, que o provimento dispôs que as centrais de serviços eletrônicos compartilhados devem funcionar de forma coordenada entre si, para que se universalize o acesso ao tráfego eletrônico e se prestem os mesmos serviços em todo o País.

Por iniciativa da Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, atualmente, 11 unidades da Federação (em set. de 2016), com centrais de serviços eletrônicos compartilhados em funcionamento, estão reunidas no portal www.registradoresbr.org.br, lançado em agosto de 2016.

Segundo Frederico Assad, o desafio maior é a interoperabilidade das centrais estaduais. Para isso, foi instituído um grupo técnico que trabalha para a padronização dos serviços básicos: pesquisa de bens, visualização de matrícula, certidão digital e e-protocolo. “Somente com a uniformização será possível a comunicação entre centrais”, observou.

Alcance nacional

A Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, órgão de caráter técnico e vinculado ao Instituto de Registro de Imóveis do Brasil (IRIB), foi criada em abril de 2016, como resultado de Termo de Compromisso firmado entre o IRIB, a Associação dos Notários e Registradores do Brasil e outras 12 instituições estaduais.

Cabe à Coordenação Nacional, entre outras atribuições, expedir normas de caráter técnico, com os requisitos de modelagem dos arquivos para fins de integração entre as diferentes centrais de serviços eletrônicos compartilhados.

DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Durante o painel “Usucapião Extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o Direito Comparado”, os participantes do XI Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol-Chileno de Direito Registral Imobiliário puderam conhecer mais as experiências portuguesa e brasileira em relação ao tema. As palestras foram proferidas pela pós-doutora em Direito Civil pela Faculdade de Direito de Coimbra e presidente do CENoR, Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim, e pelo registrador imobiliário e doutor em Direito Processual Civil, Henrique Ferraz Corrêa de Mello, que também é integrante da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário (CPRI) do IRIB.

Mónica Jardim apresentou as origens e as alterações ocorridas no Direito português com relação à usucapião extrajudicial, ao longo do tempo. O instrumento existe naquele país desde 1951, enquanto no Brasil foi implementado apenas em 2016. De acordo com a presidente do CENoR, a usucapião extrajudicial, em Portugal, se dava junto aos registradores e, em 1956, passou a ocorrer junto ao notariado. Desde 2001, há a opção de ser efetivada tanto pelo notário como pelo registrador. “No Registro Imobiliário, o processo é mais complexo e também mais fiável”, explicou.



Autor da obra “Usucapião Extrajudicial”, tema de sua tese de doutorado, o registrador de imóveis em Itapevi/SP Henrique Ferraz apresentou, em sua palestra, um panorama da crise do Processo Civil, que vem sendo enfrentada no Brasil. “Essa crise se evidencia, sobretudo, após a entrada em vigor da Constituição Federal de 1988 e acabou resultando em uma hiperjudicialização”, destacou.

Relatórios do Conselho Nacional de Justiça apontam que há mais de 100 milhões de processos em trâmite no Brasil, e a usucapião extrajudicial surgiu como uma das soluções para desafogar o Judiciário nacional.

O conferencista fez uma análise da usucapião extrajudicial em alguns países europeus e da América Latina, e também no direito interno, no confronto com outros institutos afins. Para ele, o instituto brasileiro não encontra paradigmas em lugar algum. “Nossa proposta consiste na alteração parcial dos dispositivos da usucapião extrajudicial, com especial ênfase na solução do impasse criado pelo legislador em relação à necessidade da anuência expressa de todos os titulares de direitos reais e de outros direitos que gravitam nos registros do imóvel usucapiendo e dos confinantes”, finalizou.



FORMAS DE PROTEÇÃO AO TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ

As mudanças ocorridas no Registro Imobiliário, em função da Lei Federal nº 13.097/2015, foram o foco da palestra “Proteção ao terceiro adquirente de boa-fé: inoponibilidade, legitimação e a fé pública registral”, proferida pelo registrador de imóveis em Paraguaçu Paulista/SP e doutor em Direito Civil, Ivan Jacopetti do Lago, durante o XI Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol-Chileno de Direito Registral Imobiliário.

De acordo com o palestrante, que também é membro da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário – ABDRI, a recente Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, trouxe mudanças relevantes ao sistema brasileiro de Registro de Imóveis, introduzindo a fé pública registral, que não existia até então, atribuindo-lhe considerável reforço de eficácia. “A nova lei prevê três situações que protegem o adquirente de formas diferentes. A primeira é a mera inoponibilidade de seus títulos e dos seus direitos em face de terceiros, se não os levar ao Registro de Imóveis. As outras duas formas de proteção são de fé pública: o adquirente fica protegido ainda que a pessoa de quem adquiriu o bem não seja o proprietário”, explicou.

Ivan Jacopetti do Lago também conceituou a legitimação registral, que gera presunção relativa de verdade daquilo que está no registro, ressaltando que o Direito reputa exato conteúdo do registro, mas de maneira menos intensa de como o faz com a fé-pública. “Na legitimação, há uma exatidão ‘em princípio’, já que a presunção que milita em favor do conteúdo registrado admite prova em contrário. Já na fé-pública, o terceiro que por



ela é protegido o é de maneira definitiva, ficando mantido seu direito, mesmo que na cadeia de transmissão ocorra algum problema”, afirmou.

Para o palestrante, a adoção da fé-pública, por meio do princípio da concentração, introduzida pela Lei Federal nº 13.097/2015, posiciona o sistema brasileiro entre aqueles considerados fortes. “Não obstante, o registro permanece sendo causal, ficando vinculado ao negócio que lhe deu origem. Com tudo isso, surge a necessidade de se esboçar os contornos dessa nova maneira de classificar o sistema brasileiro, reposicionando-o na comparação com os sistemas em vigor nos demais países”, ponderou Jacopetti.

A ATUAÇÃO DO SEGMENTO REGISTRAL CONTRA A LAVAGEM DE DINHEIRO

Em sua participação no XI Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol-Chileno de Direito Registral Imobiliário, o registrador da propriedade em Amurrio, na Espanha, Enrique Maside, fez palestra com o tema “O registro da propriedade e a lavagem de dinheiro”.

Ele explicou que, em seu país, o registro da propriedade é a instituição que tem por objeto a inscrição ou a anotação dos atos e contratos relativos ao domínio e demais direitos reais sobre imóveis, e que esses direitos inscritos e anotados gozam de fortes efeitos de legalidade, prioridade, legitimação, trato sucessivo, inoponibilidade e fé-pública registral, e se presume *iuris tantum* a sua veracidade e exatidão, estando seus assentos sob a salvaguarda dos Tribunais de Justiça. “Devido a esses fortes efeitos, todo documento público, cujo conteúdo diz respeito ao registro da propriedade, está sujeito à qualificação registral ou jurídica, e sua principal consequência é que as transações imobiliárias se beneficiam da segurança jurídica que proporciona o registro da propriedade”, esclareceu.

O registrador imobiliário espanhol destacou a importância do compromisso do segmento registral na atuação efetiva contra determinados atos ou negócios que aparentam legalidade, mas que podem esconder ori-



gens ilícitas. “É dever dos registradores, como funcionários públicos, comunicar à autoridade judicial, para que verifiquem o cometimento de ilícitos que podem constituir delitos ou colaborar com a sua identificação e prevenção. Surge, então, o registro da propriedade como instrumento de luta contra a lavagem de dinheiro e o financiamento do terrorismo”, enfatizou.



ARTIGO



Reflexões sobre a implantação do registro eletrônico de imóveis no Brasil

// Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad

Bacharel em Direito e pós-graduado em Direito Tributário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Pós-graduando em Master of Business Administration na Fundação Getúlio Vargas. Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

"It is change, continuing change, inevitable change, that is the dominant factor in society today. No sensible decision can be made any longer without taking into account not only the world as it is, but the world as it will be.... This, in turn, means that our statesmen, our businessmen, our everyman must take on a science fictional way of thinking".

Isaac Asimov

Introdução

O ponto de partida que tomamos para reflexão sobre os possíveis efeitos, para o Registro de Imóveis, das mudanças fundamentais que ocorrem na nossa sociedade do século XXI, é a premissa de que a atividade notarial e registral conta com técnicas construídas pelo Direito que visam garantir, de alguma forma, a estabilidade das relações sociais. A técnica, no contexto utilizado neste artigo, assume o aspecto sociológico fundamental de busca pela racionalidade extrema em todas as ações humanas. Técnica é, pois, qualquer atividade humana que, organizada, busca alcançar determinado resultado. É, conforme menciona Weber¹, a soma dos meios utilizados para uma ação.

O fenômeno da "Sociedade Técnica", construída no decorrer do século XX, é elemento essencial do século XXI. Elevou-se, como valor fundamental da sociedade, a busca pela racionalidade, eficiência e eficácia em todas as atividades humanas, introduzindo-se um sentido de urgência não existente outrora; há, com efeito, o incremento na sociedade de uma "insatisfação" pessoal, fruto das exigências e necessidades decorrentes do crescimento populacional e da plasticidade do meio social, que criam um cadinho que fomenta a inquietude e o relativismo ínsitos ao homem pós-moderno.

Tal fenômeno decorre das duas grandes revoluções da sociedade humana, ocorridas após a Idade Média. A primeira, a revolução científica, que, abandonando a metafísica medieval, promoveu por meio de seus instrumentos técnicos o desenvolvimento e o aprimoramento em todas as áreas do conhecimento, inclusive naqueles campos próprios das ciências humanas. E a segunda, a revolução industrial, que alçou a eficácia e a eficiência como preceitos iluminados a serem alcançados. Da união das duas surge a nova modernidade, dando a impressão de estarmos no nascimento de um novo momento histórico. Por outro lado, o Direito é construção humana², que ontologicamente se encontra inserida na realidade social de busca da racionalidade e da justiça, sendo que, para a consecução de tal objetivo, adotaram-se ferramentas que permitem a sua aplicação de forma eficiente na regulação das relações sociais e na promoção da estabilidade jurídica. Não obstante, para o observador dos fenômenos jurídicos, dá-se a impressão de existir um imenso descompasso entre a ciência jurídica e as novas tecnologias. O Direito, que tradicionalmente se constrói a partir das demandas surgidas no meio social, passou a não ser capaz de acompanhar o construto tecnológico gerado pelo próprio ser humano. Tal fato, por sua vez, fomenta a inquietude citada, que perpassa a impressão, cada vez mais presente, de que estamos no limiar de uma mudança social profunda e que ainda nos falta algum grau de compreensão sobre a sua extensão.

Nesse diapasão, questões tormentosas deverão ser tratadas pelo Direito, em ponto de contato íntimo com a Ética, tais como os efeitos da inteligência artificial, da manipulação genética de seres vivos e humanos, o fenômeno da relativização do conceito de privacidade, as potencialidades (e os perigos) das ferramentas de inserção e manipulação em sistemas computacionais de informações de modo massificado - o *data mining* e o *big data*. Aliás, a lista é absolutamente exemplificativa, pois novidades tecnológicas surgem em verdadeira progressão geométrica, sem, no entanto, dar-nos conta de suas possíveis consequências. O objeto de estudo é vasto e complexo. Todavia, a partir do corte epistemológico para os fins deste estudo, mostra-se necessária a limitação de seu campo de análise para a dimensão específica do Registro Eletrônico de Imóveis, os marcos legais recentemente editados e o seu incipiente desenvolvimento no Brasil.

Nesse diapasão, questões tormentosas deverão ser tratadas pelo Direito, em ponto de contato íntimo com a Ética, tais como os efeitos da inteligência artificial, da manipulação genética de seres vivos e humanos, o fenômeno da relativização do conceito de privacidade, as potencialidades (e os perigos) das ferramentas de inserção e manipulação em sistemas computacionais de informações de modo massificado - o *data mining* e o *big data*. Aliás, a lista é absolutamente exemplificativa, pois novidades tecnológicas surgem em verdadeira progressão geométrica, sem, no entanto, dar-nos conta de suas possíveis consequências. O objeto de estudo é vasto e complexo. Todavia, a partir do corte epistemológico para os fins deste estudo, mostra-se necessária a limitação de seu campo de análise para a dimensão específica do Registro Eletrônico de Imóveis, os marcos legais recentemente editados e o seu incipiente desenvolvimento no Brasil.

O sistema registral no Brasil

A despeito de possuírem campos de atuação claramente distintos, historicamente no Brasil os registradores e notários foram tratados como duas faces do mesmo instituto, ambas dotadas de extrema relevância social, com congêneres em todos os diferentes sistemas jurídicos. O Notariado, grosso modo, detém a relevante função de identificar as partes e receptionar sua declaração de vontade para o fim de formalizar o ato jurídico adequado, aproximando-se assim do Direito Privado e atuando como terceiro não interessado que atesta a higidez do ato sem perder seu aspecto de função pública. O Sistema de Registros Públicos, por outro lado, constituía fonte primária de informações de caráter pessoal e patrimonial e mantém relação mais próxima com o Direito Público. Apesar de já existir previsão legislativa para a prática das funções

¹ Carlos Eduardo Sell, professor doutor do Departamento de Sociologia Política da UFSC, citando Max Weber, esclarece que "a técnica de uma ação significa a soma dos meios nela empregados, em oposição ao sentido ou fim pelo qual, em última instância, ela se orienta (*in concreto*)" (WEBER, Max. *Economia e sociedade*. 3ª ed. Brasília: UnB, 1994. v. 1. p. 38). Formulado dessa maneira, o conceito de técnica acaba presente em qualquer esfera de atividade humana, pois em todas elas são empregados meios. A conclusão é formulada expressamente pelo próprio autor: "a técnica, nesse sentido, existe, portanto, em toda ação: técnica da oração, técnica da ascese, técnica do pensamento e da pesquisa, técnica mnemônica, técnica da educação, técnica da dominação política ou hierocrática, técnica administrativa, técnica erótica, técnica militar, técnica musical (de um virtuoso, por exemplo), técnica de um escultor ou pintor, técnica jurídica". (SELL, Carlos Eduardo. Máquinas petrificadas: Max Weber e a sociologia da técnica. *Sci. stud.* [on-line]. 2011, vol. 9, nº 3, pp.563-583. ISSN 1678-3166. <http://dx.doi.org/10.1590/S1678-31662011000300006>)

² Segundo o professor Tércio Sampaio Ferraz Jr., "Os movimentos de secularização do Direito Natural, próprios do jusnaturalismo dos séculos XVII e XVIII, criaram um âmbito de conhecimento *racional* que permitiu a construção, já no século XIX, de um saber "científico" do fenômeno jurídico. Nesta época, apreciamos o empenho dos teóricos em entender o Direito como um produto tipicamente humano e social. O homem é percebido como um ser ambíguo, ao mesmo tempo um ser que, pela sua ação, cria, modifica e transforma as estruturas do mundo, e delas faz parte como simples elemento de estrutura planificado. O homem é autor e ator, sujeito e objeto da ação". (FERRAZ JR, Tércio Sampaio. *A ciência do direito*, 3ª edição, São Paulo, Atlas: 2014).

notariais e registrais desde as leis do colonizador português³, durante toda a república, notários e registradores permaneceram em um regime instável, ora como função tipicamente do Estado, ora como particulares em colaboração com o Estado. Foi a partir do sistema jurídico introduzido pela Constituição Federal de 1988 que se cristalizou o regime jurídico da delegação privada do serviço público notarial e registral⁴.

A fim de que se regulamentasse o dispositivo constitucional, foi editada a Lei Federal nº 8.935/1994 que atribuiu a “fé pública” do Estado ao notário (ou tabelião) e ao oficial de registro⁵. Sob o aspecto restrito, conforme definição legal, Registro de Imóveis é atividade de organização técnica e administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos relativos a imóveis. Em outras palavras, trata-se do núcleo de informações sobre imóveis e ônus relativos às unidades imobiliárias de determinada circunscrição territorial e guardião do direito fundamental da propriedade (art. 5º, XXII, da Constituição Federal), incluindo nomeação da titularidade, extensão e eventuais direitos incidentes sobre o imóvel. Por expressa determinação constitucional, compete ao Poder Judiciário a fiscalização da ativi-

dade notarial e registral (art. 236, §1º, da Constituição Federal, c/c art. 30, XIV, da Lei Federal nº 8.935/1994), sendo da competência do Poder Judiciário a expedição de normas técnicas regulamentadoras da atividade notarial e registral e o exercício direto do poder disciplinar administrativo. Tais competências se estendem ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ), órgão de controle externo da função administrativa do Poder Judiciário, criado pela Emenda Constitucional nº 45, de 8 de dezembro de 2004.

Uma das funções primordiais de um sistema de registro de imóveis é garantir a publicidade das relações imobiliárias. Constitui instrumento do Estado que, ao dar publicidade geral das mutações jurídicas ocorridas nos imóveis, fomenta a estabilização das relações sociais. Assim funciona com o binômio “publicidade e segurança jurídica formal”, que, de forma reflexa, refletem na presunção de validade e veracidade dos atos de registro, ainda que de forma relativa no sistema brasileiro. As dimensões da publicidade e da segurança jurídica formal encontram-se cristalizadas na Lei de Registros Públicos⁶ (Lei Federal nº 6.015/1973) e na Lei de Notários e Registradores⁷ (Lei Federal nº 8.935/1994). Publicidade em sentido amplo é a divul-



³ Constava no Livro LXXVIII das Ordenações que “Em qualquer cidade, villa ou lugar, onde houver casa deputada para os Tabelliães de notas, starão nella pela manhã e à tarde, para que as partes, que os houverem mister para fazer alguma scriptura, os possam mais prestes achar”. (Em <http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/11p179.htm>, acesso em 10/12/2016). A mesma publicação, feita pela Universidade de Coimbra, destaca que “O Officio de Tabelião, Tabeliado como lhe chama a Ord. Deste liv. T. 38 §3, Tabeliadego, segundo a Ord. Alfonsina liv. 1 t, 2 § 12, Tabellionato e Tabellionato, data em Portugal, como em outros Paizes da Europa, da introduccão do Direito Romano no regimen do Paiz. A Europa feudal não os conhecia, porquanto os contractos erão celebrados na presença do Castellão, e assignados por três ou mais testemunhas, segundo a importância do negocio. Muitas vezes era perante o Bispo que se fazião esses actos, e posteriormente perante o juiz territorial, regulando quase sempre a boa fé e equidade”.

⁴ Artigo 236 da Constituição Federal – Os serviços notariais e registrais são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público, cabendo à lei regular as atividades, disciplinar a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definir a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. Conforme já decidido pelo Supremo Tribunal Federal ao proferir acórdão acerca do regime de ingresso por meio de concurso público, trata-se de norma de eficácia plena ou autoaplicável.

⁵ Lei nº 8.953/1994 - Art. 3º - Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

⁶ Lei nº 6.015/1973 - Art. 1º - Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

⁷ Lei nº 8.953/1994 - Art. 1º - Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

gação oficial do ato para conhecimento público e início de seus efeitos externos. No aspecto restrito ao Direito Registral é o lançamento do ato em livros especiais do Estado, com a possibilidade de acesso a todos, salvo expressa disposição legal. Segundo Walter Ceneviva⁸, são elementos da tríplice missão da publicidade registrária: a função de transmitir ao conhecimento de terceiros interessados ou não a informação do sujeito correspondente ao conteúdo do registro, salvo vedação legal; o sacrifício parcial da privacidade e intimidade das pessoas, informando sobre bens e direitos seus ou que lhes sejam relacionados; por fim, serve para fins estatísticos, de interesse nacional ou de fiscalização pública. A partir da estrutura legal do sistema notarial e registral, constituem também elementos do sistema de segurança jurídica as características inerentes aos atos notariais e de registro da “autenticidade”, que é a qualidade do que é confirmado por ato de autoridade, de coisa, documento ou declaração verdadeira; “segurança”, que é a mitigação do risco, a certeza quanto ao ato e sua eficácia; e “eficácia”, que é a aptidão de produzir efeitos jurídicos, calcada na segurança dos assentos ou nas informações do registro⁹.

Desenvolvimento do registro eletrônico de imóveis

Elevando-se a publicidade como elemento estruturante para o sistema de registro em sua dimensão de garantidor da segurança jurídica dos atos relativos a imóveis, há que ser estudada a técnica imanente a seu suporte, os livros de registro, que desde a origem do sistema de registros, apartando-se da tradição oral romana e medieval é, desde a *communalia* ibérica até a atualidade, linguagem escrita, mudando, conforme o desenvolvimento tecnológico contemporâneo, os seus instrumentos e os meios para que seja produzida. Mais primitivamente, era o manuscrito, atividade inerente ao ser humano de se transpor a palavra, a ideia, a um corpo físico apropriado. Tal técnica pode ser vista hodiernamente nos “livros de transcrição”, ainda existentes nos cartórios de Registro de Imóveis .

Ao avaliarmos a história do desenvolvimento do sistema brasileiro de registro de imóveis, temos que o legislador, ao adotar a técnica do fôlio real para os fins previstos na Lei de Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015/1973), permitiu o desenvolvimento e a consolidação de certos princípios registrários, tais como territorialidade, especialidade, continuidade, unicidade, tendo em vista o suposto de que cada imóvel corresponde a uma ficha de matrícula, com a alteração do eixo do sistema do título (pessoal) para o imóvel (real).

Do manuscrito para a datilografia e desta para os editores de texto, observa-se que boa parte das unida-



des registrárias no Brasil se vale de estruturas computacionais relativamente modernas, havendo, no entanto, a convivência de modelos tecnicamente eficientes (como nos estados do sudeste, e em boa parte das regiões sul e centro-oeste), com modelos que se remetem ao medievalismo da técnica manuscrita¹⁰, refletindo a extrema assimetria do sistema como um todo, reflexo da perplexidade entre uma estrutura tradicionalmente burocrática com a disposição de novas tecnologias decorrentes da informatização de alto nível. Como algumas das características do fenômeno técnico pós-moderno são a busca incessante pela eficácia e a preocupação da sociedade e dos institutos pela utilização do método mais eficaz para a consecução de seus objetivos e suas necessidades, para o desenvolvimento de um sistema de registro que melhor garanta a segurança jurídica da propriedade é indispensável o desenvolvimento de um sistema eletrônico de registro de imóveis no Brasil.

“Uma das funções primordiais de um sistema de registro de imóveis é garantir a publicidade das relações imobiliárias”.

A partir dessa premissa, nosso foco passa a ser uma avaliação do atual estágio de desenvolvimento do registro eletrônico de imóveis no Brasil. A primeira conclusão que se chega, inevitavelmente, é que estamos atrasados. A Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei Federal nº 11.977, de 7/7/2009 – lei que instituiu o programa Minha Casa Minha Vida do Governo

⁸ CENEVIVA, Walter, *In Lei dos Registros Públicos Comentada*. 19ª edição. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 39

⁹ CENEVIVA, Walter, *op. cit.* p. 5

¹⁰ Fonte: Relatório do Banco Mundial – Brasil – Avaliação de Governança Fundiária - <http://documents.worldbank.org/curated/pt/2014/06/19767746/assessment-land-governance-brazil>

Federal¹¹, estabeleceu o prazo de cinco anos, a contar da sua edição, para que os atos previstos na Lei de Registros Públicos estivessem inseridos no sistema de registro eletrônico. O fato é que os registradores de imóveis, como instituto guardião do Direito Constitucional de Propriedade, não dispõem de plataforma unificada de atuação e prestação de serviços, como aquelas existentes em nações com estruturas jurídicas semelhantes às nossas, com destaque para o exemplo notável do Colégio de Registradores da Espanha.

"É fato que a lei atribuiu aos serviços de registro a construção de um sistema de registro eletrônico, com características de universalidade...".

Não se pode, no entanto, deixar de observar os avanços institucionais patrocinados especialmente pelas entidades de representação institucional dos registradores de imóveis. É fato que a lei atribuiu aos serviços de registro a construção de um sistema de registro eletrônico, com características de universalidade, ou seja, em tese, padrões semelhantes na prestação do serviço de registro eletrônico de imóveis devem ser adotados para todos os cartórios extrajudiciais do Brasil. O projeto pioneiro no Brasil, que se iniciou a partir da determinação de implantação do registro eletrônico, foi o SREI (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis), desenvolvido no Estado de São Paulo pela Arisp (Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo). Como mencionei em artigo publicado na última Revista de Direito Imobiliário (RDI nº 81/2016), destacam-se na estruturação do SREI para o Estado de São Paulo o parecer nº 123/2009-E, que deu origem ao Provimento CG nº 06/2009 da Corregedoria-Geral do Estado de São Paulo, que ampliou a ferramenta de construção eletrônica de bens imóveis, denominada "Penhora *On-line*", e tornou obrigatória a integração de todos os cartórios do Estado de São Paulo, com a criação da Central Estadual de Dados Registrais (Central Arisp)¹², e o provimento da Corregedoria-Geral da Justiça nº 42/2012, que previu a implantação do Ser-

viço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) no Estado de São Paulo e a operação da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central Registradores).

Não podem ser esquecidos, por certo, os estudos realizados em conjunto pela Arisp e pelo LSI-TEC - Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológicos, associação ligada à Universidade de São Paulo (USP), para especificação do modelo de sistema digital a ser adotado para fins de implantação no Brasil de um sistema de registro eletrônico, ligado à USP, tornados públicos por meio da Recomendação nº 14 do Conselho Nacional de Justiça¹³.

Merecem importante destaque ainda as recentes inovações nos aspectos regulamentar e legislativo, que prometem trazer profundas modificações na forma de atuação dos registradores imobiliários brasileiros, nos próximos anos, cujos efeitos em longo prazo merecem reflexão, pois cuidam basicamente do futuro da atividade. A primeira foi o Provimento nº 47, de 19 de junho de 2015, da Corregedoria Nacional da Justiça do Conselho Nacional de Justiça, que, dentre outras providências, determinou aos oficiais de Registro de Imóveis que promovessem a criação nos estados e no Distrito Federal das denominadas "Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados", para o fim de promover o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre os escritórios de Registro de Imóveis, o Poder Judiciário, a Administração Pública e o público em geral. Por força da citada norma administrativa, determinou-se que os registradores imobiliários deverão construir uma central unificada em cada estado e no Distrito Federal, com a ressalva de que, nos locais onde não seja possível ou conveniente a criação e manutenção de serviços próprios, o tráfego eletrônico poderá ser feito mediante central de serviço eletrônico com-

¹¹ 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 e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.

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

Art. 39 - Os atos registrares 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. (Vide Decreto nº 8.270, de 2014)

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.

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

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 Judiciário e ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento. (Redação dada pela Medida Provisória nº 656, de 2014)

Parágrafo único. O descumprimento do disposto no caput ensejará a aplicação das penas previstas nos incisos II a IV do caput do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.

¹² Outro marco foi a edição no Estado de São Paulo do Provimento CG nº 13/2009, que instituiu a Central de Indisponibilidades do Estado de São Paulo e tornou obrigatória a sua utilização pelos juízes estaduais, sendo que a experiência da centralizadora das indisponibilidades trouxe resultados positivos para o sistema de segurança jurídica, o que levou a Corregedoria Nacional da Justiça a expedir o Provimento nº 39, de 25 de julho de 2014, dispondo sobre a instituição e funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis não individualizados, visando a racionalização do intercâmbio de informações entre o Poder Judiciário e os órgãos prestadores dos serviços notariais e de registro. O ato normativo surge também em atendimento ao Acordo de Cooperação Técnica nº 84, firmado entre o Conselho Nacional de Justiça, Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo e Instituto do Registro Imobiliário do Brasil, em funcionamento no portal <http://www.indisponibilidade.org.br>, desenvolvido, mantido e operado pela Arisp, com a cooperação do IRIB. Seu funcionamento se dá sob acompanhamento e fiscalização da Corregedoria Nacional de Justiça, das Corregedorias Gerais da Justiça e das Corregedorias Permanentes, nos âmbitos de suas competências, e destina-se ao cadastramento e encaminhamento das ordens de indisponibilidade decretadas pelo Poder Judiciário e por entes da Administração Pública autorizados em Lei.

¹³<http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/61887-corregedoria-recomenda-adocao-de-sistema-de-registro-eletronico-de-imoveis>.

partilhado que já esteja funcionando em outro estado ou no Distrito Federal¹⁴.

A segunda inovação foi a edição do Decreto nº 8.764, publicado no D.O.U. de 11 de maio de 2016, que instituiu o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), cujo objetivo aparente é a tentativa de criar um cadastro nacional, de caráter multifinalitário, visando solucionar uma das críticas recorrentes ao sistema de registro adotado pelo Brasil, que é o fato de que não há integração entre o registro e o cadastro, permanecendo ambas as funções absolutamente estanques, com interfaces limitadas e tecnologicamente defasadas, o que permite a existência de uma assimetria permanente entre as informações acerca da situação jurídica e a situação física do imóvel, bem como as demais informações que interessam ao estado para fins de tributação e para a consecução de suas atividades.

A terceira inovação é a aprovação no Congresso Nacional da Medida Provisória nº 759/2016 (PLV nº 12/2017), que instituiu o denominado Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico – ONR¹⁵, associação ainda a ser criada conforme autorização outorgada ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), cujo papel demanda definição pela Corregedoria Nacional da Justiça do CNJ.

A Coordenação Nacional

No interior desse cadinho de normas, considero muito relevante destacar os trabalhos realizados pela Coordenação Nacional dos Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis (Consec), criada por meio de iniciativa do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, a partir da constatação que o Provimento nº 47 da Corregedoria Nacional da Justiça, que tem por fundamento de validade os artigos 37 e seguintes da Lei Federal nº 11.911/2009 acima mencionada, determinou aos registradores imobiliários a universalização dos serviços de registro prestados por meio eletrônico, ou seja, que estes passassem a contar com padrão de nível nacional, visando o tráfego de títulos e informações de natureza registrária pelo meio informático. Referido provimento validou a criação das denominadas Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, já existentes, e possibilitou a instituição dos referidos sistemas para prestação de serviços em todos os estados.

Todavia, destaca-se como ponto negativo da referida normativa administrativa, o fato de que a multiplicação de centrais estaduais torna a criação de uma Central Nacional de Registro Eletrônico de Imóveis, nos moldes das Centrais do Registro Civil de Pessoas Naturais (CRC – Central de Informações do Registro Civil) e do Colégio Notarial (Censec – Central Notarial de Serviços



¹⁴<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2967>.

¹⁵CAPÍTULO VII DO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS ELETRÔNICO

Art. 54 - O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos preferencialmente por meio eletrônico, na forma dos arts. 37 a 41 da Lei nº 11.977, de 2009.

§ 1º - O Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - SREI será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - ONR.

§ 2º - O ONR será organizado como pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos.

§ 3º - Fica o Instituto de Registro de Imóveis do Brasil - IRIB autorizado a constituir o ONR e elaborar o seu estatuto, no prazo de cento e oitenta dias, contado da data de publicação desta Medida Provisória, e submeter à aprovação por meio de ato da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça.

§ 4º - Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça exercer a função de agente regulador do ONR e zelar pelo cumprimento de seu estatuto.

§ 5º - As unidades do serviço de registro de imóveis dos estados e do Distrito Federal integram o SREI e ficam vinculadas ao ONR.

§ 6º - Os serviços eletrônicos serão disponibilizados, sem ônus, ao Poder Judiciário, ao Poder Executivo federal, ao Ministério Público e aos entes públicos previstos nos regimentos de custas e emolumentos dos estados e do Distrito Federal, e aos órgãos encarregados de investigações criminais, fiscalização tributária e recuperação de ativos.

§ 7º - Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça disporá sobre outras atribuições a serem exercidas pelo ONR.

Eletrônicos Compartilhados), tarefa extremamente dificultosa, na medida em que a consolidação das centrais nos moldes atualmente existentes passou a gerar assimetrias nas diferentes arquiteturas de sistema, formatadas pelos diferentes órgãos estaduais, cuja aproximação é tarefa que demandará esforço e vontade de composição política entre as associações representativas da classe de registradores. Verifica-se no contexto do texto regulamentar a existência de expressa determinação de coordenação entre as centrais para o cumprimento do critério de universalização dos serviços.

"Não se pode, no entanto, deixar de observar os avanços institucionais patrocinados especialmente pelas entidades de representação institucional dos registradores de imóveis".

Tendo em vista o caráter fragmentário do provimento, com potencial criação de até 27 centrais distintas, o Instituto de Registro Imobiliário propôs, em atendimento ao artigo 3º, §5º, do Provimento nº 47/2015, que se criasse em nível nacional um órgão permanente, de caráter meramente técnico, formado por representantes do IRIB e das centrais estaduais e distrital de serviços eletrônicos compartilhados do registro de imóveis, denominado Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis (Consec - RI). A partir do termo de compromisso entre o IRIB, a Associação de Notários e Registradores do Brasil (Anoreg-BR) e representantes institucionais dos registradores do Distrito Federal e dos Estados de São Paulo, Tocantins, Amazonas, Sergipe, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Paraná, Goiás, Rio Grande do Sul e Pará, optou-se pela criação de uma coordenação nacional das centrais, um centro emissor de normas técnicas aceitas por todos os representantes, em um contexto de autorregulamentação dos serviços registrares, com as funções de gestão dos critérios de interoperabilidade do registro eletrônico de imóveis integrado pelas Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados; definição da política de segurança da informação, atendendo aos requisitos de confidencialidade, integridade, disponibilidade e autenticidade e os perfis de acesso aos dados registrares, cadastrais e fiscais; auxílio à implementação, monitoramento e avaliação do sistema de registro eletrônico de imóveis do país; expedição de normas de caráter técnico, com os requisitos de modelagem dos arquivos, para fins de integração entre as diferentes centrais de serviços eletrônicos compartilhados; e produção dos documentos técnicos para fins de comunicação entre as diferentes centrais dos estados e do Distrito Federal, com vistas a garantir a interoperabilidade entre os sistemas.

Após sete reuniões produtivas, foram estabelecidos os alicerces no sentido de criação de uma identidade visual entre as diferentes centrais, e um portal de acesso compartilhado entre todas as centrais (regstradoresbr.org.br), bem como o início dos estudos para mensuração das tarifas administrativas cobradas e para o estabelecimento de protocolos para a re-

messa de informações, visando o atendimento das requisições do poder público.

A partir da edição da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, aparentemente, as funções da Coordenação Nacional serão assumidas pelo denominado Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - ONR, cujas atribuições demandam ainda uma definição a ser levada a cabo pela Corregedoria Nacional

da Justiça, uma vez que referida entidade aparta-se do contexto de autorregulamentação que norteou a criação da Coordenação Nacional e vincula-se de modo indireto ao poder normativo do Poder Judiciário.

Todavia, qualquer que seja a entidade fonte de normas técnicas unificadoras dos serviços eletrônicos da atividade de Registro de Imóveis, será inexorável que se estabeleça um diálogo próximo entre as entidades de representação institucional e a Receita Federal do Brasil, que está, nos moldes do Decreto nº 8.764/2016, com a coordenação do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), que pretende ser um cadastro multifinalitário urbano e rural, cujo objetivo é, em princípio, fornecer as informações necessárias ao Estado (em um sentido amplo), para a cobrança de tributos, realização de políticas públicas e repressão à prática de crimes, em especial lavagem de dinheiro, que tomou dimensão social relevante, no atual desenho institucional brasileiro.¹⁶

Conclusão

Em todo o cenário jurídico e político que se abriu recentemente, temos como indispensáveis ao Registro de Imóveis, no atual momento, que sejam levados em consideração dois pontos. O primeiro é a necessidade de adoção urgente, por parte dos oficiais de registro, das ferramentas já disponíveis nos meios técnicos, para que se atenda à demanda por eficiência da sociedade moderna, que, para o bem ou para o mal, trata-se de uma realidade que deve ser enfrentada, sob pena de sucumbirmos aos novos *players*, que, eventualmente, podem assumir parte das funções registrares com o aplauso do Estado e do mercado. Temos a capacidade de sair na frente, mas, para tanto, precisamos deixar de lado as divisões internas e sair de certo imobilismo resistente e tornar as centrais de serviços eletrônicos uma realidade, não só nos estados mais desenvolvidos economicamente, mas em todos os estados, tendo em mente que o Registro de Imóveis é um.

O segundo ponto a ser considerado é o fato de que, ao se avaliar o conjunto normativo formado pelos Decretos nº 8.764, nº 8.777 e nº 8.789, e analisando especificamente o contexto da criação do Sinter, o Poder Executivo passou a dispor de ferramentas muito poderosas de controle social, que demandarão da sociedade atenção indispensável, para que sejam

¹⁶<http://www2.planalto.gov.br/acompanhe-planalto/noticias/2016/12/Sinter-apoiara-o-combate-a-sonegacao-e-lavagem-de-dinheiro>. Acesso em 11 de janeiro de 2017.

resguardadas suas prerrogativas democráticas. Desse modo, o Registro de Imóveis, como guardião do Direito de propriedade, deve, por meio de seus órgãos de representação, necessariamente, estar presente no cerne das discussões que se avizinham, como interlocutor privilegiado no caminho da regulamentação dos referidos dispositivos. Stefano Rodotà, já na década de 1970, alertou que: “Cada um dos dados, considerado em si, pode ser pouco ou nada significativo: ou melhor, pouco ou nada diz, além da questão específica a que se refere. No momento em que se torna possível conhecer e relacionar toda a massa de informações relativas a determinada pessoa, do cruzamento dessas relações surge o perfil completo do sujeito considerado, que permite sua avaliação e seu controle por parte de quem dispõe de meio idôneo para efetuar tais operações”¹⁷.

Referências

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001.

ELLUL, Jacques. *A técnica e o desafio do século*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1968.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Tratado dos registros públicos* (4 volumes). Brasília: Livraria e Editora Jurídica, Brasília, 1996.

Mayer-schönberger, Viktor / Cukier, Kenneth. *Big Data - Como Extrair Volume, Variedade, Velocidade e Valor da Avalanche de Informação Cotidiana*. São Paulo, Elsevier, 2013.

JACOMINO, Sérgio. *Artigo Cadastro e Registro de Imóveis. Os irmãos siameses da gestão territorial*, disponível em <<https://pt.scribd.com/document/130140158/Cadastro-e-registro-de-imoveis-irmaos-siameses-da-gestao-territorial>>. Acesso em 21/07/2016.

Banco Mundial. *Avaliação da governança fundiária no Brasil. Relatório 88751-BR*, disponível em <http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2015/05/06/090224b0828d739e/1_0/Rendered/PDF/Avalia00oOdaOG00fundiOriaOno0Brasil.pdf>. Acesso em 21/07/2016.

SWAN, Melanie. *Blockchain: blueprint for a new economy*. First edition. 2015. O'Reilly Media. Livro Eletrônico.

RODOTÀ, Stefano. *A Vida na Sociedade da Vigilância: a Privacidade Hoje*. 1ª edição. Rio de Janeiro. Renovar, 2008.

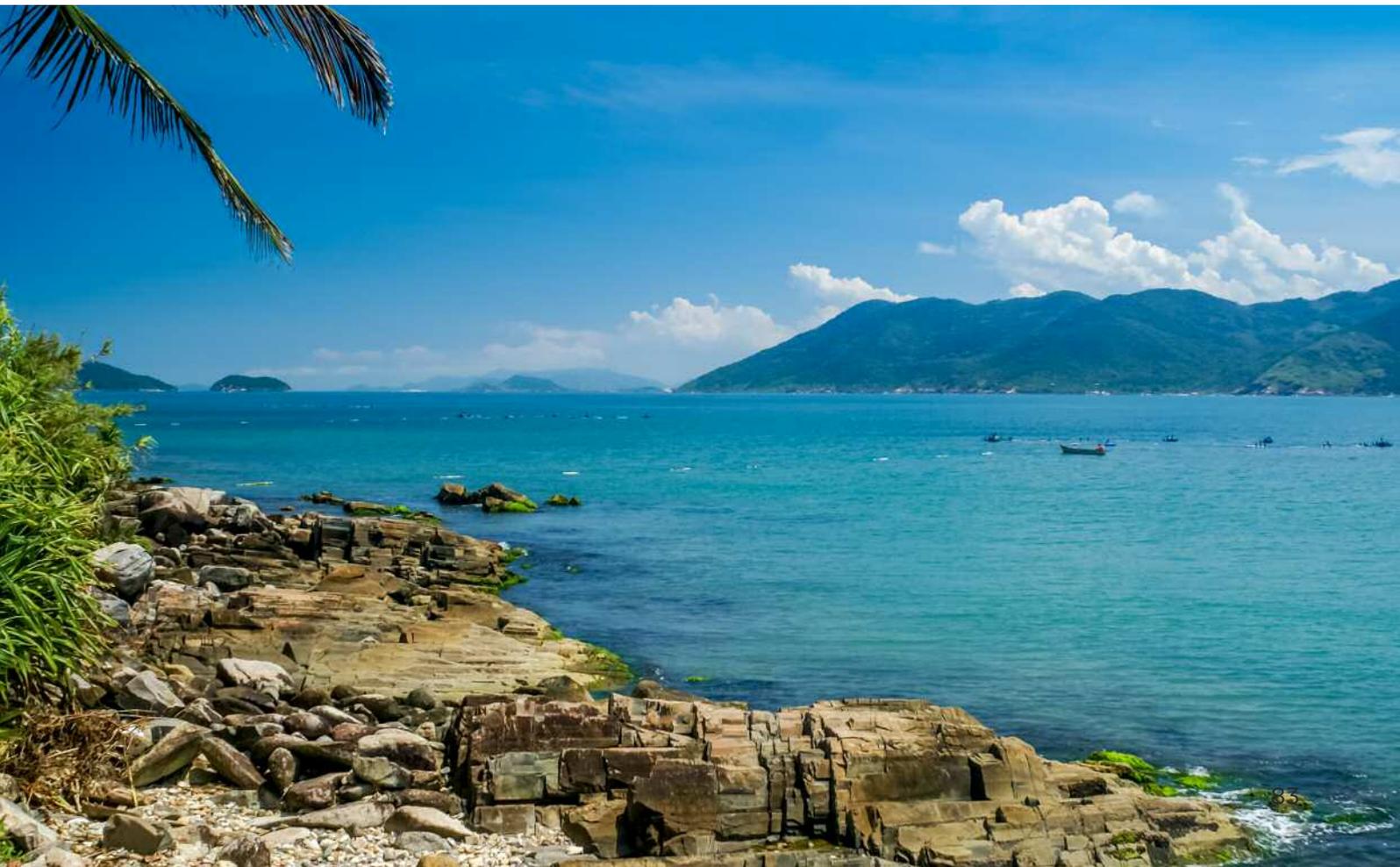
CANOTILHO, José Joaquim Gomes. *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*. 7ª edição. Coimbra. Almedina, 2007.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 19ª edição. São Paulo. Saraiva. 2009.

LEONARDI, Marcel, *Tutela e Privacidade na Internet*, 1ª edição. São Paulo. Saraiva. 2011.

SELL, Carlos Eduardo. Máquinas petrificadas: Max Weber e a sociologia da técnica. *Sci. stud.* [on-line]. 2011, vol.9, nº 3, pp.563-583. ISSN 1678-3166. <http://dx.doi.org/10.1590/S1678-31662011000300006>

¹⁷RODOTÀ, Stefano, *Elaboratori elettronici e controllo sociale*. Bologna: Il Mulino, 1973, citado por Marcel Leonard *in* Tutela e Privacidade na Internet, Saraiva, São Paulo, 2011, p. 60.



ARTIGO



Condomínios de lotes - conceito, competências, legislação e jurisprudência

// Renato Martins Silva

Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito de Varginha/MG. Pós-graduado pela Pontifícia Universidade Católica do Estado de Minas Gerais - PUC-MINAS - em Direito Notarial e Registral. Diretor de ensino do Colégio Registral Imobiliário do Estado de Santa Catarina. Professor da Universidade de Santa Cruz do Sul/RS no curso de especialização em Direito Imobiliário, Notarial e Registral, na modalidade Educação a Distância (EaD). Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Caçador/SC. Exerce as atividades notariais e registras desde o ano de 1988, tendo sido titular nos Estados de Minas Gerais, Sergipe, São Paulo e Santa Catarina.

Sumário

1. Introdução
2. Condomínios de lotes de terreno urbano
3. Disciplinas do direito
4. Formas de fracionamento do direito de propriedade e de copropriedade
 - 4.1 - Loteamentos fechados
 - 4.2 - Condomínios de lotes de terreno urbano
5. Competência legislativa municipal em direito urbanístico
6. Fundamento legal dos condomínios de lotes de terreno urbano
7. Consequências da não pacificação do tema condomínios de lotes de terreno urbano
8. Benefícios da aprovação do Projeto de Lei nº 208/2015 do Senado Federal
9. Jurisprudência
10. Leis municipais
11. Conclusão

1 - Introdução

Por meio do presente artigo, buscaremos ofertar uma abordagem sintética das reflexões então explanadas em ambos os eventos (XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e XI Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol-Chileno de Direito Registral Imobiliário), tudo de maneira bem singela, com vistas ao aprofundamento do debate.

Os condomínios de lotes se constituem por um fenômeno urbanístico bastante atual e já não tão controverso como outrora.

A minimização da controvérsia se deve a decisões recentes dos nossos tribunais, algumas delas de lavra de tribunais superiores, para o que se destaca, em especial, a decisão do Supremo Tribunal Federal no RE 607.940 DF, com reconhecimento de repercussão geral.

O tema também se constitui por objeto de alguns projetos de leis, em trâmite pelo Congresso Nacional, através de duas proposições da Câmara dos Deputados - PL 20/2007 e PL 3.057/2000 - e de uma proposição do Senado Federal - PL 208/2015.

O cerne da celeuma gravita em torno da análise da constitucionalidade, ou não, de leis municipais que já permitem o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dessa natureza, em suas circunscrições territoriais, oportunizando melhor aproveitamento do direito de propriedade.

Uma análise mais comedida do tema deve se destinar a uma avaliação da autonomia legislativa municipal para versar, desde já e independentemente de previsão em lei federal, sobre os empreendimentos imobiliários de condomínios de lotes, atentando-se, para tanto, para a incidência do princípio da prevalência do interesse local, que decorre do nosso modelo de pacto federativo.

Quanto ao tema, José Afonso da Silva, denominando-o como princípio da predominância do interesse, pre-

leciona que existe no Brasil um princípio geral que norteia a repartição de competências, cuja classificação pode ser: *interesse geral ou nacional, interesse regional e interesse local*, que implica a competência da União, dos estados e dos municípios, respectivamente.

Nessa seara, deve merecer destaque que, no cenário constitucional vigente, a competência da União é enumerada ou explícita (artigos 21 e 22), salvo sua competência tributária, também residual (artigo 154, I). Já a competência dos estados membros se constitui por remanescente (artigo 25, §1º) e, excepcionalmente, enumerada (a exemplo do artigo 25, §2º e 3º). Finalmente, a competência dos municípios também se constitui por enumerada, estando assegurada a autonomia para legislar sobre tudo quanto for de seu interesse local (artigo 30, I), bem como as demais matérias arroladas expressamente na Constituição Federal, a exemplo do artigo 182.

Dado esse norte e para iniciarmos a abordagem com uma oportunidade de reflexão, indagamos:

- 1 - Será que os municípios brasileiros precisarão aguardar a edição de uma lei federal para o disciplinamento dessa modalidade de empreendimento imobiliário?
- 2 - Caso os municípios não necessitem aguardar a edição de lei federal para o desenvolvimento do tema, a eventual edição de lei federal diplomando o seu tratamento restringirá ou minimizará a eficácia das leis municipais que já tratam dessa modalidade de empreendimento imobiliário?
- 3 - Estaria o almejado projeto de lei federal com o seu objeto limitado à edição de normas gerais para o tratamento do tema, resguardando, aos municípios, a competência para regulamentar o assunto em sua esfera de competência legislativa, sempre atento às suas peculiaridades e sempre com foco na implementação e na efetivação das políticas urbanas do seu interesse local?

Pois bem: é justamente isso que buscaremos aclarar.

2 - Condomínios de lotes de terreno urbano - *condomínio urbanístico*

É importante destacar a controvérsia quanto às designações dos empreendimentos imobiliários de natureza "fechada". Inobstante suas espécies se assemelhem - "condomínios de lotes de terreno urbano" e "loteamentos fechados" - possuem regramentos jurídicos diversos. Tanto para um, como para outro, encontraremos a confusa e errônea atribuição das seguintes denominações:

- loteamentos integrados
- loteamentos em condomínio
- loteamentos fechados
- condomínio horizontal
- condomínio deitado
- condomínio atípico

- condomínio de lotes
- condomínio urbanístico

Referida atecnia, segundo nos parece, já foi sanada pelo texto do Projeto de Lei nº 208/2015 do Senado Federal, quando então se atribuiu a correta designação de “condomínios de lotes de terrenos urbanos” para as hipóteses em que os empreendimentos de natureza fechada forem desenvolvidos sob a espécie de “condomínio de lotes”, cujas características e diferenças do sistema de “loteamento fechado” serão vistas a seguir.

Com tal medida, afastou-se a errônea designação, constante dos projetos de leis da Câmara dos Deputados, qual seja: “condomínio urbanístico”.

Com autoridade, Melhim Namem Chalhub, autor de artigo que se constitui um marco no tratamento desse tema, intitulado “Condomínio de lotes de terreno urbano”, publicado na Revista de Direito Imobiliário 67, de 2009, destacou que “a expressão adequada para designar uma gleba de terra dividida em quinhões autônomos, sob regime condominial, situada na zona urbana, é condomínio de lotes de terreno urbano, e não condomínio urbanístico”. Destaca, mais, que “o vocábulo urbanístico designa o que é referente a urbanismo, ou seja, o saber e a técnica da organização e da racionalização dos espaços urbanos, sendo inadequada para designar imóveis urbanos, como são os lotes de terreno situados na zona urbana”.¹

Superada a controvérsia da denominação, é indispensável nos dedicarmos, ainda que brevemente, a alguns aspectos de ordem constitucional.

A compreensão sobre a demanda social por empreendimentos imobiliários com essas características - “fechados” - passa pela rememoração de alguns dos nossos direitos fundamentais e sociais, com assento em nossa Carta Magna, em especial a compreensão do alcance do direito fundamental à segurança - segurança efetiva - insculpido nas disposições dos artigos 5º e 144, e também do direito social à moradia - moradia digna - insculpido nas disposições do artigo 6º.

Sobre o primeiro deles, o direito fundamental à segurança, preceitua o texto constitucional que a segurança pública é dever do Estado, direito e responsabilidade de todos e deverá ser exercida para a preservação da ordem pública e da incolumidade das pessoas e do patrimônio. Nesse diapasão, não menos importante é destacarmos que as normas internacionais de direitos humanos asseguram o direito a um padrão de vida digno, o que, por certo, implica o direito de se viver com segurança, de se viver em paz, ver-tente atrelada à efetivação da cidadania.

Ainda nesse contexto, é importante frisarmos que essa demanda social por segurança decorre das lacunas

deixadas pelos governantes no exercício e na implementação das políticas públicas mínimas, a exemplo da saúde e da própria segurança, deflagrando-se, é certo, uma busca irreversível por empreendimentos imobiliários que impulsionaram esse fenômeno urbanístico, reconhecidamente consolidado, qual seja, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários fechados.

Há que se destacar que, considerado o fato de que o direito positivo nasce após o poder criador do homem, reclama-se do legislador um avanço na implementação de mecanismos para uma convivência mais segura em sociedade.

Nesse sentido, citamos Bobbio, para quem “os direitos do homem, por mais fundamentais que sejam, são direitos históricos, ou seja, nascidos de certas circunstâncias”, ou por que não dizer, de certas necessidades.

Já quanto ao direito social à moradia, Uadi Lammêgo Bulos² prelecionou que “num primeiro súbito a inserção da *moradia* pode parecer uma filigrana dos nossos legisladores, para tornar o texto da Carta Política mais parnasiano do que ele já é. Todavia, o acréscimo procurou levar em conta uma realidade social: poucos brasileiros têm casa própria.”

É inequívoca, reconheça-se, a indispensabilidade de um e de outro direito. Mas, ao mesmo tempo, causaria preocupação o choque entre a necessidade de assegurar-se a efetividade de ambos os direitos fundamentais - vida segura e moradia digna - com o também fundamental direito à “liberdade de locomoção”, também delineado por Uadi Lammêgo Bulos³ como “uma garantia constitucional suprema na ordem jurídica implantada a partir de 5 de outubro de 1988”, cujas restrições não de ser raras e somente manuseadas em caráter de excepcionalidade.

Pois bem, como lidar com esse choque de direitos fundamentais?

Inobstante a necessidade de se fazerem efetivas todas as garantias fundamentais supracitadas, em especial no contexto dos empreendimentos imobiliários a cuja compreensão nos dedicamos, afastando-se qualquer oportunidade de alegação de mácula de inconstitucionalidade das legislações que os pretendam implementar, importante é rememormos as lições de Alexandre de Moraes quanto à inexistência de direitos fundamentais absolutos, quando então preleciona que “os direitos e garantias fundamentais consagrados pela Constituição Federal não são ilimitados, uma vez que encontram seus limites nos demais direitos igualmente consagrados pela Carta Magna (princípio da relatividade)”⁴.

Dessa forma, a depender do contexto em que são exigíveis mais de um direito fundamental, haverá que se promover uma ponderação dos valores envolvidos, tudo de forma a permitir, caso a caso, o melhor sope-

¹ CHALHUB, Melhim Namem, “Condomínios de lotes de terreno urbano”. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, vol. 67, jul-dez 2009, p. 108.

² BULOS, Uadi Lammêgo. *Constituição Federal Anotada*. 5ª ed. São Paulo, SP: Saraiva, 2003, p. 415.

³ BULOS, Uadi Lammêgo. *Constituição Federal Anotada*. 5ª ed. São Paulo, SP: Saraiva, 2003, p. 176.

⁴ MORAES, Alexandre de. *Curso de Direito Constitucional*. 14 ed. São Paulo, SP: Atlas, 2003, p. 61.

samento quanto à invocação a maior ou a menor de determinado direito fundamental em detrimento de outro, que não ficará desprovido da condição de “fundamental”, mas que tão somente se inclinará a uma aplicação mais restrita ou, por que não dizer, a uma não aplicação em determinadas ocasiões, tudo com o fito de verem-se efetivados outros direitos fundamentais mais importantes às demandas sociais em determinadas circunstâncias.

Dessa forma, e na linha daquilo que tem sido decidido pelos nossos tribunais superiores, há que se reconhecer, na análise dos empreendimentos imobiliários de natureza fechada, uma primazia dos direitos fundamentais à vida e à segurança, bem como do direito social à moradia segura, em detrimento do direito fundamental da liberdade de locomoção.⁵

Ainda nesse contexto, não menos importante é destacarmos que, mais adiante, ao compreendermos a diferença entre os modelos do “condomínio de lote de terreno urbano” e do “loteamento fechado”, ficará aclarada a menor relevância do choque dos direitos fundamentais à vida, à segurança e à moradia com o direito fundamental à liberdade de locomoção. Explique-se: no âmbito dos empreendimentos fechados de condomínios de lotes, não há que se falar na existência de áreas públicas, ou de áreas afetadas ao domínio público como queiram, uma vez que, diversamente do que ocorre na aprovação dos loteamentos e também dos loteamentos fechados, nenhuma parcela da propriedade privada será afetada ao interesse público, e a circulação e a utilização ficarão restritas aos proprietários das unidades autônomas – lotes. Dessa forma, em não havendo a afetação de parte do solo destinado ao empreendimento fechado ao domínio público, não haverá que se falar, também, em tolhimento à liberdade de locomoção, invocável somente nas hipóteses em que se verificar o cerceamento, total ou parcial, das áreas de propriedade ou ao menos de domínio público, em especial as classificadas como de uso comum.

3 - Disciplina do Direito

Poderemos perceber que a exploração mais detida do tema ora sob enfoque passa, necessariamente, por mais de uma disciplina do direito.

No âmbito do direito constitucional, já tivemos a oportunidade de tecer referência aos direitos fundamentais à vida e à segurança, ao direito social à moradia e à competência legislativa municipal em direito urbanístico para o desenvolvimento da sua política urbana.

No campo do direito urbanístico, teremos a oportunidade de avaliar, mais adiante, as questões atinentes à suficiência, ou não, do tratamento da matéria por leis

“Os condomínios de lotes se constituem por um fenômeno urbanístico bastante atual e já não tão controverso como outrora”.

municipais específicas para a implementação e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dessa espécie, consoantes com os respectivos planos diretores.

No vasto campo do direito civil, é indispensável destacarmos a compreensão de que não se oportuniza, por meio da implantação desses empreendimentos fechados, uma nova caracterização do direito de

propriedade, muito menos uma nova definição do seu modo de constituição, mas tão somente se exercita a prática do preenchimento do conteúdo de um direito já catalogado na nossa legislação.

Melhim Namem Chalhub⁶ asseverou, com clareza, que, “com efeito, embora compitam à União a caracterização do direito de propriedade imobiliária e a definição do modo de sua constituição, é ao município que compete adequar o exercício desse direito aos interesses e características locais, mediante legislação municipal definidora das políticas públicas de zoneamento, sistemas de transportes, critérios de preservação ambiental e outros aspectos relacionados ao planejamento urbano”.

Aduziu, ainda, que “não há que se falar em conflito de competência, mas apenas repartição, pois compete à União estabelecer as normas gerais sobre direito de propriedade, ambiental e urbanístico e, ao município, promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, e para esse fim estabelecerá o zoneamento da cidade, definindo as formas de fracionamento e ocupação admitidas nas diversas zonas. Assim, é possível ver a legislação municipal como instrumento de definição do exercício do direito de propriedade no território urbano, na medida em que, a partir do zoneamento que estabelecer, indicará as formas de fracionamento do solo mais adequadas à ordenação da cidade”.⁷

Para Arruda Alvim: “uma coisa é criar direito real novo; outra é alterar o conteúdo de um direito real existente; e, ainda, é diferente preencher o conteúdo de um direito real previsto, mas para o qual o preenchimento do conteúdo encontra na lei um *espaço aberto*, a ser coberto ou preenchido — limitadamente — pela vontade dos interessados, como é o caso no usufruto, no direito de superfície e na servidão”.⁸

Constantemente, exercita-se a prática de preenchimento dos direitos reais de servidão, de usufruto e de superfície, oportunidade em que se delineiam o alcance, os limites e as formas da fruição de determinado direito incidente sobre bem imóvel.

Há, em verdade, o exercício do preenchimento do domínio, compreendido, nas valorosas lições de Nelson Rosenvald, como “relação material de submissão di-

⁵ TJSP, ADI 2058521-79.2015.8.26.0000, j. 21.10.2015, rel. Des. Paulo Dimas Mascaretti.

⁶ CHALHUB, Melhim Namem, “Condomínios de lotes de terreno urbano”. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, vol. 67, jul-dez 2009, p. 107.

⁷ CHALHUB, Melhim Namem, “Condomínios de lotes de terreno urbano”. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, vol. 67, jul-dez 2009, p. 107.

⁸ ARRUDA, Alvim. *Comentários ao Código Civil brasileiro*. Vol. XI, Tomo I. Rio de Janeiro, RJ: Forense, 2009, p. 202.



reta e imediata da coisa ao poder do seu titular, mediante o senhorio, pelo exercício das faculdades de uso, gozo e disposição”, em suma, constitui-se pelo poder de se exercer ingerência sobre algo⁹.

Ainda neste fértil campo do direito civil para a exploração do tema, Nelson Rosenvald¹⁰ contribui também com preleção acerca da necessidade de se promover uma distinção entre os conceitos da taxatividade e da tipicidade de direitos reais, quando leciona que “o atributo da taxatividade dos direitos reais não lhe insere na redoma da tipicidade. Assim, é plenamente possível o exercício de um espaço de autonomia negocial para que os particulares possam ajustar diferentes contornos aos direitos de propriedade, conforme as variações e demandas do tráfico jurídico”.

Nesse ponto, cita Francisco Loureiro, para quem “mantém-se íntegro o princípio positivado da taxatividade, mas se admite certa elasticidade no princípio da tipicidade, para que cada um dos direitos reais, individualmente considerados, possa abrigar situações jurídicas que, embora não expressamente previstas, sejam compatíveis com seus princípios e mecanismos”.¹¹

Em suma, a taxatividade dos direitos reais é rígida, ou seja, de catalogação vinculada aos limites legais, mas,

diversamente, é reconhecida a elasticidade no preenchimento do conteúdo de um direito previamente catalogado na legislação e, no âmbito dessa elasticidade da tipicidade, há que se reconhecer, segundo nossa compreensão, a possibilidade de melhor preenchimento, por exemplo, do direito de propriedade, instrumentalizado pela legislação de direito urbanístico.

Finalmente, quanto à disciplina do direito registral, deparamo-nos com a valorosa reflexão acerca da possibilidade, ou não, de o registrador de imóveis, no exercício do seu múnus, deflagrar um controle incidental de inconstitucionalidade no âmbito de um procedimento administrativo, como o de “dúvida”, quando então poderá invocar a apreciação da inconstitucionalidade de lei municipal que sinalize com a possibilidade de implementação dos condomínios de lotes, sob o argumento da falta de competência legislativa do município para tanto, inclinando-se para a solicitação de reconhecimento de nulidade de tal lei e, por consequência, de nenhum efeito.

Em nosso sentir, a matéria pode ser mais bem explorada no âmbito dos direitos constitucional e urbanístico, para o que repisamos, *data maxima venia*, a abordagem impositiva de alguns dos nossos direitos fundamentais, em especial do direito à vida e à segurança, do direito social à moradia, bem como da competência legislativa urbanística municipal, que oportunizará o preenchimento mais eficaz do conteúdo do direito de propriedade e, finalmente, a abordagem do desenvolvimento da política urbana dos municípios, versada, em especial, pelas disposições do artigo 182 de nossa Constituição Federal, quando então deverão ser observados os princípios das funções social, pública e econômica da propriedade.

Como última reflexão desse tópico que versa sobre as disciplinas do direito que se relacionam com o tema, e para que não parem dúvidas quanto à sua atrelação mais substancial aos direitos constitucional e urbanístico, e não ao direito civil, sob pena de dar-se azo à equivocada compreensão de que o desenvolvimento dos empreendimentos dos condomínios de lotes de terreno urbano enquadra-se como novo estabelecimento de espécie de caracterização do direito de propriedade, o que implicaria vício de inconstitucionalidade, por flagrante usurpação de competência da União, assentada no artigo 22, I, da Constituição Federal, Rafael Augusto Silva Domingues cita a valorosa lição de Floriano de Azevedo Marques Neto que, ao tratar da distinção das formas de aproveitamento máximo e de aproveitamento mínimo do direito de propriedade, pontua o valoroso ensinamento de que o coeficiente básico ou mínimo de aproveitamento do direito de propriedade é matéria de direito civil, enquanto o coeficiente máximo de aproveitamento do direito de propriedade é matéria de direito urbanístico.¹²

A lição de Floriano de Azevedo Marques Neto ratifica a compreensão de que é assegurado sim, ao legisla-

⁹ ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. 6ª ed. Rio de Janeiro, RJ: Lumen Juris, 2010, p. 169.

¹⁰ ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. 6ª ed. Rio de Janeiro, RJ: Lumen Juris, 2010, p. 178.

¹¹ ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. 6ª ed. Rio de Janeiro, RJ: Lumen Juris, 2010, vide notas p. 178.

¹² DOMINGUES, Rafael Augusto Silva. *A Competência dos Estados-Membros no Direito Urbanístico - Limites da Autonomia Municipal*. Belo Horizonte, MG: Fórum, 2010, p. 132.

dor, em especial ao municipal, viabilizar o melhor aproveitamento dos direitos já insculpidos na nossa legislação e, fazendo-o, estará a exercer conduta de competência atrelada, substancialmente, ao direito urbanístico, a ser desenvolvido, é certo, no contexto e nos limites do nosso direito constitucional, mas não e diversamente atrelada ao direito civil, cuja competência legislativa é franqueada tão somente ao legislador federal. Em suma, o exercício da elasticidade na tipicidade dos direitos já catalogados, ou seja, a elasticidade no preenchimento do conteúdo de um direito é, reconheça-se, conduta afeta às normas de direito urbanístico.

Diferentemente, pretendendo o legislador impor limites mínimos ao aproveitamento do direito de propriedade, há que se reconhecer atuação restrita no campo do direito civil e, portanto, de competência privativa do legislador federal. A exemplificar essa compreensão, Rafael Augusto Silva Domingues invocou a necessidade de reconhecimento da inconstitucionalidade das disposições do artigo 291, §1º, da Constituição cearense, que pontuou que “as restrições ao direito de construir e de usar o solo urbano devem permitir, no mínimo, duas categorias de construção e de uso do solo urbano”¹³.

Ora, dado o teor da disposição legislativa em comento e constatada a sua pretensão de se estabelecerem conteúdos ou formas mínimas de aproveitamento do direito de propriedade naquele Estado, parece-nos inconstitucional o dispositivo, por tratar de matéria de exclusiva competência do legislador federal, assegurada pelas disposições do artigo 22, I, da Carta Magna.

4 - Formas de fracionamento do direito de propriedade e de copropriedade

Sabedores de que as formas conhecidas de fracionamento da propriedade e de copropriedade constituem-se pelo desdobro, pelo desmembramento, pelo loteamento (normal e fechado), pela propriedade condominial (comum e edilícia) e, finalmente, pela multipropriedade - *time sharing*, *apart hotel*, *flat service*, formularemos uma breve diferenciação entre as formas de ocupação do solo para fins urbanos nas modalidades “condomínio de lotes de terreno urbano” e “loteamentos fechados”, com destaque para a primeira delas, objeto principal da nossa apreciação.

Para assimilarmos a distinção entre uma e outra modalidades e também com o fito de publicizarmos as inúmeras vantagens da primeira (condomínios de lotes), em especial quanto ao aspecto da segurança jurídica, iniciaremos a nossa abordagem pelas características, mas também pelas deficiências, dos loteamentos fechados.

“O exercício da elasticidade na tipicidade dos direitos já catalogados é, reconheça-se, conduta afeta às normas de direito urbanístico”.

4.1 - Loteamentos fechados

Seu desenvolvimento dá-se, em primeira etapa, pela aprovação de “um loteamento”, comum, com fulcro nas já conhecidas disposições dos artigos 18 e seguintes, da Lei Federal nº 6.766/1979.

Até então, nada de extraordinário, uma vez que, com a aprovação do empreendimento pelo poder público municipal, somado ao seu registro na serventia registral imobiliária competente, dá-se a criação de inúmeras unidades autônomas (lotes), com a consequente afetação de parte do imóvel submetido ao parcelamento aos interesses públicos, seja para vias públicas, para áreas verdes e/ou institucionais.

Após esse momento, e destacando o fato de que, a partir de então, existem em meio às unidades de propriedade privada - os lotes - parcelas de solo reservadas à utilização pública, com as mais variadas destinações, e de utilização exigível por todo e qualquer elemento da sociedade, por constituírem-se bens de uso comum do povo, passar-se-á, então, à segunda etapa, que implicará a concessão da utilização dessas áreas de uso comum do povo para a utilização exclusiva ou privativa dos proprietários de unidades, no seio do empreendimento, concessão esta fundada nas disposições do artigo 7º do Decreto-lei nº 271/1967, senão vejamos:

Art. 7º - É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

Nesse ponto, hão de merecer destaque as pontuações de Melhim Namem Chalhub, quando preleciona que “não obstante reconhecida a constitucionalidade da legislação municipal sobre permissão de uso de áreas de domínio público localizadas em loteamentos, o fechamento não supre de forma plena e satisfatória essa espécie de demanda social. É figura anômala, juridicamente e socialmente precária, que pode contribuir para o aumento da desordem urbana...”¹⁴

Pontua-se ainda que, por vezes, a implantação desses empreendimentos dá-se sem qualquer formalização da concessão avalizada pelas disposições do artigo 7º do Decreto-lei nº 271/1967, ou seja, sem qualquer autorização legal, constituindo-se por verdadeira apro-

¹³ DOMINGUES, Rafael Augusto Silva. *A Competência dos Estados-Membros no Direito Urbanístico - Limites da Autonomia Municipal*. Belo Horizonte, MG: Fórum, 2010, p. 133.

¹⁴ CHALHUB, Melhim Namem, “Condomínios de lotes de terreno urbano”. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, vol. 67, jul-dez 2009, p. 148.

priação arbitrária de bens de uso comum do povo, que propiciam uma flagrante confusão entre as coisas públicas e as coisas privadas.

Em algumas oportunidades, reconheça-se, a implementação dá-se com a precisa formalização exigida pelo artigo 7º do Decreto-lei nº 271/1967, quando então a concessão de bens públicos para uso exclusivo dos proprietários de unidades junto ao empreendimento é previamente autorizada por lei municipal, acompanhada, em algumas oportunidades, de regulamentação via decreto emitido pelo chefe do poder executivo, ou, por vezes, apenas por meio de decreto, desprovido de prévia autorização legislativa municipal.

Em nossa concepção, as principais deficiências desse modelo de empreendimento são as seguintes:

- inobstante o fato de uma parte do imóvel ter sido afetada ao domínio público, destinada à instalação de equipamentos urbanos e comunitários, é concedida aos proprietários de unidades – lotes – a sua utilização exclusiva, operando uma confusão entre as coisas públicas e as coisas privadas, bem como deflagrando a ocorrência do tolhimento do direito fundamental à liberdade de locomoção, uma vez que, após a afetação de parte do imóvel aos interesses públicos, a partir de então de livre utilização e gozo por todo e qualquer da sociedade, sua fruição passa a ser reservada aos detentores do direito de propriedade incidente sobre uma das unidades imobiliárias decorrentes do empreendimento, em detrimento daqueles que não portem titulação de um dos lotes;
- a responsabilidade por despesas de conservação e de manutenção das coisas e das dependências destinadas ao uso comum do empreendimento – vias de circulação, praças – será por conta e risco dos municípios que, além de terem cedido o seu domínio público para o uso privativo dos proprietários de unidades, continuarão onerados com os encargos de manutenção de parte do empreendimento;
- o fechamento das vias públicas acaba por não observar compromisso com as funções sociais da cidade, dada, em especial, a falta de análise do impacto urbanístico decorrente;
- onera o judiciário com discussões sobre taxas de manutenção das coisas e das dependências de uso comum do empreendimento.

Quanto ao tópico acima, é importante frisarmos que, recentemente, os tribunais superiores têm afastado a tese veiculada por alguns dos proprietários de tais lotes (loteamentos fechados), de que não estariam submetidos ao recolhimento das taxas de manutenção

"O desenvolvimento de condomínios de lotes de terreno urbano não implicará em invasão de competência legislativa privativa da União".

das coisas e das dependências comuns, em razão de não se verem obrigados a associar-se ou a manter-se associados (artigo 5º, inciso XX da Constituição Federal). Para isso, esclarecem que esses empreendimentos fechados são mantidos por associações de moradores, criadas com o fim específico de geri-los.

Por bem, é verdade que o poder judiciário tem rechaçado a tese invocada, alegando que o acolhimento dessa compreensão iria, por certo, franquear o enriquecimento sem causa.¹⁵

Também viola a boa-fé objetiva e expõe os adquirentes à insegurança jurídica, em especial pela constatação da precariedade das concessões municipais, tanto jurídica quanto social, passíveis de instabilidade – até mesmo em decorrência de fatores externos – como os de ordem política, a exemplo da troca da legislatura no poder legislativo municipal, oportunidade em que a nova composição da câmara de vereadores poderá ter compreensão jurídica diversa do tema, resultando em proposição de alteração da lei municipal concessiva da utilização exclusiva das áreas públicas, ou, ainda, a exemplo da troca do chefe do poder executivo municipal, hipótese em que, tendo o novo administrador outro entendimento, poderá quedar-se pela revogação do decreto concessivo da utilização exclusiva de bens públicos, ou até mesmo pelo seu questionamento judicial.

4.2 – Condomínios de lotes de terreno urbano

Por serem os condomínios de lotes desenvolvidos no contexto dos condomínios edifícios, são indispensáveis algumas pontuações iniciais acerca desse instituto jurídico, que franqueia a forma peculiar de aproveitamento do direito de propriedade.

Destacamos as características da divisibilidade jurídica, do fracionamento material e do partilhamento econômico.

Caio Mário da Silva Pereira já lecionava que o condomínio edifício se caracteriza por “uma relação subjetiva una e por uma relação objetiva dicotômica”, merecendo destaque o vínculo material e jurídico entre as unidades autônomas resultantes do empreendimento e as respectivas frações ideais que representam a participação de cada uma delas nas coisas e nas dependências de uso comum.

Pois bem. Com a pretensão de aclarar que inúmeras foram as controvérsias jurídicas que sempre rodearam o instituto dos condomínios edifícios, também rememoramos que Caio Mário, em dada oportunidade, citou Lafaille, para quem o condomínio edifício se moldava em uma figura mista em que se fundiam amalgamados um domínio, fortemente limitado, e uma copropriedade, ou seja, uma copropriedade do todo, marcada pelo domínio exclusivo das unidades autônomas.¹⁶

¹⁵ STJ: REsp 439.661 RJ, 4ª T., rel. Min. Ruy Rosado, DJ 18.11.2002, REsp 443.305 SP, 4ª T., rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJ 10.03.2008.
¹⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 11ª ed. Rio de Janeiro, RJ: Forense, 2014, p. 58.

Assim, já se constata que, a certa altura, foi amplamente discutida, na doutrina de melhor quilate, qual seria a natureza jurídica do condomínio edilício. Em outra oportunidade, discutiu-se se, no âmbito dos condomínios edilícios, haveria de se falar em propriedade privada e em propriedade comum ou se, diversamente, haveria de se falar em copropriedade do todo marcada pelo domínio exclusivo de parte do empreendimento, qual seja, a composta pelas coisas privativas.

Ainda que seja pretensiosa a proposição de atrelar mais uma controvérsia ao instituto dos condomínios edilícios, trazemos à baila a seguinte: o objeto privativo dos condomínios edilícios é delimitado por algum rol taxativo subscrito na nossa legislação pátria?

Não estariam as disposições do §1º do artigo 1.331 do Código Civil fazendo referência a um rol meramente exemplificativo daquilo que poderá se constituir por unidade autônoma no âmbito dos condomínios edilícios? Vejamos a literalidade do dispositivo:

Art. 1.331, § 1º - As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

Clamando pela necessidade dessa reflexão, fazemos referência a Mário Pazutti Mezzari¹⁷, que, citando Gilberto Valente da Silva, há muito já lecionava que “a existência de unidades autônomas sem área construída não é novidade para o Direito Imobiliário, nem para as serventias prediais: vagas de estacionamento, sem qualquer tipo de construção (ou, às vezes, apenas a construção do piso), são consideradas unidades autônomas”.

O tratamento das vagas de estacionamento como unidades autônomas, ainda que justificado pela sua catalogação junto ao §1º do artigo 1.331 do Código Civil, não macula a nossa convicção de que a expectativa do legislador, ao desenvolver a redação do retrocitado dispositivo, era a de estar criando um rol meramente exemplificativo, não se verificando razão plausível para compreender que o legislador pretendia atribuir um tratamento diferenciado a coisas corpóreas imóveis dotadas da mesma característica, qual seja: unidades autônomas integrantes de condomínios edilícios, embora “desprovidas de áreas edificadas”.

Outra pontuação que nos leva a compreender que o rol do §1º do artigo 1.331 do Código Civil é meramente exemplificativo é de cunho histórico. Explique-se: tanto a lei federal que rege os condomínios edilícios – Lei Federal nº 4.591/1964 – quanto o Código Civil vigente – artigos 1.331 e seguintes – não tiveram seus anteprojetos desenvolvidos em contexto social que reclamasse instrumentos habitacionais e de moradia a salvo da violência urbana, senão vejamos: o anteprojeto da Lei Federal nº 4.591/1964 data da década de 1960, enquanto o anteprojeto do novo Código Civil



¹⁷ MEZZARI, Mário Pazutti. *Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis*. 4ª ed. Porto Alegre, RS: Livraria do Advogado, 2015, p. 194.

data da década de 1970, quando não se vislumbrava, ainda, tal reclamo, razão pela qual é compreensível a ausência “do lote” no elencar das unidades autônomas integrantes dos condomínios edilícios.

Merece destaque, finalmente, o fato de que somente após a promulgação da Constituição Federal de 1988 - em especial após a vigência da atribuição constitucional assegurada aos municípios para o desenvolvimento pleno da sua política urbana - vislumbrou-se a oportunidade de, no âmbito do direito urbanístico, buscar-se melhor aproveitamento do direito de propriedade, através de melhor preenchimento do seu conteúdo e, como veiculado neste enredo, através do desenvolvimento dos empreendimentos fechados de condomínios de lotes, tudo com supedâneo, é certo, na fundamentação que passaremos a expor mais adiante.

Superadas essas breves explanações sobre o instituto dos condomínios edilícios, passamos a asseverar, uma a uma, algumas das principais características dos condomínios de lotes de terreno urbano, algumas delas assimiladas, inclusive, pelo Projeto de Lei do Senado de nº 208/2015, senão vejamos:

- sua instrumentalização carecerá da lavratura da instituição de condomínio e da convenção de condomínio, a serem firmadas por instrumento público ou particular, consoante as diretrizes do artigo 1.332, do Código Civil Brasileiro;
- a cada unidade autônoma
 - lote - caberá uma fração ideal no terreno e nas demais partes e dependências comuns, que sempre será proporcional, tão somente, ao número de unidades do empreendimento, independentemente da sua dimensão ou da área de edificação a ser erigida;
- será permitida a unificação e a divisão de frações ideais, nos termos da respectiva instituição de condomínio;
- a edificação a ser erigida deverá respeitar os limites da convenção de condomínio e das respectivas normas de ordem pública, destacando que, mesmo após a edificação da acessão, “o lote” continuará se constituindo pela unidade autônoma;
- nenhuma parte do imóvel será atingida pelo domínio público - vias de circulação e demais áreas livres são de domínio privado - o que diferencia, substancialmente, essa espécie de empreendimento da espécie dos loteamentos fechados, em especial pela ausência de confusão entre as coisas públicas e as coisas privadas, bem como pela im-

“Aos municípios compete a legitimidade para legislar em sede de direito urbanístico”.

possibilidade de aduzir-se ofensa ao direito fundamental à liberdade de locomoção;

- lei municipal poderá impor limites para a utilização da modalidade de condomínio de lotes como forma de melhor aproveitamento ou de aproveitamento máximo do direito de propriedade, tudo de forma a manterem-se equilibradas as políticas de afetação de parcelas das propriedades privadas aos interesses públicos, em especial aquelas indispensáveis à efetivação das políticas de educação e de saúde, promovidas pela afetação de parte dos imóveis objetos dos parcelamentos na modalidade “loteamentos”, tudo no exercício, repise-se, da legítima autonomia municipal para o desenvolvimento da sua política urbana;
- para o equilíbrio dos aspectos de ordem urbanística, a lei municipal poderá exigir uma contrapartida a bem dos interesses públicos, seja através da reforma de bens públicos ou através da doação de áreas que se situem, necessariamente, fora do contexto fático e físico do empreendimento, sob pena de, admitindo-se áreas destinadas à utilização pública no seio do empreendimento, propiciar-se a mesma celeuma atinente aos loteamentos fechados;
- a responsabilidade por despesas de manutenção das coisas e das dependências comuns será por conta e risco dos condôminos, de maneira que, nessa modalidade de empreendimento, além de o ente público não se submeter à concessão de áreas públicas para a utilização exclusiva, não ficará onerado por despesas de manutenção das coisas e das dependências comuns de empreendimento de natureza estritamente privada.

Postas algumas das características principais dos empreendimentos de condomínios de lotes, que já alcançou respaldo em doutrina de quilate, passaremos à análise da competência legislativa municipal para o desenvolvimento da disciplina de direito urbanístico, assegurada diretamente pela Constituição Federal.

Antes, contudo, é de merecer destaque a compreensão de José Afonso da Silva¹⁸ sobre essa espécie de empreendimento, quando preleciona que “a denominação loteamento fechado vem sendo atribuída a certa forma de divisão de gleba em lotes para edificação que, embora materialmente se assemelhe ao loteamento, na verdade dele se distancia no seu regime como nos seus efeitos e resultados. Não se trata, por isso, de instituto do parcelamento urbanístico do solo. Modalidade especial de aproveitamento do espaço, não pode o direito urbanístico desconhecê-la, a despeito de reger-se por critérios do direito privado entre nós, sob forma condominial”.

¹⁸ SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo, SP: Malheiros, 2010, p. 344.

5 - Competência legislativa municipal em direito urbanístico

O direito urbanístico constitui-se pelo conjunto de normas jurídicas de direito público destinado a ordenar os espaços habitáveis, propiciando melhores condições de vida ao homem na comunidade.

Temos que, por meio do desenvolvimento das normas de direito urbanístico, sempre se poderá dar melhor aproveitamento do direito de propriedade, em especial através da melhor definição das formas de uso, de gozo e de fruição dos bens imóveis, viabilizando-se, inclusive, o pleno atendimento das suas funções sociais.

José Afonso da Silva¹⁹ destaca que as normas urbanísticas municipais “são as mais características, porque é nos municípios que se manifesta a atividade urbanística na sua forma mais concreta e dinâmica. Por isso, as competências da União e do estado esbarram na competência própria que a constituição reservou aos municípios, embora estes tenham, por outro lado, que conformar sua atuação urbanística aos ditames, diretrizes e objetivos gerais do desenvolvimento urbano estabelecidos pela União e às regras genéricas de coordenação expedidas pelo estado”.

Importante é destacarmos, a essa altura, o aspecto atinente à autonomia federativa dos municípios, bem como a correlação lógica dessa autonomia com a sua competência legislativa.

Para que seja reconhecido como autônomo, um ente federado precisa estar dotado de competência legis-



lativa própria, ou exclusiva, para o que deverá guardar respeito, tão somente, ao poder soberano, ou seja, à própria Constituição. Há que se ressaltar que a usurpação ou a inobservância dessas competências ensejará, por certo, um vício de inconstitucionalidade.

A observância das competências asseguradas constitucionalmente nos remete a uma análise, ainda que breve, do tema da repartição das competências constitucionais, para o que destacamos, inicialmente, a existência das repartições horizontais, quando então se atribui somente a um ente federado a legitimidade para o desenvolvimento de certo tema, com a exclusão de qualquer outro.

A seguir, na repartição vertical de competências, também denominada competência verticalmente sobreposta, ou compartilhada, ou concorrente, deparamo-nos com as hipóteses em que a legitimidade para o desenvolvimento de certo tema é atribuído à União, aos estados e ao Distrito Federal, para uma atuação conjunta e graduada, impondo-se limites de atuação para cada um desses entes então legitimados, tudo como preceituam as disposições do artigo 24 da Constituição Federal que, aparentemente, excluiu a competência legislativa municipal para versar concorrentemente sobre os temas nele elencados.

Hoje, coexistem, em nosso sistema jurídico nacional, as duas formas de repartição de competências supracitadas - horizontal e vertical. A primeira delas é decorrente do modelo de “federalismo clássico”, enquanto a segunda decorre do modelo de “federalismo cooperativo”, este deflagrador do modelo vertical de repartição de competência.²⁰

Assim, embora inicialmente pareça certa a exclusão dos municípios para legislar concorrentemente sobre as competências elencadas, em especial, no artigo 24, inciso I, da Constituição Federal, que versa sobre direito urbanístico, há que se rememorarem as disposições do seu artigo 30, inciso II, em que encontramos locada a competência suplementar municipal em sede de direito urbanístico, compreensão esta que passará pela análise zelosa e conjunta das disposições do próprio artigo 24, inciso I, bem como do artigo 30, incisos I e II, senão vejamos:

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

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico.

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber.

¹⁹ SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo, SP: Malheiros, 2010, p. 63.

²⁰ DOMINGUES, Rafael Augusto Silva. *A Competência dos Estados-Membros no Direito Urbanístico - Limites da Autonomia Municipal*. Belo Horizonte, MG: Fórum, 2010, p. 90.

O inciso II do artigo 30, ao dispor que compete ao município complementar, completando ou fazendo as vezes, a legislação federal e a estadual no que couber, atrelado às disposições do artigo 30, inciso I, que atribui aos municípios a competência legislativa municipal para tratar de assuntos de seu interesse local, assegura, sem dúvida, a competência legislativa dos entes federados municipais para versar sobre as normas de direito urbanístico, que maior interesse local não poderiam portar, senão o interesse de bem fazê-lo, tudo a bem do desenvolvimento de uma política urbana sólida, sustentável, fundada em princípios e em aspirações condizentes com as peculiaridades locais de seu território.

Aclarado está, portanto, que aos municípios compete a legitimidade para legislar em sede de direito urbanístico, de forma a atuar em observância, tão somente, de eventuais normas gerais apontadas pela União, como bem preceituam as disposições do artigo 21, XX, da Constituição Federal, estando assegurada dita competência municipal para o desenvolvimento de normas específicas, sempre no intuito de satisfazer seus interesses, demandas e peculiaridades locais (30, I) e, sendo necessário complementar (completando ou fazendo as vezes) a legislação federal ou estadual no que couber (30, II).

Assim procedendo, estará promovendo seu adequado ordenamento territorial, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (30, VIII), em legítimo desenvolvimento de sua política urbana, cuja autoridade lhe é concedida, diretamente, pelas disposições, em especial, do artigo 182 da Magna Carta, que preceitua que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

Nesse sentido, Rafael Augusto Silva Domingues²¹ destaca que “a competência dos municípios sobre Direito Urbanístico decorre não apenas do interesse local estampado no art. 30, inciso I, mas especialmente do art. 182 da Carta Magna. Daí porque os estados membros não podem esgotar a matéria urbanística, ignorando a competência dos municípios para cuidar da política urbana (art. 182)”.

Repise-se, a esta altura, que as diretrizes gerais a serem fixadas em lei, cuja competência ficou assegurada à União, decorrem das disposições do artigo 21, XX, da Constituição Federal, quando determina que compete à União instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos.

Ainda sobre a delimitação das competências constitucionais, se faz prudente rememormos que esta se

“Não se deve confundir a modalidade de empreendimento de loteamentos fechados com a de condomínios de lotes de terreno urbano”.

desenvolve em modelo que, se não indicada ou atribuída, expressamente, uma competência a determinado ente federado, passa-se, a partir de então, a vigorar o princípio da prevalência do interesse local, compreendido nas primeiras tratativas deste trabalho.

Assim, se não é atribuída, por exemplo, uma competência à União, seja de forma exclusiva (ar-

tigo 21 da CF) ou de forma privativa (artigo 22 da CF) e considerando que, em nosso arquétipo federativo, as competências estaduais são as remanescentes (artigo 25, §1º, da Constituição Federal) e, finalmente, destacando que o artigo 182 da Constituição Federal atribuiu com primazia aos entes federados municipais a competência legislativa para o desenvolvimento das políticas urbanas, há que se reconhecer que essa competência legislativa municipal deve ser considerada como privativa, exclusiva ou direta do município, ficando-lhe assegurada a plenitude de instrumentos legislativos para a exploração das funções sociais e econômicas do direito de propriedade, buscando-se, sempre, maior efetividade no seu aproveitamento, tudo exercido, é certo, nos limites e dentro das concepções da função social da propriedade, através de uma interpretação e de uma aplicação do direito que esteja consoante com os anseios sociais, e perfilhada às peculiaridades locais de cada território municipal.

6 – Fundamento legal dos condomínios de lotes de terreno urbano

Postas as considerações que nos oferta a convicção de que os municípios se encontram, desde já, munidos de competência legislativa para o pleno desenvolvimento de empreendimentos imobiliários com as características aqui explanadas, passaremos a uma abordagem pontual de cada um dos fundamentos legais estruturantes dessa espécie de empreendimento.

Inicialmente, buscamos na Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro o esclarecimento das regras de vigência das leis ou, como queiram, das regras para a revogação das leis vigentes.

As disposições do artigo 2º, §1º, do Decreto-lei nº 4.657/1942 - Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro - prelecionam que “a lei posterior revoga a anterior, quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior”.

Pois bem: um questionamento se impõe.

Qual ou quais dispositivos da Lei Federal nº 6.766/1979 tratam do mesmo tema ofertado pelas disposições do artigo 3º do Decreto-lei nº 271/1967, qual seja: a autorização legal para a utilização do instituto do condomínio edifício para o fracionamento do solo para fins de ocupação urbana?

²¹ DOMINGUES, Rafael Augusto Silva. *A Competência dos Estados-Membros no Direito Urbanístico - Limites da Autonomia Municipal*. Belo Horizonte, MG: Fórum, 2010, p. 139.

Em suma: qual dispositivo da Lei Federal nº 6.766/1979 franqueia à coletividade o melhor aproveitamento do direito de propriedade para fins de ocupação urbana, em modelo de estabelecimento de moradia composto por coisas privativas e por coisas comuns, mas com a ausência das coisas públicas, almejo decorrente da necessária incrementação do direito fundamental à segurança?

Acreditamos poder ofertar uma resposta segura ao questionamento posto.

Não se vislumbra, em quaisquer dos dispositivos da Lei Federal nº 6.766/1979, pretensão semelhante. Essa lei regula, tão somente, o modelo convencional de parcelamento do solo para fins de ocupação urbana, marcado pela comunhão das coisas públicas com as coisas privadas, e cuja possibilidade de concessão exclusiva ou privativa para a utilização das coisas públicas, endereçada aos detentores de unidades junto ao empreendimento, afigura-se questionável.

Um e outro dispositivo - Lei Federal nº 6.766/1979 e artigo 3º do Decreto-lei nº 271/1967 - tratam de perspectivas diversas, com almejos distintos, sendo os da Lei Federal nº 6.766/79 para viabilizar o fracionamento da coisa privada e com o fito de que ela seja integrada às coisas públicas, e os do artigo 3º do Decreto-lei nº 271/1967 para viabilizar um modelo de empreendimento imobiliário que, além de ofertar incremento do direito fundamental à segurança, ofereça um incremento no modelo de convivência, alcançável pelas partes do empreendimento destinadas ao convívio comum dos residentes, como áreas de lazer e parques esportivos.

Compreende-se, pois, como assinala também valorosa doutrina, que a Lei Federal nº 6.766/1979 não fez revogadas as disposições do artigo 3º do Decreto-lei nº 271/1967, mas que tão somente revogou os demais dispositivos de retrocitado diploma, especificamente no que diz respeito ao tema “regime jurídico de loteamentos”, compreendendo-se por loteamento o modelo aberto de empreendimento imobiliário delineado nas próprias disposições do diploma revogador, que, em seu artigo 2º, §1º, define loteamento como sendo “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”, para o que se repisa a ausência, nesse modelo de empreendimento, de oportunidade para o incremento do direito fundamental à segurança, salvo quando desenvolvidos no modelo “fechado”, quando então, frente ao regramento jurídico em que se funda, aviventa o conflito entre os direitos fundamentais à segurança e à liberdade de locomoção.

Assim, e visto que o Decreto-lei nº 271/1967 foi objeto de uma derrogação parcial, em especial quanto aos artigos que pontuam o regime jurídico dos “loteamentos”, não alcançando o dispositivo que oportuniza o aproveitamento do solo para fins de ocupação urbana na modalidade de condomínio edilício, passa-

mos a destacar, não a destempo, que, além da plena vigência e eficácia das disposições do artigo 3º do retrocitado Decreto-lei nº 271/1967, se encontram vigentes as assertivas do seu artigo 7º, no qual se fundam, inclusive, os empreendimentos de “loteamentos fechados”, para quando se valem, como vimos, da concessão do uso privativo de terrenos públicos para fins privados, sob a justificativa de destinarem-se aos fins de urbanização.

A encerrar a tratativa do primeiro dos fundamentos legais que dão sustentáculo ao desenvolvimento dos condomínios de lotes, qual seja o artigo 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, é importante destacarmos que o fato de o artigo 3º do Decreto-lei nº 271/1967 não ter sido contemplado com a sua regulamentação, como lhe reclamavam as disposições de seu §1º, não lhe retira a vigência e muito menos a eficácia, vez que a regulamentação então ventilada, mas não ocorrida, trataria, tão somente, de aspectos procedimentais de como se operarem empreendimentos dessa monta, carência essa já suprida pelas disposições dos artigos 28 e seguintes da Lei Federal nº 4.591/1964.

O segundo dos fundamentos dos condomínios de lotes - já discorrido no entremeio das ponderações do artigo 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro - é o artigo 3º do Decreto-lei nº 271/1967, cerne da sustentação jurídica dessa modalidade de empreendimento e cuja literalidade dispensa maiores esclarecimentos.

Art. 3º - Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação.

O próximo dos fundamentos é o artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/1964, cumulado com as disposições dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, que aclara a forma de desenvolvimento e as características principais dos condomínios edilícios.

Destaque especial para as disposições do artigo 1.331, §1º, do Código Civil, que, segundo nossa compreensão, aponta, em rol não taxativo, aquilo que poderá se constituir por unidade autônoma no âmbito dos empreendimentos desenvolvidos sob o modelo de condomínios edilícios, compreensível ainda pela temática da elasticidade da tipicidade dos direitos reais, ou seja, através do melhor e mais eficaz preenchimento do direito de propriedade, em especial, da propriedade edilícia. Para isso, rememoramos as lições de Nelson Rosenvald e de Francisco Loureiro, para os quais o preenchimento poderá se dar por meio das normas de direito urbanístico, a serem desenvolvidas pelos municípios, no legítimo uso de sua competência legislativa urbanística.

Seguindo e para que fique franqueada a segurança jurídica no desenvolvimento desses empreendimentos, há a

“O condomínio de lotes de terreno urbano, juridicamente seguro, é forma peculiar de aproveitamento do direito de propriedade”.

necessidade de lei municipal que os preveja, sempre consoante com o seu plano diretor, não sendo outra a compreensão extraída das disposições dos artigos 24, inciso I, 30, incisos I, II, VIII, e 182 da Magna Carta, em suma, a plenitude dos municípios para o desenvolvimento da sua política urbana, assegurada diretamente pela Constituição Federal.

Mais a seguir e corroborando com a fundamentação já exposta, estão os termos do enunciado 89 da Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, que pontua que “o disposto nos artigos 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”.

Aqui, sem dúvida alguma, pedimos vênia para darmos destaque à atecnia redacional do enunciado, uma vez que, se a pretensão fosse a de tratar dos loteamentos fechados, necessariamente se estaria debruçando sobre modelo de empreendimento que comportasse coisas privativas e coisas públicas, e desprovido por certo de coisas comuns, o que, por si só, já desqualificaria a indicação de aplicação das disposições dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, que trata dos condomínios edilícios e cuja essência se constitui pela convivência das coisas privadas e das coisas comuns em um mesmo contexto, razão pela qual acreditamos, sem qualquer pestanejar, que a pretensão do enunciado foi a de se referir aos “condomínios de lotes” e não aos “loteamentos fechados”, equívoco tão comum.

Pois bem. Acreditando termos indicado a contento os fundamentos legais suficientes para fundar o desenvolvimento dos empreendimentos fechados denominados condomínios de lotes de terreno urbano, tomaremos a liberdade de tratar do recente parecer veiculado no Provimento nº 2, de 18 de janeiro de 2016, de lavra da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que implicou a revogação das disposi-

ções dos artigos 222.2 e 229 do Código das Normas dos Serviços Extrajudiciais da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo (Provimento nº 58/1998), que atribuía ao tema o mesmo tratamento exposto no enunciado 89 da Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, nos seguintes termos:

222.2 - Nas incorporações de condomínios de lotes, a que se refere o art. 3º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, a execução das obras de infraestrutura equipara-se à construção da edificação, para fins de instituição e especificação do condomínio.

229 - o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como condomínios de lotes, multipropriedade imobiliária, cemitérios e clubes de campo.

Referidos dispositivos haviam ingressado na temática do Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais do Estado de São Paulo, através do Provimento nº 37/2013. O parecer que propiciou a revogação dos mesmos asseverou, em especial, aspectos já discorridos neste enredo, para os quais pedimos vênia para destacá-los e vênia para rememorá-los, a fim de podermos refletir acerca da correção, ou não, da revogação levada a cabo.

Aduziu a decisão que fundou a edição do provimento revogador que:

- o artigo 3º do Decreto-lei nº 271/1967 teria sido revogado pela Lei Federal nº 6.766/1979.

Pois bem, quanto a essa invocação, são desnecessários outros esclarecimentos, além dos já expostos neste artigo.



- Invocaram-se os impactos urbanísticos dos fechamentos.

Quanto à presente assertiva, é importante destacarmos que os aspectos de ordem urbanística, ambiental e social também são apreciados no contexto da própria lei municipal que dará azo ao desenvolvimento dessa modalidade de empreendimento. Não há que se compreender que tais aspectos somente se encontrem protegidos e resguardados pela Lei Federal nº 6.766/1979, ou a cargo somente do legislador federal, mas que, diversamente, também estão no âmbito de atuação do legislador municipal, no legítimo exercício da sua competência legislativa para o prudente desenvolvimento da política urbana, uma vez que o conhecimento que detém sobre as necessidades e as peculiaridades da comunidade que ele representa é muito maior, não se constituindo - ousamos repetir - exclusividade da Lei Federal nº 6.766/1979, ou do legislador federal.

- Asseverou-se que se estaria extraindo tema de tamanha relevância da seara da tutela do direito público, protegido pelas disposições da Lei Federal nº 6.766/1979, e deixando-o sob a guarda dos interesses tutelados pelo direito privado, inculpidos nas disposições da Lei Federal nº 4.591/1964.

No mesmo sentido de primar pela competência e pelo interesse do legislador municipal, afastando-se a ideia de exclusividade do legislador federal e da Lei Federal nº 6.766/1979 como guardiões dos interesses afetos ao fracionamento do solo para fins de ocupação urbana, a convicção de que também a legislação urbanística municipal encampa a proteção dos objetos tutelados pelo direito público.

A atuação do legislador municipal, no desenvolvimento da política urbana, sempre estará afeta e a par dos interesses da coletividade, do interesse público, que poderá ser amparado e protegido pelas disposições das leis municipais editadas no âmago da prevalência do interesse local (30, I, da CF) e no legítimo exercício de desenvolvimento da sua política urbana (30, VIII, e 182 da CF), não se constituindo, repise-se, tema afeto à exclusividade do legislador federal e tampouco da Lei Federal nº 6.766/1979.

São adeptos à compreensão ora exposta quanto à vigente legalidade dos empreendimentos de condomínios de lotes, o desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul Décio Antônio Erpen, os colegas da atividade notarial e registral Mário Pazutti Mezzari, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Gilberto Valente da Silva e João Pedro Lamana Paiva, bem como o advogado e jurista Melhim Namem Chalhub.

No mesmo sentido, Hely Lopes Meirelles aduz que “não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os mu-

“O tratamento dos lotes como unidade autônoma encontra fundamento no rol exemplificativo daquilo que se pode considerar unidade privativa no âmbito de um condomínio edilício”.

nicípios editem normas urbanísticas adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados loteamentos fechados, loteamentos integrados ou loteamentos em condomínio”.

Já José Afonso da Silva²² preleciona que “o município não precisa esperar a iniciativa federal para regular o assunto no que diz respeito a aspecto urbanístico,

que é de sua competência...”. E arremata, pontuando que é indispensável estabelecer uma legislação que trate do tema tanto sob a ótica civil quanto sob a ótica urbanística, de forma a viabilizar-se, em lugar de condomínio de puro direito privado, como hoje temos visto com fundamento no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/1964, um condomínio urbanístico, que fique sob o controle das municipalidades.²³

7 - Consequências da não pacificação do tema condomínios de lotes de terreno urbano

A partir de agora, e com o fito de publicizarmos a importância, e por que não dizer a indispensabilidade, do tratamento do tema pelo legislador federal, não para que se propicie o desenvolvimento desses empreendimentos, visto que o legislador municipal já dispõe de legitimidade para tanto, mas para que se pacifiquem os entendimentos doutrinário e jurisprudencial correlatos, incrementando o aspecto da segurança jurídica, é importante fazermos uma pontuação sobre recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 709.403-SP, que, em verdade, trata do instituto das incorporações imobiliárias.

Mas qual é a ligação de uma decisão sobre incorporação imobiliária com o tema ora em apreciação?

Passaremos a explicar.

O Ministério Público do Estado de São Paulo interpôs questionamento à legitimidade do registro de um memorial de incorporação, asseverando que o requerente teria se valido da figura dos condomínios edifícios e, por consequência, do mecanismo das incorporações imobiliárias, para promover a regularização, por via transversa, de um verdadeiro parcelamento do solo para fins de ocupação urbana, em flagrante inobservância, em especial, às determinações legais que asseguram uma parcela do empreendimento para fins de destinação pública.

Pois bem. Aduziu sua convicção, fundado na assertiva de que o projeto de incorporação seria apenas pró-forma, e que se almejava, verdadeiramente, a edição de um loteamento. Reforçou sua convicção após constatar, junto aos termos do próprio memorial de incorporação, que uma unidade prometida pelo empreendedor poderia ter seu projeto de construção totalmente alterado no decorrer do empreendimento,

²² SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo, SP: Malheiros, 2010, p. 346.

²³ SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo, SP: Malheiros, 2010, p. 346.

bastando a mera anuência do poder público municipal. Destacou, ainda, que se verificou, no próprio compromisso de compra e venda, a convenção de que os próprios adquirentes ficariam encarregados de providenciar a obra em conjunto com a construtora, isentando a incorporadora de tal providência, razões essas suficientes, segundo seu sentir, para descaracterizar, por completo, o instituto da incorporação imobiliária.

Na decisão a que nos reportamos ficou pacificado que os projetos de incorporação imobiliária podem, sim, ser alterados pelos adquirentes das unidades, no decorrer do empreendimento, bem como pacífico a compreensão de que as obras não precisam, necessariamente, ficar a cargo da incorporadora, para o que se destacou que as próprias disposições dos artigos 29 e 48 da Lei Federal nº 4.591/1964 determinam que o contrato de construção “poderá” ser incluído no de incorporação.

Art. 28 - As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente lei.

Parágrafo único. Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Art. 48 - A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta lei, poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração, conforme adiante definidos, e poderá estar incluída no contrato com o incorporador, ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

No mesmo norte, as disposições do artigo 58 do mesmo diploma legal, que enunciam a opção de o incorporador se responsabilizar, ou não, pelas obras, podendo estas ficarem a cargo do incorporador, ou do construtor contratado pela incorporadora, “ou pelos próprios adquirentes”.

Art. 58. Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado “a preço de custo”, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições: ...

A decisão destacou, finalmente, que a vinculação entre a fração ideal do terreno e a construção projetada poderá ser comprovada, tão somente, pela aprovação do projeto junto ao poder público municipal.

Posto isso, não menos importante é destacarmos e

alertarmos para o fato de que na presente decisão se publicizou outro caminho juridicamente fundamentado para aqueles que pretendam adquirir espaço urbano para fins de erigir edificações localizadas em ambiente fechado, quando então poderão se dispor a adquirir unidade projetada no seio de empreendimento fechado (área totalmente privada), ainda que a edificação projetada não atenda às suas necessidades ou ao seu gosto, para, posteriormente, no legítimo exercício dos direitos pontuados nos artigos 28, 48 e 58 da Lei Federal nº 4.591/1964, solicitar a alteração do projeto inicial que, se deferida, oportunizar-lhe-á o mesmo enredo fático de quem adquire um lote vago no contexto de um condomínio de lotes para posterior edificação de sua acessão, segundo sua aspiração e desde que respeitadas, por certo, as normas urbanísticas incidentes.

Esse é o risco, reconheça-se, da demora na pacificação do tema, uma vez que, pela trilha apontada pela decisão, será possível alcançar-se resultado somente auferível, segundo compreendemos, pelo município, que, valendo-se da sua competência legislativa, poderá admitir o desenvolvimento de empreendimentos fechados de lotes e, aproveitando a condição de estabelecer limites e contornos ao tema, determinar a reserva de áreas para atendimento às necessidades públicas, apenas com o destaque especial de que estas deverão se situar fora do contexto fático do empreendimento, sob pena de se veicular, em verdade, a figura dos loteamentos fechados, caracterizados, como vimos, pela confusão da convivência simultânea das coisas privadas com as coisas públicas, que deflagram o conflito dos direitos fundamentais à vida segura com os da liberdade de locomoção.

"A jurisprudência correlata contribui para a pacificação da matéria, em especial quanto à compreensão da não necessidade de aguardar-se legislação federal para a tratativa do tema".

8 - Benefícios da aprovação do projeto de Lei do Senado de nº 208/2015

Superada a explanação quanto à indispensabilidade de lei federal tão somente para a pacificação do tema, passamos a destacar que os empreendimentos com essas características, uma vez reconhecidos expressamente em legislação federal, contribuirão para a superação de questionamentos judiciais e também para a estabilidade da doutrina especializada, através da fixação de parâmetros (diretrizes gerais) a serem observados pelo legislador municipal, o que, segundo nosso sentir, não implicará restrição da já vigente competência legislativa municipal para a tratativa do tema sob a ótica da prevalência do seu interesse local e da necessidade de atendimento das suas peculiaridades.

O projeto de lei em comento (nº 208/2015 do Senado Federal) pretende regulamentar o tema, nos seguintes termos:

Código Civil

Art. 1.331 - Pode haver, em imóveis, partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum ...

§ 1º - As partes suscetíveis de utilização independente, tais como lotes,

Lei Federal nº 6.766/1979

Art. 2º, § 7º - O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio, ...

Art. 9º § 1º, inciso VII - na hipótese de lotes integrantes de condomínio, a indicação das áreas e equipamentos que constituem propriedade comum dos condôminos ...

Art. 18, inciso VI - instrumentos de instituição do condomínio e da minuta da respectiva convenção, firmados pelo empreendedor.

Também se constitui por pretensão do projeto retrocitado a introdução das seguintes perspectivas:

- assegurará ao poder público o acesso para averiguação de cumprimento de demandas e de aspectos urbanísticos;
- desonerará o poder público:
 - . do fornecimento de iluminação pública,
 - . do trabalho de manter o sistema viário,
 - . da coleta de lixo,
 - . do fornecimento da segurança;
- franqueará a oportunidade de sujeitar o empreendimento ao regime de afetação;
- encarregará o condomínio do gerenciamento das coisas comuns (edificadas ou não).

(PLS 208/2015)

Artigo 11 - O plano diretor ou outra lei municipal definirá:

- os locais, a quantidade e a extensão máxima dos condomínios de lotes;
- a possibilidade de se exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infraestrutura básica ou complementar, além de áreas destinadas a uso público, situadas fora do perímetro fechado do condomínio, que poderão, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local do território do município.

9 - Jurisprudência

Como penúltimo tópico dessa exposição, temos a in-

dicação da jurisprudência correlata, enunciada no início da nossa abordagem, que, por certo, contribui para a pacificação da matéria, em especial quanto à compreensão da não necessidade de aguardar-se legislação federal para a tratativa do tema.

Destacamos que as jurisprudências mencionadas reportam-se a empreendimentos de natureza fechada - loteamentos fechados ou condomínios de lotes de terreno urbano - e corroboram, e muito, com a presente explanação, principalmente quanto ao aspecto, repisamos, da não necessidade de legislação federal para autorizar os municípios a desenvolverem empreendimentos com essas características.

A jurisprudência correlata é relacionada abaixo, com destaque especial para a primeira delas - o RE 607.940/DF, dotado de repercussão geral e no âmbito do qual se pontuou que "os municípios com mais de 20 mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano, por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor".

Superada a indicação da primeira delas, passamos a indicar as demais jurisprudências correlatas ao tema e cuja leitura queda-se indispensável, tudo de forma a viabilizar uma compreensão sistêmica de tudo o que nos permitimos compartilhar por meio do presente enredo, quais sejam:

"A vinculação entre a fração ideal do terreno e a construção projetada poderá ser comprovada, tão somente, pela aprovação do projeto junto ao poder público municipal".

- ADI 2058521-79.2015.8.26.0000 SP
- ADI 20536114320148260000 SP
- TJSP - Embargos Infringentes nº 019.611-5/2-01 TJSP - 7ª Câmara D. Privado
- TJMA - Mandado de Segurança nº 16.097/2007 contra Ação Cautelar Inominada nº 823/2007 Paço do Lumiar/MA
- TJRJ - Apelação Cível nº 0011776-46.2013.8.19.0063 Três Rios - 21ª Câmara
- TJPR - Apelação Cível nº 771.313-1 Toledo - 12ª Câmara Cível

Por meio da leitura das mesmas, poderemos asseverar e extrair, dentre outras, as valorosas compreensões abaixo relacionadas:

- constitucionalidade das leis municipais - autonomia normativa sobre política urbana;
- ordenamento territorial - planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano - princípio da prevalência do interesse local - pacto federativo (artigos 30, I, II, VIII, e 182 da CF);
- ausência de afronta aos artigos 22, I, e 24, I, da CF;

- o plano diretor deverá observar diretrizes do artigo 2º do Estatuto da Cidade;
- a lei municipal deverá estar consoante com o plano diretor;
- os modelos de empreendimento não precisam constar do plano diretor, mas apenas estarem consoantes com ele;

"O direito fundamental à segurança prevalece sobre o de liberdade de locomoção".

- a participação popular se impõe na elaboração do plano diretor, mas não na elaboração das leis específicas que criarem os modelos de empreendimentos;
- o direito fundamental à segurança prevalece sobre o de liberdade de locomoção;
- a liberdade de locomoção é tolhida pela falta de segurança pública e não pelo fechamento das ruas;
- a necessidade de desenvolvimento desse modelo de empreendimento deriva do medo da violência e não do instinto de segregação.

10 – Leis Municipais

Finalmente, trazemos a indicação de inúmeras legislações municipais que já permitem o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de condomínios de lotes de terreno urbano, com azo na já explanada competência legislativa municipal para o pleno desenvolvimento da sua política urbana, segundo seu interesse local, sempre afeto às peculiaridades de cada circunscrição territorial municipal, a saber:

- . Niterói/RJ – 1.968/2002 (Art. 56)
- . Paço do Lumiar/MA – 8/2006 (Art. 56)
- . Manhuaçu/MG – 2.623/2006 (Art. 3º)
- . Sapucaia do Sul/RS – 2.641/2004 (Art. 2º)
- . Porto Alegre/RS – LC 434/1999 (Art. 156, § 4º)
- . Fernandópolis/SP – 4.346/2015 (Art. 2º, inciso V)
- . Araquari/SC – 2.851/2013 (Art. 2º)
- . Curitiba/SC – 5.109/2013 (Art. 2º)
- . Concórdia/SC – LC 481/2007 (Art. 14)
- . Otacílio Costa/SC – 1.861/2010 (Art. 2º)
- . Penha/SC – LC 24/2010 (Art. 24)

11 – Conclusão

Os condomínios de lotes de terreno urbano se constituem por fenômeno urbanístico bastante atual e por que não dizer socialmente consolidado.

A consolidação desse fenômeno urbanístico deve-se à carência de um modelo de habitação que contemple e efetive o direito fundamental a uma vida segura.

Inobstante o fato de esse modelo de empreendimento imobiliário aguardar regulação em nível de legislação federal - PL 208/2015 do Senado Federal em especial, há que se destacar a possibilidade de os entes federados municipais tratarem do tema desde já, valendo-se, para tanto, da sua autonomia legislativa municipal para desenvolvimento da política urbana, quando então, fundado no princípio da prevalência do interesse local, decorrente do nosso modelo de pacto federativo, alcançará o melhor aproveitamento do direito de propriedade em sua circunscrição territorial.

Nesse ponto, merece destaque que a competência da União é enumerada ou explícita (artigos 21 e 22), salvo sua competência tributária, também residual (artigo 154, I). Já a competência dos estados membros se constitui por remanescente (artigo 25, §1º) e, excepcionalmente, enumerada (a exemplo do artigo 25, §2º e 3º). Finalmente, a competência dos municípios também se constitui por enumerada, estando assegurada a autonomia para legislar sobre tudo quanto for de seu interesse local (artigo 30, I), bem como as demais matérias arroladas expressamente na Constituição Federal, a exemplo do artigo 182.

Com o desenvolvimento dos empreendimentos de condomínios de lotes de terreno urbano, há que se reconhecer, em um primeiro momento, a ocorrência do choque entre os direitos fundamentais à vida, à segurança e à moradia digna com o direito fundamental à liberdade de locomoção, ocorrência que, segundo posicionamento dos nossos tribunais superiores, será dirimida pela prevalência dos primeiros sobre o segundo, para o que se rememora que não encontramos no nosso ordenamento jurídico pátrio qualquer direito fundamental absoluto.

O desenvolvimento dessa modalidade de empreendimento - condomínios de lotes de terreno urbano - não implicará em invasão de competência legislativa privativa da União, responsável pela caracterização do direito de propriedade bem como pela definição do seu modo de constituição, uma vez que não se estará criando novo modelo de propriedade, mas se estará oportunizando o melhor aproveitamento do mesmo, quando então se verificará, tão somente, a adequação do exercício desse direito aos interesses e características locais, mediante legislação municipal definidora das políticas públicas de zoneamento, para o que não se deve confundir a tarefa de criar-se um novo direito com a tarefa de se alterar o conteúdo de um direito já existente, e para o que se rememora, ainda, que, inobstante a taxatividade dos direitos reais ser rígida, ou seja, de catalogação vinculada aos limites legais, tam-

bém é reconhecida a elasticidade no preenchimento do conteúdo de um direito previamente catalogado na legislação e, no âmbito dessa elasticidade da tipicidade, há que se reconhecer, segundo nossa compreensão, a possibilidade de melhor preenchimento, por exemplo, do direito de propriedade, instrumentalizado pela legislação de direito urbanístico.

Quanto a esse aspecto da competência, destacamos que aos municípios compete a legitimidade para legislar em sede de direito urbanístico, para o que deverá observar eventuais normas gerais da União - artigo 21, XX, da Constituição Federal, estando assegurada a competência municipal para o desenvolvimento de normas específicas, sempre no intuito de satisfazer seus interesses, demandas e peculiaridades locais (30, I) e, sendo necessário, suplementar (completando ou fazendo as vezes) a legislação federal ou estadual no que couber (30, II), quando então estará a promover seu adequado ordenamento territorial, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (30, VIII), em legítimo desenvolvimento de sua política urbana, cuja autoridade lhe é concedida, diretamente, pelas disposições, em especial, do artigo 182 da Magna Carta, que preceitua que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

Importante é frisarmos que não se deve confundir, ainda, a modalidade de empreendimento de loteamentos fechados com a de condomínios de lotes de terreno urbano, merecendo destaque especial o fato de que nos condomínios de lotes de terreno urbano não se vislumbra a confusão entre as coisas públicas (áreas afetadas ao interesse público por ocasião da aprovação de um loteamento) e as coisas privadas. Essas coisas afetadas ao domínio e ao interesse público só estão presentes nos loteamentos fechados, cuja primeira fase de regularização passa pela necessidade de aprovação de um parcelamento do solo para fins urbanos nos exatos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, para, em ato contínuo, submeter-se o empreendimento às disposições do artigo 7º do Decreto-lei nº 271/1967, a partir de quando, então, aquelas áreas de domínio público terão seu uso, gozo e fruição restringidos aos interesses dos detentores de unidades autônomas (lotes) no âmbito do empreendimento, evitando-o da marca da precariedade jurídica e social.

Diversamente, o condomínio de lotes de terreno urbano, juridicamente seguro, é forma peculiar de aproveitamento do direito de propriedade, insculpido no modelo dos condomínios edilícios, nos quais se encontram presentes as coisas privativas e as coisas comuns, constituindo-se “os lotes” pelas unidades privativas e por coisas comuns, dentre outras, as vias de acesso e de locomoção interna, bem como as demais dependências e infraestruturas que indistintamente oportunizem a melhor utilização das unidades autônomas.

“A necessidade de desenvolvimento desse modelo de empreendimento deriva do medo da violência e não do instinto de segregação”.

Quanto ao eventual questionamento da ausência das coisas privativas edificadas nesse modelo de empreendimento, marca característica do modelo de propriedade condominial, impõe-se a lição de Mário Pazutti Mezzari, para quem “a existência de unidades autônomas sem área construída não é novidade para o Direito Imobiliário, nem para as serventias prediais: vagas de estacionamento, sem qualquer tipo de construção (ou, às vezes, apenas a construção do piso), são consideradas unidades autônomas”.

O tratamento dos lotes como unidade autônoma encontra fundamento no rol exemplificativo daquilo que se pode considerar unidade privativa no âmbito de um condomínio edilício, prelecionado nas disposições do artigo 1.331, §1º, do Código Civil Brasileiro.

Essa modalidade de empreendimento tem por principais características as seguintes:

- instrumentalização por meio da lavratura da instituição de condomínio e da convenção de condomínio, a serem firmadas por instrumento público ou particular, consoante as diretrizes do artigo 1.332 do Código Civil Brasileiro;
- a cada unidade autônoma - lote - caberá uma fração ideal no terreno e nas demais partes e dependências comuns, que sempre será proporcional, tão somente, ao número de unidades do empreendimento, independentemente da sua dimensão ou da área de edificação a ser erigida;
- será permitida a unificação e a divisão de frações ideais, nos termos da respectiva instituição de condomínio;
- a edificação a ser erigida deverá respeitar os limites da convenção de condomínio e das respectivas normas de ordem pública, destacando que, mesmo após a edificação da acessão, “o lote” continuará se constituindo pela unidade autônoma;
- nenhuma parte do imóvel será atingida pelo domínio público - vias de circulação e demais áreas livres são de domínio privado - o que diferencia, substancialmente, essa espécie de empreendimento da espécie dos loteamentos fechados, em especial pela ausência de confusão entre as coisas públicas e as coisas privadas, bem como pela impossibilidade de aduzir-se ofensa ao direito fundamental à liberdade de locomoção;
- lei municipal poderá impor limites para a utilização da modalidade de condomínio de lotes como forma de melhor aproveitamento ou de aproveitamento máximo do direito de propriedade, tudo de forma a manterem-se equilibradas as políticas de afetação de parcelas das propriedades privadas aos interesses

públicos, em especial aquelas indispensáveis à efetivação das políticas de educação e de saúde, promovidas pela afetação de parte dos imóveis objetos dos parcelamentos na modalidade “loteamentos”, tudo no exercício, repise-se, da legítima autonomia municipal para o desenvolvimento da sua política urbana;

- para o equilíbrio dos aspectos de ordem urbanística, a lei municipal poderá exigir uma contrapartida, a bem dos interesses públicos, seja através da reforma de áreas que se situem, necessariamente, fora do contexto fático e físico do empreendimento, sob pena de, admitindo-se áreas destinadas à utilização pública no seio do empreendimento, propiciar-se a mesma celeuma atinente aos loteamentos fechados;
- a responsabilidade por despesas de manu-

tenção das coisas e das dependências comuns será por conta e risco dos condôminos, de maneira que, nessa modalidade de empreendimento, além de o ente público não se submeter à concessão de áreas públicas para a utilização exclusiva, não ficará onerado por despesas de manutenção das coisas e das dependências comuns de empreendimento de natureza estritamente privada.

O principal fundamento legal para o desenvolvimento dessa modalidade de empreendimento imobiliário encontra assento nas disposições do artigo 3º do Decreto-lei nº 271/1967, que preleciona que “aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação”.

Há que se afastar a compreensão acerca da invocada revogação integral do Decreto-lei nº 271/1967 em razão da edição da Lei Federal nº 6.766/1979, que rege



o parcelamento do solo para fins de ocupação urbana, uma vez que um e outro dispositivo - Lei Federal nº 6.766/1979 e artigo 3º do Decreto-lei nº 271/1967 - tratam de perspectivas diversas, com almejos distintos, sendo os da Lei Federal nº 6.766/1979 para viabilizar o fracionamento da coisa privada e com o fito de que ela seja integrada às coisas públicas, e os do artigo 3º do Decreto-lei nº 271/1967 para viabilizar um modelo de empreendimento imobiliário que, além de ofertar incremento do direito fundamental à segurança, ofereça um incremento no modelo de convivência, alcançável pelas partes do empreendimento destinadas ao convívio comum dos residentes, como áreas de lazer e parques esportivos.

A Lei Federal nº 6.766/1979, repise-se, não fez revogadas as disposições do artigo 3º do Decreto-lei nº 271/1967, mas tão somente revogou os demais dispositivos de retrocitado diploma, especificamente no que diz respeito ao tema “regime jurídico de loteamentos”, compreendendo-se por loteamento o modelo aberto de empreendimento imobiliário delineado nas próprias

disposições do diploma revogador, que, em seu artigo 2º, §1º, define loteamento como sendo “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”, para o que se repisa a ausência, nesse modelo de empreendimento, de oportunidade para o incremento do direito fundamental à segurança, salvo quando desenvolvidos no modelo “fechado”, quando então, frente ao regramento jurídico em que se funda, aviventa o já mencionado conflito entre os direitos fundamentais à vida, à segurança e à moradia digna com a liberdade de locomoção.

A compreensão deste enredo é ratificada por precedentes jurisprudenciais de nossos tribunais, inclusive superiores, e o desenvolvimento desse modelo de empreendimento já é invocado com sucesso em vários municípios da nossa Federação, para o que se deve reconhecer a aceitação social dos mesmos, ratificada pela falta de resistência da sociedade, o que induz à presunção de que atende o interesse coletivo.



GALERIA











Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

SEDE

Av. Paulista, 2.073 • Horsa I • Conjuntos 1.201 e 1.202 • Bairro Cerqueira César • CEP: 01311-300 • São Paulo/SP
Tels.: (11) 3289-3599 / 3289-3321 • irib@irib.org.br

REPRESENTAÇÃO EM BRASÍLIA

SRTVS • Quadra 701 • Cj. D, Bl. B • Salas 514 e 515 • CEP: 70340-907 • Brasília/DF
Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br

www.irib.org.br