Boletim do irib em revista

ISSN 1677-437X

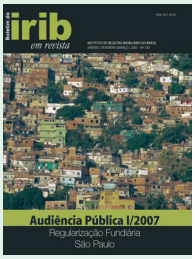
INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
JANEIRO | FEVEREIRO |MARÇO | 2007 - Nº 330

Audiência Pública I/2007

Regularização Fundiária
São Paulo

IRIB
Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Boletim do IRIB em revista
edição 330
janeiro/março 2007



ISSN 1677-437X

Boletim do **irib** *em revista*

DIRETORIA EXECUTIVA: Helvécio Duia Castello – Presidente/ES João Pedro Lamana Paiva/RS – Vice-Presidente / João Baptista Galhardo/SP - Secretário Geral / Sérgio Busso/SP – 1º Secretário / Ari Álvares Pires Neto/MG – Tesoureiro Geral / Vanda Maria Penna Oliveira Antunes da Cruz/SP – 1ª Tesoureira / Ricardo Basto da Costa Coelho/PR – Diretor Social e de Eventos / Flauzilino Araújo dos Santos/SP – Diretor de Publicidade e Divulgação / Patricia André de Camargo Ferraz/SP – Diretora de Assuntos Legislativos, Regularização Fundiária e Urbanismo / Sérgio Jacomino/SP -Diretor de Assuntos Internacionais / Jordan Fabrício Martins/SC – Diretor de Assistência aos Associados – Marcelo Augusto Santana de Mello/SP – Diretor do Meio Ambiente / Eduardo Agostinho Arruda Augusto/SP – Diretor de Assuntos Agrários / Fábio Martins Diretor de Marsiglio/SP – Diretor Adjunto de Assuntos Agrários / Márcio Martinelli/SP – Diretor Executivo / Francisco José Rezende dos Santos/MG – Coordenador Acadêmico da ENRI / Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza/RJ – Coordenador Internacional da ENRI

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

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

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

CONSELHO EDITORIAL: Alvaro Melo Filho, Diego Selhane Perez, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Elvino Silva Filho, Flauzilino Araújo dos Santos, Francisco José Rezende dos Santos, Frederico Henrique Viegas de Lima, George Takeda, João Baptista Galhardo, João Baptista Mello e Souza Neto, João Pedro Lamana Paiva, Marcelo Salaroli de Oliveira, Alexandre Laizo Clápis e Ricardo Henry Marques Dip – **Diretor Responsável e Coordenador Editorial:** Sérgio Jacomino (sergiojacomino@gmail.com)

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

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

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

COORDENAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA: Ademar Fioranelli e Sérgio Jacomino.

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar – conjs. 1201/1202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP – Telefones/Fax: (0xx11) 3289 3340 / 3289 3599 / 3289 3321
Secretaria do IRIB: irib@irib.org.br **Homepage:** www.irib.org.br

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

Presidente
Sérgio Jacomino
Diretor de Publicidade e Divulgação
Flauzilino Araújo dos Santos
oficial@primeirosp.com.br
Editores
Sérgio Jacomino
sergiojacomino@uol.com.br
Fátima Rodrigo
fatimarodrigo@click21.com.br
Jornalista Responsável
Fátima Rodrigo (Mtb 12576)
Assessoria de imprensa
Patrícia L. Simão
Edição de Arte
Jorge Zaiba
Diagramação
Barbara Zaiba
Impressão e Acabamento
Gráfica e fotolito Ideal

Especial

2 Judiciário, Executivo e Legislativo de São Paulo participam de AP sobre regularização fundiária promovida pelo IRIB
8 Participantes da AP fazem sugestões para a regularização fundiária em São Paulo
22 Ata da audiência

Acontece – Regularização fundiária

36 Promulgada emenda constitucional que favorece a regularização fundiária em São Paulo

Acontece

38 Sistema de registro de imóveis brasileiro é modelo a ser seguido em Xangai
41 IRIB prestigia VII Conferência das Cidades realizada em Brasília
48 IRIB prestigia posse da nova diretoria da Anoreg-MS
50 IRIB, Arisp e Anoreg-BR participam do 4º CertForum em Brasília
51 Certificação digital e modernização no controle de processos
Sérgio Jacomino
54 Certificação digital e modernização no controle de processos
Flauzilino Araújo dos Santos
56 IRIB participa de encontro com o ministro da Fazenda Guido Mantega
62 IRIB no IV Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico
65 Terrenos em faixa de fronteira: Gabinete de Segurança Institucional visita o IRIB

Educartório – Educação continuada de cartórios

69 IV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo é realizado na capital
74 O universo da pedagogia notarial e registral
Vicente de Abreu Amadei
76 Alienação fiduciária de bens imóveis
Francisco Eduardo Loureiro
79 Afetação de incorporação imobiliária
Melhim Namem Chalhub
84 V Seminário de Direito Notarial e Registral em Presidente Prudente
90 Imóvel rural
Adriano Erbolato Melo
100 Palestrante fala sobre mandatos e a profissão de tabeliã numa comarca do interior
104 Realizado o VI Seminário de Direito Notarial e Registral em São João da Boa Vista – SP
108 Cédulas de crédito rural, de produto rural, industrial, à exportação e comercial
Sérgio Busso
120 VII Seminário de Direito Notarial e Registral é realizado em Campinas
124 O serviço público delegado
Vicente de Abreu Amadei
127 Ata Notarial
Marcio Pires de Mesquita
134 Protestos de contratos
Reinaldo Velloso dos Santos
141 VIII Seminário de Direito Notarial e Registral em São José do Rio Preto
148 Cédulas de crédito e o registro imobiliário
Marcelo Salaroli de Oliveira
154 Lei 11.441/07
Zeno Veloso
158 IX Seminário de Direito Notarial e Registral em Barueri
163 Lei 11.441/2007: efeitos e defeitos
Euclides Benedito de Oliveira
172 Alteração do regime de bens e o RI
Luciano Lopes Passarelli

Convênios – IRIB

180 IRIB e IBEST celebram convêniopara oferecer cursos de pós-graduação
182 IRIB e ARISP firmam convênio com Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo

Registro de Imóveis e Cadastro

188 Programa Nacional de Capacitação das Cidades: IRIB participa de Seminário em Cuiabá
200 Programa Nacional de Capacitação das Cidades: IRIB participa de Seminário em Manaus
201 A interconexão entre cadastro e registro de imóveis
Sérgio Jacomino

Cursos

214 IRIB no VII Congresso Nacional de Direito Registral em Chiclayo, Peru
216 O cadastro e sua vinculação com o registro imobiliário – interconexão e independência
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza
223 O registro na era digital
Francisco José Rezende dos Santos
228 IRIB participa do VI Curso Iberoamericano de Direito Registral em Córdoba, Espanha
229 IRIB participa do Curso de Atualização em Direito Notarial e Registral Imobiliário em João Pessoa, Paraíba
230 IRIB participa do II Curso de Extensão em Direito Imobiliário da Fadisp

Seminários

232 Seminário Sistema Financeiro de Habitação: problemas e propostas de soluções
234 O sistema financeiro da habitação na atualidade
Teotônio Costa Rezende
237 Seminário Setor Imobiliário Brasileiro: fundos discutem o crédito imobiliário
238 Processos de registro: o papel institucional dos registros imobiliários na garantia dos *property rights*
Sérgio Jacomino

Especial

Audiência Pública I/2007

Regularização Fundiária São Paulo

FUNDIÁRIA

Autoridades do Judiciário, Executivo e Legislativo de São Paulo participam de audiência pública sobre regularização fundiária promovida pelo IRIB

Audiência pública sobre regularização fundiária reuniu autoridades, lideranças de moradores, registradores e demais interessados, alcançando seus principais objetivos.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB, realizou, no dia 2 de fevereiro, a partir das 9h30, no hotel Ceasar Business, na cidade de São Paulo, audiência pública para a discussão de normas a serem editadas pelo Tribunal Justiça de São Paulo, para regulamentar a questão da regularização fundiária no estado.

Consultado pela egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo acerca da necessidade de edição de um provimento para regulamentar a questão da regularização fundiária no estado de São Paulo, o Irib se prontificou a realizar audiência pública sobre o assunto, a fim de tornar mais ampla a participação nesse processo.

O Irib convidou seus associados e demais registradores, notários, representantes de órgãos governamentais municipais e estaduais, associações de moradores e demais interessados, a enviarem sugestões, bem como a participarem da audiência pública presencial sobre a criação de um modelo de regularização fundiária para o estado de São Paulo (BEs 2801; 2818; 2820; 2821; 2822).

As sugestões colhidas em audiência pública serão sistematizadas e encaminhadas para a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

1, 2 Fusão de imagens com fotos de Julio Vilela

Fotos do Evento: Carlos Petrikat

Corregedor-geral da Justiça e secretário estadual de Habitação prestigiam abertura da audiência pública

O desembargador Gilberto Passos de Freitas, corregedor-geral da Justiça do estado de São Paulo, e Lair Krähenbühl, secretário de Habitação do governo do estado de São Paulo, participaram da cerimônia de abertura do evento.

Também participaram da mesa de trabalhos: o deputado Mário Reali, representando o presidente da Assembléia Legislativa do estado de São Paulo, Rodrigo Garcia; vereador José Américo, primeiro secretário da Câmara Municipal de São Paulo; Helvécio Duia Castello, presidente do Irib; Patricia Ferraz, diretora de Assuntos Legislativos, Regularização Fundiária e Urbanismo do Irib; George Takeda, vice-presidente do Irib em São Paulo; Sérgio Jacomino, diretor de relações internacionais do Irib; Ademar Fioranelli, membro do conselho de ética do Irib; Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp; Júlia Moretti, representando a gerência regional da Secretaria de Patrimônio da União; juiz Venicio Antonio de Paula Salles, do Tribunal de Justiça de São Paulo; e a juíza Tânia Ahualli.

Entre outras autoridades, registramos também as presenças do secretário municipal de Habitação de Diadema, Josemundo Queiroz, e do doutor Marco Aurélio de Carvalho, representante do deputado federal José Eduardo Cardoso.

Desembargador Gilberto Passos de Freitas agradece a colaboração do IRIB e diz que audiência pública é um ato importante de cidadania

Na abertura da AP, o corregedor-geral da Justiça de São Paulo destacou que a oportunidade de participação dos moradores representa um ato de cidadania e desejou sucesso à iniciativa.

"Gostaria de cumprimentar as autoridades presentes, na pessoa da doutora Patricia Ferraz. Sinto-me muito feliz porque uma das primeiras medidas que tomamos na Corregedoria foi com relação ao registro e à regularização fundiária.

"Nesse procedimento, pedimos a colaboração sempre eficiente do Irib, para podermos andar junto aos cidadãos. Temos uma parceria muito boa, que vem dando certo em vários setores. Tenho certeza de que esta audiência pública é um ato importante de cidadania, ao darmos oportunidade para o cidadão tecer críticas, bem como fazer sugestões. Para nossa felicidade, estão aqui irmanados os poderes Executivo, Legislativo e Judiciário nessa luta que é justa."

"Agradeço mais uma vez a colaboração do Irib nas pessoas da doutora Patricia Ferraz e de seu presidente doutor Helvécio Duia Castello. Teremos aqui magistrados, como o juiz Venicio Salles, autoridade na matéria de registros, para tratar dessa questão do registro e da regularização. Muito obrigado e que a audiência pública seja um grande sucesso".

Presidente do IRIB, Helvécio Castello: "regularização fundiária é dar ao cidadão um dos mais elementares direitos de cidadania"

Após saudar nominalmente os integrantes da mesa e os presentes, o presidente do Irib disse de sua grande satisfação em receber os participantes da AP, em nome de todos os registradores imobiliários do Brasil, para a discussão de uma questão extremamente importante, a regularização fundiária. Agradeceu a presença de todos e, em especial, agradeceu à Assembléia Legislativa do estado de São Paulo, ao governo estadual, à Corregedoria Geral da Justiça e ao poder Judiciário do estado, de modo geral, pela oportunidade de manifestação e encaminhamento de sugestões relativas ao processo de regularização fundiária, colhidas junto aos registradores, à sociedade civil organizada, movimentos populares, associações de moradores e demais interessados. Assegurou, por derradeiro, que "fazer regularização fundiária não é somente fazer regularização jurídica. É dar ao cidadão um dos mais elementares direitos de cidadania".

Venicio Salles, Júlia Moretti, George Takeda, Patricia Ferraz, desembargador Gilberto Passos de Freitas, Helvécio Castello, Lair Krähenbühl, Mário Reali, José Américo, Sérgio Jacomino, Ademar Fioranelli e Flauzilino Araújo dos Santos

"Título registrado não é apenas documento, é fator de capacitação econômica porque garante acesso ao crédito" – deputado Mário Reali

O deputado Mário Reali, um dos autores da emenda à Constituição paulista que possibilita que as prefeituras do estado promovam regularização fundiária em áreas públicas de loteamentos, representou o presidente da Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo, deputado Rodrigo Garcia, na AP realizada pelo Irib. Na abertura do evento ele falou de sua confiança na "construção coletiva" para o avanço da política habitacional e declarou-se orgulhoso por ter participado do processo que levou à mencionada alteração constitucional.

"Gostaria de saudar o Irib e toda sua diretoria nas pessoas do doutor Helvécio Duia Castello e da doutora Patricia Ferraz, que tem feito um esforço muito importante nessa luta pela regularização fundiária. Saudar também o secretário estadual de Habitação, Lair Krähenbühl, que prestigiou, no último dia 31 de janeiro, o ato de promulgação da emenda constitucional 23/07, que modifica o artigo 180 da Constituição do estado de São Paulo de forma a permitir a desafetação de áreas de uso público ocupadas para a regularização fundiária de interesse social, bem como o registro de títulos pelos moradores. E saudar, ainda, o desembargador Gilberto Passos de Freitas, corregedor-geral da Justiça.

Ao ser demandado para apresentar idéias e sugestões a serem consideradas para a edição de um provimento do TJSP, cujo objetivo é facilitar o trâmite da regularização fundiária, o Irib teve a feliz iniciativa de promover uma audiência pública para ouvir os diversos agentes envolvidos nessa discussão. Sabemos que hoje a cidade real é muito diferente da cidade legal e muitas famílias, principalmente nas regiões metropolitanas, não têm acesso a um título que garanta a posse do seu imóvel. Como disse a doutora Patricia Ferraz, o título registrado não é apenas um documento, é um fator de capacitação econômica, porque é ele que garante acesso ao crédito.

Temos visto que, para possibilitar o acesso e o direito constitucional à moradia, é fundamental a garantia de posse. Sabemos também que não adianta mudar a Constituição, como aconteceu agora em São Paulo, se os trâmites burocráticos legais, os textos, os custos processuais para os registros, não tiverem mais agilidade do que têm hoje, principalmente no estado de São Paulo.

O Rio Grande do Sul tornou-se referência em agilidade, tanto para o registro, quanto para o acesso a essa garantia de posse. Creio que, com esta construção coletiva, seguramente conseguiremos avançar muito no que se refere à política habitacional. Sou um deputado de oposição e hoje estou representando o presidente da Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo. Sinto-me muito orgulhoso porque conseguimos sensibilizar a direção da casa para a importância da regularização fundiária. Foi por isso que conseguimos aprovar a proposta de emenda constitucional e obtivemos apoio do secretário estadual, que está sensibilizado com o problema da regulari-

zação. Se conseguirmos unir os esforços de todos os agentes, certamente teremos um grande avanço para que o direito à moradia seja efetivado. Hoje é um dia de trabalho, agradeço a presença de todos. Vamos tentar construir uma proposta coletiva, que, espero, possa ser acatada e implementada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Muito obrigado."

Secretário de Habitação fala em 60% de recursos do orçamento destinados à regularização fundiária

Lair Krähenbühl, secretário de Habitação do Estado de São Paulo, ressaltou a disposição do novo governo para enfrentar a regularização fundiária e declarou acreditar nos resultados de uma parceria com o Irib em prol desse objetivo.

"Quero agradecer ao doutor Helvécio Castello, um homem que vem de militâncias políticas passadas, um homem que está emprestando seu tempo, sua energia e sua experiência exitosa no Espírito Santo; ao desembargador Gilberto Passos de Freitas, que conheci há pouco e aprendi a admirar. Aos aqui presentes representantes do Ministério Público; e convidei para ser chefe de gabinete da Secretaria Estadual de Habitação um procurador de justiça, o doutor Sérgio Mendonça, que irá nos representar nesta reunião para mostrar o respeito que temos pela instituição e a preocupação que temos por esse assunto. Ao meu caro deputado Mário Reali, quero fazer uma correção pública: não existe oposição quando a questão é a habitação, estamos todos juntos e irmanados, nossa premissa é essa. Conte com isso. Meu caro vereador e amigo José Américo também se diz de oposição, mas não existe oposição quando existe amizade prevalecente. Doutora Patricia Ferraz, que aprendi a admirar na questão do projeto de lei 3.057, que está em curso na Câmara federal e que vai dar um novo norte para a regularização fundiária, uma lutadora, uma pessoa estimadíssima e com o maior espírito público. Nossas brigas são muito claras, francas e transparentes, e é isso que temos de ter na vida, posições claras me convencem muitas vezes e a convencem muitas vezes. Doutor George Takeda, vice-presidente do Irib, pessoa que também há muito tempo luta; conheço e admiro há anos o seu trabalho. Meu querido amigo Sérgio Jacomino, ex-presidente do Irib. O Irib é outro depois de Sérgio Jacomino, uma pessoa que somente aglutina, soma, e que aprendemos a admirar. Vem da iniciativa privada para deixar pública essa preocupação de que é importante que todos os atores estejam trabalhando nesse processo paralelo. O Sérgio fez isso com maestria. Doutor Ademar Fioranelli, poucos sabem, mas fui secretário de Habitação do município de São Paulo, e a primeira lei de regularização fundiária foi feita na minha gestão, em 1995, com apoio de todos os deputados. Tivemos apoio de todas as bancadas e, naquela época, numa tacada só, conseguimos aprovar 30 mil unidades habitacionais. O Ademar Fioranelli representava o Irib. Houve o convencimento do corregedor-geral, da prefeitura, e tivemos de alugar o Pacaembu para poder fazer as escrituras. Vejam que coisa bonita a abertura das matrículas, por isso, quero parabenizá-lo por esse trabalho importante. Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp, oficial do primeiro cartório, o mais antigo, tem coisas interessantíssimas no cartório dele. Senhora Júlia Moretti, que não conhecia pessoalmente, mas a Evangelina Pinho já trabalhou comigo numa empresa cuidando de regularização e da área de mananciais. A questão da habitação une as pessoas, a regularização fundiária mais ainda. Desembargador Venicio Salles, estamos contando muito com suas luzes e com sua experiência, que serão muito importantes.

O estado de São Paulo está muito vocacionado para a regularização fundiária. O governador José Serra deu-me uma missão. Eu não sabia que estava sendo convidado para secretário do estado, ele me pediu para comentar o plano do governo de transição. Eu disse que esse governo estava parecendo uma grande empreiteira de obras públicas. Eu propus, 'vamos colocar 60% das suas energias na regularização fundiária, na questão da certidão de nascimento da propriedade, ou seja, a matrícula'. E acrescentei, '60% das energias, mas também 60% dos recursos, senão de nada adiantaria a iniciativa'. Para isso vamos precisar muito da Assembléia Legislativa, para mudar esse orçamento.

O governador me pediu para assumir o CDHU, a Secretaria de Habitação, e mais do que isso, o Graprohab, que é um órgão colegiado do estado, que dá amparo e apoio aos regis-

tradores, à comunidade e aos empreendimentos legalizados. Nomeei secretário-adjunto o doutor Ulrich Hoffmann, que também é presidente do Graprohab. O estado precisa ajudar os pequenos municípios, que não têm recursos para projetos. Devemos trabalhar para que possamos institucionalizar a propriedade. Os projetos de urbanização não começam se não tiverem o fim na legalização. Sem legalizar, apenas tiraremos as pessoas das áreas de risco.

Nos próximos dias, o governador apresentará publicamente algumas ações que serão tomadas na área da habitação. A questão da institucionalização da propriedade é fundamental. O estado tem que caminhar para a urbanização, tirando as pessoas que vivem em áreas de risco ou de mananciais. Precisamos urgentemente regulamentar as áreas das bacias, como a represa de Guarapiranga. Essa é minha meta. Acredito muito nessa parceria, parabenizo o Irib por essa iniciativa. Vamos colocar nossas energias, nossas forças, nesse projeto de regularização fundiária, porque assim é o desejo do governador e o meu particular. Muito obrigado".

Patricia Ferraz expõe o objetivo da AP: consolidar num documento as informações de quem trabalha com regularização fundiária para posterior envio à CGJSP

A diretora de Assuntos Legislativos, Regularização Fundiária e Urbanismo do Irib definiu a regularização fundiária como um instrumento propulsor do desenvolvimento econômico sustentado porque elemento facilitador da capacitação econômica da população.

"Excelentíssimo Senhor Lair Krähenbühl, secretário de Habitação do estado de São Paulo, em nome de quem saúdo todos os integrantes da mesa. É um prazer recebê-los aqui. Para nós do Irib, foi uma honra ter recebido um pedido de manifestação por parte da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, um protocolado que trata da possibilidade de edição de um provimento no estado de São Paulo para a regulamentação da regularização fundiária. Todos sabemos quanto a questão da regularização fundiária é importante; quanto nos tem tomado de tempo e energia e quanto teria sido facilitada se houvesse um norte mais claro a orientar nossos trabalhos no dia-a-dia. Não só o trabalho dos registros de imóveis, mas também do poder público e mesmo da sociedade organizada nos movimentos de moradia, também representados nesta audiência pública.

O Irib trata da questão da regularização fundiária há muito tempo e tem se posicionado com clareza, no sentido de divulgar a idéia – porque acredita nela – de que a regularização fundiária é um instrumento extremamente valioso e importante não só para garantir o direito de acesso à moradia, constitucionalmente previsto para todos, indistintamente, mas também como um instrumento propulsor do desenvolvimento econômico sustentado do país. A regularização fundiária, conforme nosso entendimento, é extremamente importante porque é facilitador da capacitação econômica da população. Creio que isso se revela hoje nesta audiência pública, não só pelo número e qualidade das pessoas que estão na platéia, mas também pelas pessoas que hoje compõem a mesa de abertura de trabalhos. O secretário estadual de Habitação, Lair Krähenbühl, tem um histórico muito grande de trabalho em proveito da regularização fundiária, e tem tido papel fundamental na questão da habitação nos últimos anos. O deputado estadual Mário Reali é um dos autores da emenda que alterou o artigo 180 da Constituição do estado de São Paulo, o que auxiliou a regularização fundiária a vencer mais um obstáculo.

O desembargador Gilberto Passos de Freitas, que veio do Ministério Público e hoje é o nosso corregedor-geral de Justiça, também fez história em torno da causa pública. Isso somente para citar três dos membros da mesa. Todos os outros estão diretamente envolvidos com a regularização fundiária e representam de forma brilhante o poder público, o que nos dá muito conforto para estarmos aqui hoje tratando dessa questão. O que pretendemos com esta audiência pública é abrir o debate e colher as informações, as impressões e as necessidades dos que trabalham com regularização, para que todos esses elementos sejam consolidados numa proposta que será encaminhada à Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Conto com a colaboração de todos e agradeço suas presenças. Muito obrigada".

Autoridades do Judiciário, Legislativo e Executivo, registradores e demais participantes da AP trazem sugestões para a regularização fundiária em São Paulo

Apoiada pelos três poderes em todas as instâncias, a idéia de regularização fundiária cresce a cada dia no país como uma possibilidade efetiva de melhorar as condições de vida da população de baixa renda com as obras de infra-estrutura nos loteamentos e da outorga de títulos de propriedade.

O More Legal, instrumento que vem sendo aplicado há dez anos na regularização de imóveis da área urbana de Porto Alegre, é um dos pioneiros na legalização da moradia popular com direito a título de propriedade, como forma de inclusão socioeconômica.

O *site* do PNUD Brasil, Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento, divulgou (em 5/2/2007) um projeto de regularização fundiária para a Rocinha, no Rio de Janeiro, uma das maiores, se não a maior, favela do mundo, para atender, ao todo, 8,4 mil famílias. O Ministério das Cidades apóia e participa do projeto e seus técnicos afirmam que o título de propriedade permite que o bem possa ser alienado, o que possibilita que o proprietário faça um empréstimo, bem como dá a certeza de que o investimento na propriedade ficará para os filhos.

"O poder da posse" é título de pequena nota da revista *Veja* (30/12/06), o que mostra que o assunto já chegou à grande imprensa. Ao noticiar que o governador do Rio, Sérgio Cabral, pretende regularizar propriedades na Rocinha, a publicação repercute as idéias do economista americano Douglas North – prêmio Nobel em 1993 – e do peruano Hernando de Soto, de que títulos de propriedade proporcionam segurança e estabilidade para a população mais pobre na medida em que dão acesso a empréstimos e a outras formas de crédito.

A preocupação da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo em editar um provimento para regulamentar a regularização fundiária no estado acompanha essa tendência, que, aliás, é mundial, e mereceu toda atenção do Irib, que realizou audiência pública sobre o assunto para buscar a participação de todos os envolvidos no processo.

O *BE* entrevistou autoridades, registradores e demais convidados presentes na audiência pública de 2 de fevereiro, para conhecer os diferentes enfoques e as propostas para a facilitação da regularização fundiária em São Paulo.

Desembargador Gilberto Passos de Freitas, corregedor-geral da Justiça de SP, declara que a meta de todo o cidadão é ter um título

BE – O senhor disse que os poderes Legislativo, Executivo e Judiciário estão irmanados nessa iniciativa de regularização fundiária no estado de São Paulo. Em razão disso, o senhor acha que esse é o momento ideal para a regularização acontecer?

Desembargador GPF – Está tudo caminhando para isso. Temos tido vários contatos com os poderes Executivo e Legislativo. Esse é o pontapé inicial. A iniciativa do Irib em fazer esta audiência pública foi fantástica. Na maioria das vezes, a sociedade não consegue chegar às autoridades para fazer seus pedidos. Essa área da habitação é muito importante em razão dos problemas que acarreta e que envolvem os aspectos social e ambiental. A regularização dos imóveis vai ser um passo muito grande.

BE – Mas existem muitas dificuldades do ponto de vista jurídico...

Desembargador GPF – Em alguns aspectos haverá a necessidade de se proceder a alterações legislativas. A Corregedoria terá de alterar alguns provimentos. É por isso que pedimos a colaboração dos registros de imóveis. Esse entrelaçamento dos poderes, das autoridades que cuidam da matéria, é fundamental porque, às vezes, a lei dificulta a regularização, como no caso dos mananciais que precisam ser preservados, por exemplo.

BE – Quais as mudanças, em termos concretos, que o senhor almeja para o estado de São Paulo?

Desembargador GPF – Quanto mais imóveis conseguirmos regularizar será fundamental. Depois, traçar normas para evitar que ocorram outras invasões e irregularidades. Nesse sentido, um problema que vemos a todo o momento são as ocupações na Serra do Mar, precisamos evitar a ocupação em áreas de risco. A colaboração do secretário de Habitação e do Legislativo vai ajudar muito.

BE – O projeto More Legal, do Rio Grande do Sul, pode ser um modelo para São Paulo?

Desembargador GPF – A Corregedoria deseja facilitar a regularização, no entanto, aqui a situação é diferente. São Paulo é outro mundo, milhares de pessoas ocupam áreas de mananciais, áreas de risco, a Serra do Mar. O More Legal é um trabalho bonito, mas o estado do Rio Grande do Sul tem menos habitantes e mais área rural. São Paulo tem muitas favelas e loteamentos irregulares.

BE – O provimento vai abordar a questão dos loteamentos?

Desembargador GPF – Vamos procurar disciplinar a regularização fundiária, alguns aspectos de loteamentos, as ocupações de modo geral.

BE – O senhor acha que a regularização pode mudar o aspecto visual e físico da cidade? As pessoas vão cuidar mais das suas habitações?

Desembargador GPF – Trabalhei com a Lei do Parcelamento do Solo, a lei 6.766/79, e participei de um grupo de estudos de urbanização de favelas. Foram vistos todos esses aspectos. Verificamos que as pessoas vinham da zona rural, principalmente de outros estados, compravam seus lotes sem os equipamentos mínimos necessários. Hoje, vemos favelas sem nenhuma infra-estrutura.

BE – O que o senhor achou da presença das associações de moradores na audiência pública?

Desembargador GPF – Magnífica. Temos feito audiências públicas na Corregedoria e me emociona ver a sociedade ir lá reclamar, criticar, elogiar ou fazer sugestões. A audiência pública é uma oportunidade porque as pessoas, infelizmente, não têm acesso à autoridade.

BE – Isso mostra que ficou patente o interesse da população e a conscientização das pessoas de que é preciso regularizar?

Desembargador GPF – Alguém disse, durante a audiên-

cia, que regularização tem título. Isso é importante. Estamos fazendo alguns eventos visando à regularização do cidadão que não tem documento, registro, essa é uma questão de cidadania.

BE – No caso do imóvel, o senhor acredita que o título ajuda a melhorar a situação econômica das pessoas, ou pelo menos garante mais recursos para a obtenção do crédito?

Desembargador GPF – Com certeza. Essa é a meta de todo o cidadão. Ter um título, um endereço, é muito importante.

"Os três poderes estão mais do que sensibilizados, estão envolvidos com a proposta de regularização fundiária"

Lair Krähenbühl, secretário de Habitação do estado de São Paulo

BE – Qual sua opinião a respeito da iniciativa da audiência pública?

Lair Krähenbühl – Sinto-me um homem privilegiado. O evento e os céus estão conspirando a nosso favor. As coisas estão acontecendo, está havendo um círculo virtuoso da construção civil, especialmente com a mudança da Constituição estadual. No governo federal temos a expectativa de mudança com o projeto de lei 3.057, que altera a lei 6.766/79.

Há uma vontade política do governo do estado e de todos os atores que vão nos ajudar numa política conseqüente. O que vamos precisar agora é de união em torno de uma proposta a ser apresentada à Corregedoria, para que possamos colocar em prática o maior projeto que o estado já teve. São Paulo terá o privilégio de sair à frente pela competência dos registradores, pela competência dos atores envolvidos, das câmaras municipais, assembléias legislativas e do Judiciário. Os três poderes estão mais do que sensibilizados, estão envolvidos com a proposta de regularização fundiária. Também não podemos esquecer que, nessa audiência, temos a vontade popular representada. Os nossos patrões são a população. Cabe ao estado prover essa indução política.

BE – O senhor considera que os custos inerentes à regularização são um problema?

Lair Krähenbühl – Considero, não acho que não seja um problema. Os custos são um problema por conta até do próprio Estado. No regimento de custas, mais de 32% são despesas que não dizem respeito ao registro. Portanto, acho que o Estado tem que fazer sua parte e os registradores também, para que possamos realizar um trabalho formal. É fundamental que todos os registros de imóveis estejam informatizados. Uma grande parte dos cartórios não tem condições para isso, mas precisamos fazer um esforço para viabilizar a informatização. Entendo e respeito a iniciativa privada, não é possível tirar recursos dos cartórios, dos registradores, quando não têm. É ingênuo se pensar nisso, tem de haver uma política compensatória de impostos, ou através do imposto de renda, para que possamos fazer esse papel social tão importante.

BE – Será possível criar uma comissão para discutir idéias que possam viabilizar economicamente a regularização sem penalizar demasiadamente os registradores?

Lair Krähenbühl – Eu não seria o portador de uma condição de penalização. O governador, nos próximos dias, divulgará suas propostas no que se refere a essa questão, incluindo as custas. É importante sim que possamos estabelecer um contato para que daqui a alguns dias tenhamos uma diretriz. Da nossa parte, já tivemos um contato com a doutora Patricia Ferraz, falamos sobre nossa preocupação e sobre a linha que vamos trabalhar.

BE – O senhor tem números da irregularidade habitacional no estado de São Paulo?

Lair Krähenbühl – Infelizmente temos um grande número. Temos uma preocupação muito grande quando consideramos que 19% das propriedades têm algum grau de irregularidade, ou seja, a cada cinco propriedades uma família tem problemas com a regularização.

BE – Qual a meta que o governo do estado pretende atingir no que se refere a esses índices?

Lair Krähenbühl – Esta gestão será um pouco diferente, vamos primeiro realizar para depois ver o que fizemos, ao invés de prometer. Essa será a prioridade, 60% das minhas energias estão colocadas nesse processo.

BE – A prefeitura de Diadema, SP, baixou o ITBI para meio por cento, de fevereiro a maio, para estimular a regularização dos contratos de gaveta. Como o senhor vê essa iniciativa?

Lair Krähenbühl – Essa idéia é muito inteligente. Esse modelo de mudança poderia ser proposto por meio de algumas mudanças legislativas. Isso não é competência apenas do estado e municípios.

BE – O senhor considera que para a regularização é imprescindível a participação do governo do estado?

Lair Krähenbühl – Em alguns casos considero, como, por exemplo, no que diz respeito às áreas de mananciais que devem ser protegidas.

"Estamos tomando medidas para agilizar os trabalhos de regularização"

Ulrich Hoffmann, secretário-adjunto da Habitação e presidente do Graprohab

"Se, de um lado é muito importante a iniciativa do secretário Lair Krähenbühl e do governador José Serra de priorizar a regularização fundiária, também é fundamental a iniciativa do Irib de encaminhar uma proposta ao Judiciário nesse sentido. Isso vai permitir uma revolução nesse campo, vamos iniciar um processo que transformará a cidade real em uma cidade legal.

O Graprohab, Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, está tomando várias medidas para agilizar os trabalhos de regularização. Por determinação do secretário, estamos conversando com todas as instituições, entidades, municípios e profissionais para obter deles críticas que possam melhorar nossa atuação."

"O evento do IRIB é representativo de uma iniciativa que só pode ser aplaudida"

Sérgio Mendonça, chefe de gabinete da secretaria de Habitação do estado de São Paulo

BE – Qual sua opinião sobre a audiência pública?

Sérgio Mendonça – Audiências públicas dessa natureza são essenciais para que possamos avançar nessa questão da desburocratização de determinados procedimentos. Um dos decretos do governador José Serra é exatamente no sentido de retirar esses gargalos da administração pública que impedem o desenvolvimento e o desenvolvimento com sustentabilidade ambiental. Portanto, a importância desse provimento e o envolvimento do Judiciário nessa questão são essenciais para que possamos avançar, para que essa população que tem direito à moradia, que é um direito fundamental, também consiga compreender que a questão ambiental não pode ficar relegada a segundo plano. Não é só o direito à moradia, mas direito à moradia com qualidade de vida. Existe vontade política do secretário Lair Krähenbühl no sentido de eliminar a burocracia e, além disso, formar parcerias com os municípios. O evento do Irib é representativo de uma iniciativa que só pode ser aplaudida.

BE – O que o senhor levaria de sua experiência no Ministério Público para a Secretaria de Habitação?

Sérgio Mendonça – Além dos 25 anos de experiência na atividade como promotor, minha especialização acadêmica é em Direito ambiental. Esses dois direitos são possíveis e passíveis de convivência tranqüila, e um não exclui o outro, muito pelo contrário, eles se complementam. Portanto, a experiência de Ministério Público na área ambiental vai me propiciar, no âmbito da regularização fundiária, a visão de desenvolvimento sustentado, a compatibilização entre o direito à moradia, porém sustentável do ponto de vista ambiental.

BE – O que o senhor acha dessa iniciativa de promover uma audiência pública sobre a questão da regularização fundiária no estado de São Paulo?

Juiz Venicio Antonio de Paula Salles entende que um procedimento ágil feito pelo próprio cartório de registro de imóveis atenderia melhor o usuário

Venicio Salles – A iniciativa do Irib é importante porque de vez em quando é necessário colocar na mesma mesa de discussão todos os interlocutores para que se chegue a um consenso. Aqui temos um consenso e isso é muito difícil. Às vezes nem as pessoas envolvidas sabem exatamente onde a "roda pega", onde está o gargalo, onde o programa de regularização não consegue superar as burocracias que ele mesmo cria. Aqui se falou sobre as questões ambientais, o município, o Estado, os registradores, o Judiciário, todos eles têm sua parcela de culpa. Todos reunidos, num movimento como este, empenhados na superação dos entraves, é o que precisamos.

BE – O processo de regularização deve ir para o Judiciário, ou isso dificultaria o processo?

Venicio Salles – O Judiciário pode melhorar o desempenho da regularização, mas temos de saber exatamente quando vamos nos socorrer do Judiciário. Há circunstâncias da regularização fundiária que são quase insuperáveis. Para elas, temos de procurar uma esfera de discussão mais credenciada, aí sim entra o Judiciário. Não tem como o registrador receber um título imperfeito e registrar, mesmo sabendo que quem assinou o título não é o proprietário, por exemplo. Aí entra o Judiciário, mas não o jurisdicional e sim o administrativo. O processo administrativo é muito mais rápido, formal e célere. Nesse sentido, o Judiciário pode ser engajado para melhorar alguma *performance*. Mas seria muito bom se a regularização de títulos fosse feita administrativamente.

BE – O provimento poderia definir a forma de envolvimento do Judiciário?

Venicio Salles – O provimento é apto a fazer isso, ele pode dar ao juiz corregedor permanente prerrogativas, se considerar aquele título como do próprio proprietário. Nesse caso, o registrador ficaria à vontade para registrá-lo.

BE – Essa seria uma proposta que o senhor faria para o provimento? O senhor gostaria de fazer alguma outra?

Venicio Salles – Essa é uma proposta que eu faria. Existem muitas propostas, a mais séria é a proposta de regularização dos parcelamentos, principalmente aqueles que já se encontram regularizados na própria prefeitura. Existem vários casos desses que não conseguem acesso ao registro. Esse é o problema mais fácil de resolver.

BE – Qual o volume de parcelamentos já regularizados pela prefeitura?

Venicio Salles – Estimamos que essa situação envolve cerca de 500 mil famílias no município.

BE – Existem dois problemas, o primeiro é titular a área e o segundo é regularizar essa área. Eventualmente, o registro vai mostrar a área como um todo, portanto, serão dois processos. O senhor considera que, para essa segunda etapa, tendo um título de domínio, é necessário incluir essa hipótese no provimento, para que se possa dar conta da regularização dessas áreas?

Venicio Salles – Isso não muda nada a regularização que a prefeitura faz. A prefeitura vai ao local, mede a área, dimensiona as frações, os espaços públicos, e tudo isso vai ter que entrar no cartório.

BE – Mas pode ser por iniciativa do particular com aprovação municipal?

Venicio Salles – Pode, é possível até pensar num procedimento bem ágil feito pelo próprio cartório de imóveis, sabemos que isso é mais fácil para o usuário. Quando o cartório não consegue, não pode, ou não é conveniente que ele faça, aí sim vai a juízo, mas sempre que se puder deixar a regularização nos cartórios é melhor.

BE – Agora se vislumbra, por exemplo, os inventários extrajudiciais. Quando o juiz requisita informações a outros órgãos públicos, ou quando libera, por alvará, levantamento de recur-

sos, enfim, medidas parecidas com essas, de relacionamento com a administração, o Judiciário tem uma posição privilegiada. Ao deslocar essas questões para o registro, o senhor acredita que poderão surgir algumas dificuldades?

Venicio Salles – Podemos dar a referência da lei 10.931, que permitiu ao usuário a escolha do caminho, judicial ou administrativo para a retificação. Havendo essas dificuldades, o processo pode ser remetido do cartório de imóveis para o juízo.

BE – O senhor proporia para o provimento um mecanismo de eleição da via administrativa ou judicial-administrativa?

Venicio Salles – Acho que a via administrativa atenderia aos interesses da coletividade. Havendo dificuldades, o processo iria para juízo; não havendo, ficaria num procedimento mais simples e menos demorado.

Para a juíza Tânia Ahualli o processo de regularização fundiária só iria para o Judiciário em caso de conflito

BE – Como tornar mais ágil o procedimento de regularização fundiária? O Judiciário deve ou não ser envolvido?

Tânia Ahualli – De acordo com a proposta do próprio Irib, o Judiciário só seria envolvido em casos nos quais houvesse dúvida fundamentada quanto à área.

BE – Ou seja, o processo começaria no cartório e, em caso de dúvida, seria levado para o Judiciário.

Tânia Ahualli – Exatamente. Se não puder ser resolvido no cartório, por ser muito conflituoso, aí sim, o processo começaria no Judiciário. É como acontece agora com a retificação de área. Há retificações de áreas simples que começam nos cartórios e se resolvem nos cartórios. As retificações só vão para o Judiciário por opção da parte ou quando houver algum conflito insuperável administrativamente. Concordo com essa inversão, acho que essa é a tendência hoje. Se não precisar passar pelo Judiciário, que fique na esfera administrativa, que se delegue essa atividade ao registrador.

BE – E como ficaria a participação do estado? O município teria competência para aprovar o loteamento ou o estado também teria de ser ouvido?

Tânia Ahualli – Isso tem de ser mais bem estudado, esse é o objeto da proposta. É inegável que o interesse primordial é municipal. Os municípios têm características muito diferentes, mas acredito que essa capacitação deve ser mais bem averiguada.

"Estamos todos vivendo um momento muito especial, no qual todos os segmentos estão voltados para a regularização fundiária"

Patricia Ferraz, registradora e diretora do IRIB

Estou muito satisfeita com o resultado da audiência pública, uma vez que tivemos a participação de todos os segmentos que devem contribuir para a regularização fundiária, desde representantes dos três poderes nas três esferas – União, estados e municípios – como também expressiva participação popular.

Para mim, isso tem significados importantes: o primeiro deles mostra o quanto é importante que as instituições relacionadas aos estudos científicos – e o Irib é uma delas – precisam estar conectadas com as necessidades da população. Não por acaso tivemos tantas pessoas ligadas aos movimentos populares presentes nesta audiência pública. Segundo, mostra que a regularização fundiária está na pauta do dia. Há uma grande demanda do cidadão brasileiro que ainda não tem o seu título registrado – e que, portanto, não se vê na qualidade de proprietário do imóvel onde reside. Além disso, é importante que o Estado proporcione esse instrumento para a população, como garantia de acesso à moradia e como meio de capacitação econômica do cidadão

de baixa renda. E ainda, especialmente, como instrumento de fomento ao desenvolvimento econômico sustentado do país. Precisamos promover a mudança de padrão socioeconômico da maior parte da nossa população.

Também é motivo de muita satisfação para nós, registradores, que esse evento tenha sido tão prestigiado pelos representantes dos três poderes do estado de São Paulo, uma vez que pudemos contar com as prestigiosas presenças de seus melhores representantes: desembargador Gilberto Passos de Freitas, nosso estimado corregedor-geral da Justiça de São Paulo; Lair Krähenbühl, secretário estadual de Habitação; deputado estadual Mário Reali, um dos mais atuantes parlamentares na área da habitação, que representou o presidente da Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo, deputado Rodrigo Garcia. Também foi marcante para nós a presença e a participação do vereador José Américo, bem como de vários prefeitos municipais, representantes de diversos órgãos municipais, estaduais e da Secretaria do Patrimônio da União. Estamos todos vivendo um momento muito especial, em 2007, no qual todos os segmentos estão voltados para a regularização fundiária. Acho que é um momento que precisa ser aproveitado por todos nós, para ajudarmos o país a dar um salto de qualidade socioeconômica.

Quero destacar, ainda, a importância de termos essa audiência pública retratada em ata notarial. A idéia foi obter um relato absolutamente fidedigno por parte de quem tem atribuição legal para fazer isso, o notário. Esse é um exemplo de utilização da ata notarial, um instrumento de extrema importância e baixo custo.

"É preciso definir os requisitos formais obrigatórios"

Sérgio Jacomino, registrador e diretor do IRIB

BE – Do ponto de vista dos registradores, o que seria essencial nesse provimento?

Sérgio Jacomino – O que não pode ficar de fora é a perfeita identificação de todos os participantes do objeto sobre o qual versa a regularização, e sobre que objeto vão se exercitar os direitos que a regularização vai proporcionar, ou seja, a qualidade e a extensão desses direitos. Falando de forma técnica, é necessário estar atento à especialidade subjetiva, à especialidade objetiva e à especialidade do título. A grande dificuldade está em que o registro de imóveis precisa sinalizar para toda a sociedade não apenas quem é o titular do direito, mas também a qualidade e a extensão desses direitos, e a maneira que esses direitos são exercitados, tendo em conta uma coisa precisamente individuada, o imóvel. A grande dificuldade das ocupações informais é também certa flexibilidade na definição desses direitos, das pessoas que estão envolvidas com esses direitos, e as coisas sobre as quais esses direitos incidem. Por exemplo, a Constituição federal parece ter indicado que o título será conferido à mulher ou ao homem, ou a ambos, se casados forem ou não, de forma que, teoricamente, pode ser titular de um direito uma pessoa que não tenha perfeitamente definido o seu estado civil. Como se trata de uma etapa preliminar da definição do cadastro para efeito de regularização, considero que esse aspecto deve ser muito bem cuidado por quem solicita a regularização, para que os problemas não possam repercutir como uma bomba-relógio no futuro, em que as pessoas terão dificuldade de definir sua situação jurídica para efeito de disponibilidade. Ou seja, se você consegue criar uma porta para a entrada, tem que criar, de antemão, uma porta de saída, porque as pessoas titularizam esses direitos por tempo indeterminado. Se vão dispor desses direitos no futuro, é preciso que antes esteja perfeitamente definida a situação jurídica que guarda relação com o bem.

BE – Como o provimento a ser editado pelo Judiciário poderá ajudar concretamente?

Sérgio Jacomino – Exatamente definindo esse aspecto. Que regra vai imperar? É preciso definir quais os requisitos formais obrigatórios. Por exemplo, para a qualificação das partes, basta o nome ou é necessário comprovar, por documentos do registro civil, qual o estado civil? O título vai ser conferido ao homem, à mulher, ou a ambos, se casados

forem? Quando a regra é que os titulares do direito sejam precisamente definidos no início de todo o processo na entrada do sistema registral? Parece que há uma flexibilização nisso porque, muitas vezes, o próprio estado civil das pessoas não está muito bem definido, e aí a informalidade não está apenas nos imóveis, mas é um fenômeno que alcança todas as dimensões jurídicas da sociedade. A pessoa pode ter uma união estável, embora já tenha sido casada, ou pode ter havido uma separação de fato e não houve a devida regularização do estado civil. Se tivermos pré-definida a situação relativa às pessoas, ao direito e às coisas, facilita muito no sentido de valorizar o que o registro publica. O registro deve publicar uma situação certa e determinada, não uma possibilidade, que pode redundar, ao final, em custos para definição da real situação jurídica dessas pessoas, do direito e da coisa. Se, por um lado, temos de acomodar essa situação de informalidade que atinge mesmo as relações pessoais, por outro lado, não se pode esquecer que o registro público atende a uma necessidade social de tornar pública, cognoscível, essa situação jurídica. Se se potencializa a incerteza de entrada no sistema, ela será irradiada e amplificada, o que é a negação da própria idéia de segurança jurídica.

"O município deveria analisar a questão do meio ambiente, superpopulação, etc., antes da aprovação"

Ademar Fioranelli, registrador e conselheiro do IRIB

BE – Do ponto de vista do registro imobiliário, qual a proposta que o senhor consideraria imprescindível constar no provimento?

Ademar Fioranelli – Acredito que a regularização feita diretamente entre o poder público e o registro de imóveis facilita muito o ato. O registrador está apto a receber essa documentação e deferir ou não a regularização sem precisar passar pelo crivo do Judiciário. Isso é o que era feito no provimento 3/82, em que todas as regularizações eram feitas pela prefeitura e diretamente no registro de imóveis. Esse provimento acabou sendo revogado pelas normas de serviço, que passaram a exigir que a regularização fosse feita diretamente na primeira Vara de Registros Públicos. Ou seja, o Judiciário recebe o processo e o envia ao cartório de registro de imóveis, que examina o processo pela primeira vez e o remete para o juiz corregedor, que quer ouvir o Ministério Público, uma vez que são processos que quase sempre dependem de perícia. Nesse particular, acredito que as normas de serviços devem ser modificadas para facilitar a regularização. As normas de serviço acrescentaram outros requisitos que não eram exigidos nos provimentos da Corregedoria Permanente, como, por exemplo, a autorização do estado nas regularizações. Deveria ser o inverso, ou seja, a prefeitura deveria ouvir o estado antes de aprovar essas regularizações. O procedimento atual cria um impasse porque a aprovação do estado depende de outros requisitos a serem atendidos no empreendimento. O que acontece é que o Judiciário tem de ser acionado para dispensar a aprovação estadual, no entanto, as coisas deveriam ser mais facilitadas entre o poder público e os próprios registradores.

BE – Se o requerimento fosse direcionado ao cartório, somente chegariam ao Judiciário os casos que o cartório não pudesse resolver?

Ademar Fioranelli – Exatamente, somente aqueles casos que o cartório não puder resolver. Por exemplo, na falta de titularidade, naqueles casos em que o cartório verificasse a possibilidade de prejuízo a terceiros, etc. Nesses casos, o cartório, evidentemente, dentro do princípio da legalidade, não irá realizar. Porém, 90% dos casos são realizados no cartório sem burocracia, sem tramitação morosa. O registrador é o técnico mais qualificado para examinar o que ocorre, mesmo no procedimento judicial, uma vez que ele é o primeiro a ser ouvido no processo de regularização.

BE – O senhor acredita que seja o caso de se ouvir o Graprohab nesse procedimento de regularização mais ágil?

Ademar Fioranelli – Acho que não. De acordo com orientação do próprio juiz da primeira Vara de Registros Públicos, as questões urbanísticas são de competência do município. Antes da aprovação, o município é que deveria analisar a questão do meio ambiente, superpopulação, etc., e não se impor ao registrador que exija, no momento da regularização, a aprovação do estado, quando muitas vezes é impossível a adaptação do empreendimento às regras do estado.

"Temos quase a metade da cidade de São Paulo irregular"

vereador José Américo

O Irib está de parabéns pela realização da audiência pública, que é extremamente positiva ao abordar um tema que precisa ser discutido com urgência em nosso país, em nosso estado e em particular, na cidade de São Paulo. Como vereador da cidade de São Paulo, considero esse tema estratégico, oportuno e urgente.

Temos quase a metade da cidade de São Paulo irregular, então, a criação de instrumentos facilitadores para a regularização fundiária, de mecanismos legais como o PL 3.057/2000, são fundamentais para que se possa criar caminhos para a regularização fundiária urbana.

Dentre esses caminhos, há um procedimento muito importante previsto no PL 3.057, que é o fortalecimento do poder local. Isso significa trazer para o município o poder de favorecer e facilitar a regularização fundiária.

A audiência pública tratou muito dessas questões e também há que se destacar a qualidade técnica da AP, pois considero muito adequada a participação tanto dos técnicos quanto de lideranças de movimentos sociais, que se expressaram livremente, de maneira bastante rica. Ressalto a qualidade técnica das intervenções e a objetividade das propostas, tão bem conduzidas pela diretora do Irib, Patricia Ferraz.

Sinto-me orgulhoso em participar de audiência pública de tão alto nível, acho que a contribuição foi muito louvável. Estou muito interessado em conhecer o relatório final para poder refletir sobre as propostas.

"O Judiciário deveria ser envolvido na regularização somente em caso de dissenso entre o oficial e o interessado"

Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp

BE – Qual sua opinião sobre essa iniciativa de audiência pública, envolvendo os três poderes e as associações de moradores? Essa iniciativa vai ajudar a alcançar os resultados almejados?

Flauzilino Araújo – Vejo a iniciativa como de suma importância. Nós, registradores, vivemos num ambiente muito técnico. O ambiente da audiência pública permite-nos ouvir pessoas de outras vertentes, como os arquitetos e os empresários de imóveis, bem como permite-nos ouvir as associações de moradores e militantes de movimentos dessa natureza. Portanto, acho que essa mistura enriquece o pensamento para se encontrar uma solução viável para a regularização fundiária.

BE – Parece que existem muitas dificuldades técnicas e jurídicas para a regularização fundiária. Será uma tarefa árdua?

Flauzilino Araújo – São dificuldades que podem ser superadas por meio de decisões de ordem administrativa e política das autoridades competentes, como, por exemplo, no que diz respeito ao meio ambiente.

BE – Seria necessária uma mudança legislativa para se conseguir a regularização?

Flauzilino Araújo – Penso que os instrumentos legais que temos dão suporte suficiente para essa regularização, instrumentos que permitem a discricionariedade. Não precisamos de instrumentos que obriguem o administrador público a fazer a regularização, já temos instrumentos que permitem

que ele a faça. Há uma boa vontade generalizada para que isso aconteça.

BE – Qual proposta o senhor considera fundamental para constar do provimento que vai viabilizar a regularização fundiária?

Flauzilino Araújo – Uma proposta que não foi colocada aqui de forma objetiva, mas é muito importante para a regularização fundiária, seria que a regularização fosse apreciada diretamente pelo oficial de registro. Durante muito tempo a regularização foi proposta pelo município ou por associações de moradores, ou ainda, no caso de loteamentos irregulares, pelo próprio loteador. Toda a apreciação era feita diretamente no registro de imóveis. Houve uma alteração e hoje essa solicitação é feita para o juiz corregedor-permanente que, por sua vez, encaminha o processo ao cartório para sua manifestação.

BE – O processo ficou menos ágil?

Flauzilino Araújo – Sem dúvida, porque existem mais trâmites, mais caminhos a serem percorridos. Mas, independentemente da questão da agilidade, penso que o oficial está tecnicamente preparado para fazer essa apreciação. Apenas em caso de dissenso entre a apreciação do oficial e o entendimento do interessado, quer seja o poder público, associação de moradores ou loteador, é que, em grau de apreciação superior, o processo iria para o juiz corregedor, já contando com todas as correções. Isso facilitaria muito o processo. O Judiciário seria envolvido somente em caso de divergência, uma vez que o cartório já registra loteamentos irregulares, aprecia todas as aprovações, limitações do loteamento irregular. Hoje, na regularização, o requerimento é feito para o juiz.

BE – Com a inversão desse processo, tudo que pudesse ser resolvido no cartório não chegaria até o Judiciário.

Flauzilino Araújo – Exatamente. Além de desafogar o Judiciário – uma vez que essas funções são meramente administrativas e podem ser resolvidas no âmbito da administração, pelo oficial do registro de imóveis –, esse seria um passo importante rumo à desburocratização do processo de regularização fundiária.

"O Judiciário foi feito para dirimir conflitos e não para homologar"

Helvécio Castello, presidente do Irib

BE – A audiência pública está correndo como o senhor esperava?

Helvécio D. Castello – Está muito melhor do que eu esperava. Esta é uma oportunidade excepcional de juntar os atores do grande processo de regularização fundiária, processo esse que envolve o poder Legislativo, as esferas federal, estadual e municipal, o poder Executivo estadual e municipal, o poder Executivo federal parcialmente representado pela Secretaria de Patrimônio da União, o poder Judiciário local, etc. Estou muito feliz com o desenrolar da audiência pública e com a representatividade da sociedade civil. Esse processo não vai afetar somente a cidade de São Paulo, mas seus efeitos serão irradiados para todo o país. Daqui sairão, certamente, propostas para o Congresso nacional. O assessor do deputado José Eduardo Cardoso pediu o relatório final da AP para trabalhar junto ao Congresso; o deputado Mário Reali saiu daqui disposto a repercutir o assunto na Assembléia Legislativa, ou seja, todos querem a mesma coisa, fazer a regularização fundiária. Para isso, precisamos remover uma série de entulhos burocráticos.

BE – O senhor acredita que esse provimento conseguirá dar conta de todas as propostas feitas?

Helvécio D. Castello – O provimento, isoladamente, não. O provimento será uma das ferramentas necessárias para que todos os atores envolvidos no processo possam cumprir a verdadeira finalidade desta discussão, qual seja a finalidade social. O imóvel irregular é um bem inexistente, não gera riqueza, não permite que as pessoas se capacitem economicamente. Ouvi de dois importantes membros do poder Judiciário – doutores Venicio Salles e Tânia Ahualli – a manifestação de que não se deve buscar a máquina do Judiciário

para discutir questões em que não há conflito. O Judiciário foi feito para dirimir conflitos e não para homologar.

BE – O presidente da Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos, entende que uma forma de afastar do Judiciário dos casos de mera homologação seria inverter o processo que hoje é feito em São Paulo, ou seja, o requerimento para a regularização seria feito para o registrador e este remeteria para o Judiciário somente o que não pudesse se resolvido no próprio cartório. O senhor concorda com essa posição?

Helvécio D. Castello – De forma absoluta. A legislação brasileira caminha para isso. A lei 10.931/2004 trouxe a retificação administrativa para os registros imobiliários e hoje, não havendo conflitos e estando todos os confinantes de acordo, não é necessário o processo judicial. Um processo que levava um ano e meio para obter a homologação do Judiciário, agora é resolvido no cartório em até 72 horas. A recente lei 11.441/2007, por sua vez, dispõe sobre separação, divórcio, inventário e partilha consensuais, feitos por escritura pública, sem homologação do Judiciário. O Brasil está caminhando para a valorização do sistema notarial e registral para que ele possa exercer o papel de pré-instância, de mediador de conflitos e de desafogador da máquina do Judiciário.

BE – O que o senhor considera essencial constar no provimento, de forma a facilitar o processo da regularização fundiária, do ponto de vista do registro imobiliário?

Helvécio D. Castello – A permissão explícita da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo para que os registradores do estado possam fazer o processo de regularização fundiária de forma simplificada, desde que obedecidos os requisitos legais, porém, sem o rigorismo técnico que tem prevalecido. Em outros estados, essa simplificação já existe.

A forma de interpretar a legislação pode mitigar os efeitos danosos dela. Estou feliz em estar aqui hoje e poder ouvir as palavras do desembargador Gilberto Passos de Freitas, da doutora Tânia Ahualli, e do doutor Venicio Salles. Parece que o Tribunal de Justiça de São Paulo, mais especificamente a Corregedoria Geral da Justiça, caminha no sentido de interpretar as leis de forma a facilitar o acesso ao registro.

"Proponho a criação de regras para identificar o proprietário, caso sua qualificação não conste no registro"

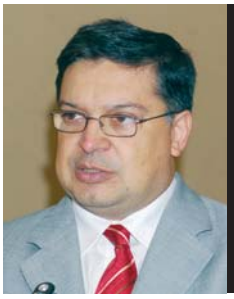
George Takeda, vice-presidente do IRIB

BE – Qual a proposta que o senhor considera essencial para constar do provimento que deverá ser editado a respeito da regularização fundiária em São Paulo?

George Takeda – Dentre as várias afirmações que fiz, uma diz respeito à criação de regras para que se possa identificar precisamente o proprietário, caso sua qualificação não conste no registro. Ou seja, regras que possibilitem essa identificação e que esses dados pessoais possam ser inseridos para serem conciliados com a qualificação do título, de maneira que possamos ter a certeza de que se trata da mesma pessoa para o registro do título.

BE – O senhor entende que isso facilitaria o processo?

George Takeda – Facilitaria muito para os casos em que o título não está muito bem qualificado no registro. Às vezes consta apenas o nome na qualificação e, quando surge um compromisso de compra e venda, com o RG e CPF discriminados, ficamos sem saber se é a mesma pessoa ou não. Essa questão existe até no provimento do Rio Grande do Sul.



"É preciso entendimento comum de como enfrentar esse grave problema social, que é a irregularidade documental e registrária"

Miguel Reis Afonso, secretário de política urbana de Suzano

BE – Qual sua opinião sobre a audiência pública e as conclusões dos trabalhos?

Miguel Reis Afonso – Acho extremamente oportuna a realização dessa audiência pública e a iniciativa do Irib é coincidente com o próprio momento que vivemos, de debate de

vários instrumentos legais para adaptá-los à modernidade a partir da Constituição federal. Temos o Estatuto das Cidades os planos diretores e a própria revisão da lei 6.766, em que o Irib teve papel fundamental.

Também é preciso modernizar a legislação no estado de São Paulo para enfrentar essa questão da regularização fundiária. Temos de avançar, por isso entendo que a iniciativa dessa discussão pública é extremamente importante. Acho que o Irib é um ator que efetivamente contribui com o debate e pode criar condições para que os municípios tenham instrumentos para procederem a regularização. É preciso haver um entendimento comum de como poderíamos enfrentar esse grave problema social, que é a irregularidade documental e registrária.

Estou muito satisfeito, tenho certeza de que temos muito a contribuir para o bom andamento dessas questões. Concluímos, no começo do ano passado, em Suzano, o plano de erradicação de áreas de risco. Hoje, estamos concluindo o plano de regularização fundiária e estamos apontando 98 loteamentos com algum tipo de irregularidade. Esses loteamentos abrangem cerca de 20 a 30 mil pessoas. Em vista disso, vamos investir nos procedimentos de regularização para vencer mais essa etapa. Fizemos ainda a entrega de 1.200 títulos de concessão especial de moradia, com base na medida provisória 2.220/01.

No entanto, um provimento que pudesse viabilizar o registro e o cadastro desses imóveis seria de fundamental importância. Destaco que, na região metropolitana, temos ainda um grave problema: a área de mananciais. Aproximadamente 73% da região metropolitana de São Paulo encontra-se em área protegida, por isso insisto na necessidade de se modernizar a atual legislação para enfrentarmos esse problema.

"Precisamos que o cartório tenha mais autonomia para operacionalizar a regularização fundiária"

Rosane Tierno, assessora da secretaria de Assuntos Jurídicos de Santo André

BE – Qual sua opinião sobre a audiência pública e as conclusões dos trabalhos?

Rosane Tierno – Achei excelente a iniciativa da audiência pública. Hoje, a regularização fundiária que se processa nas varas de registros públicos é um processo judicial. Precisamos que o cartório tenha mais autonomia para operacionalizar a regularização fundiária concomitantemente com a retificação das áreas, ou seja, abre-se um título, a matrícula-mãe, e se faz a regularização de forma concomitante à retificação. Outro aspecto que merece destaque é a situação dos confinantes. Não faz sentido esse grande número de notificações de confinantes num processo de retificação, o que praticamente inviabiliza o processo, sendo que se tem um desenho geográfico do parcelamento que não vai ser alterado. A proposta é para que a pessoa que se sentir prejudicada possa postular em juízo a redefinição de suas divisas. Outra proposta interessante é aumentar o rol de pessoas legitimadas a entrar com pedido de regularização fundiária junto ao cartório. Seriam incluídas nesse rol as associações de moradia e os representantes de moradores formalmente constituídos, uma vez que hoje eles têm de esperar passivamente o processo de regularização, que fica a cargo da prefeitura. Esses são os aspectos abordados mais importantes.

"Quando se tem condições de intervir, para regularizar, a situação jurídica daquela propriedade impede que se faça"

Lúcia Reffinetti Martins, urbanista e professora da USP

BE – Qual sua opinião sobre a audiência pública e as conclusões dos trabalhos?

Lúcia Reffinetti Martins – Estaremos sempre com as iniciativas de regularização dos assentamentos. Hoje, mesmo que o poder público tenha recursos para investir, não consegue implantar infra-estrutura e fazer uma série de obras e intervenções que melhorariam as condições sociais e ambientais, uma vez que ele fica impedido de fazer. Se a situação é inteiramente irregular, nem o próprio poder público pode atuar e ficamos no pior dos mundos. A situação irregular aconteceu ao longo do tempo, e quando se tem condições de intervir,

para regularizar, a situação jurídica daquela propriedade impede que se faça. Pretendemos melhorar as condições ambientais e sociais dessa população, e esse trabalho de regularização é muito importante. Portanto, cumprimento os autores da iniciativa e podem contar conosco para aprofundar essa discussão da relação entre a regularidade, as condições urbanísticas e as condições dos moradores.

"Todos se uniram para tentar resolver esse problema que se perpetua"

Ronaldo Lacerda, coordenador de movimentos pró-moradia

BE – Qual sua opinião sobre a audiência pública e as propostas discutidas? Qual a proposta que ajudaria os movimentos pró-moradia?

Ronaldo Lacerda – A nossa presença aqui hoje é o resultado de uma aproximação com os cartórios, principalmente o cartório de Diadema. Essa audiência pública é riquíssima para nós do movimento. Nunca tivemos acesso a esses debates e agora estamos acompanhando as várias discussões feitas no âmbito do movimento serem debatidas aqui por autoridades, visando à solução dos nossos problemas de regularização fundiária e registro. Antes, essa era uma discussão isolada, feita somente por um dos setores, o cartório, o movimento, ou o governo do estado. Agora todos se uniram para tentar resolver esse problema que se perpetua.

BE – Quantas pessoas do movimento participaram da audiência pública?

Ronaldo Lacerda – Cerca de 55 pessoas que vieram de pé no ônibus. Outras pessoas gostariam de ter vindo, mas não tivemos condições de alugar mais um ônibus. Várias pessoas que estão aqui são da coordenação do movimento, mas os próprios moradores das áreas também fizeram questão de vir porque são diretamente afetados pelo problema da irregularidade. É importante que eles estejam aqui para entender essas discussões e, também, para entender que as coisas não são tão simples, porém, com esforço e boa vontade de todos os órgãos, dos cartórios, do Irib, é possível resolver. Apesar da nossa dificuldade de mobilização, essas pessoas estão aqui esperando serem atendidas no processo de regularização e de titularidade. Todos conhecem a experiência positiva do Jardim das Praias, em Diadema, que obteve sucesso no processo de regularização e agora já estamos numa segunda etapa, o registro dos títulos. Uma das nossas propostas é discutir como esses moradores poderão ter acesso ao registro, porque de nada adianta todo um esforço do cartório, do poder público, do movimento, se as pessoas, por uma questão financeira, não conseguem ter esse acesso. Portanto, estamos discutindo uma proposta para resolver essa questão. O ideal é que os moradores possam, com a liberação do cartório, ter a sua escritura em mãos, de modo que todos sejam incluídos socioeconomicamente e possam usar seu título para financiar uma reforma na casa, etc. O título é um documento importante, mas muitas pessoas podem não ter acesso por conta de sua condição financeira. Estamos aqui também para discutir essa questão.

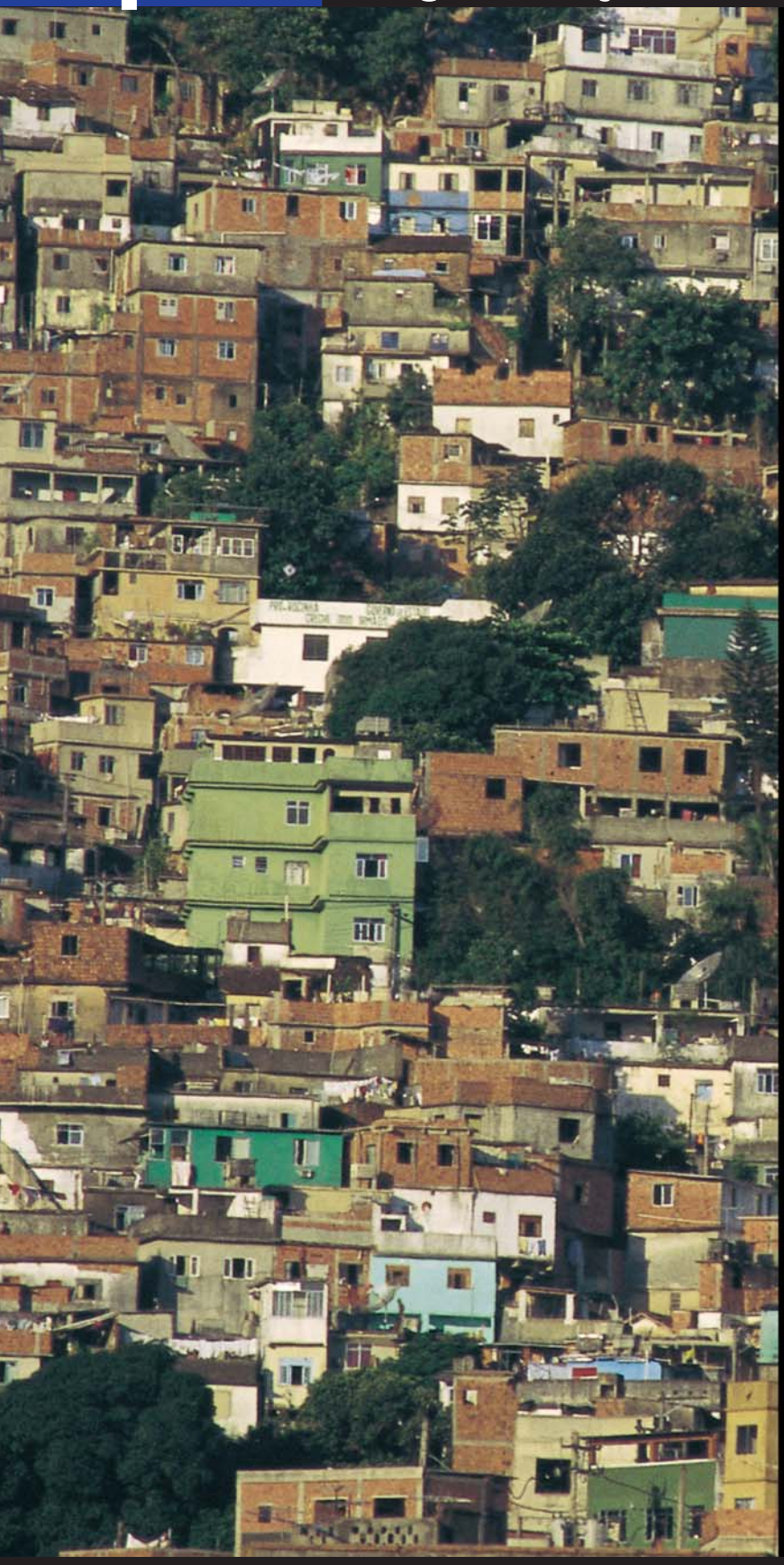
"Queremos saber se realmente vamos conseguir nosso objetivo, que é o título das casas"

Terezinha de Jesus Feitosa, coordenadora de movimento pró-moradia

BE – O que a senhora está achando dessa iniciativa de audiência pública para que a população possa ouvir e entender o que está acontecendo?

Terezinha de Jesus Feitosa – Queremos saber se realmente vamos conseguir nosso objetivo, que é o título das casas. Não queremos nada de graça. Queremos pagar, mas queremos ter nossos documentos, nossas escrituras registradas. Esse é o maior sonho de todos nós. E que, a partir de agora, tenhamos mais facilidades. Estamos tendo muito despejo nas áreas públicas, nas favelas, e não queremos que isso aconteça. Sempre vou às reuniões que me convidam, e estou gostando muito desta. Foi uma iniciativa muito valiosa para nós.

Audiência Pública I/2007
Regularização Fundiária São Paulo



Leia o inteiro teor da ata notarial lavrada pelo 17º Tabelião de Notas de São Paulo – livro 3425, páginas 187/203 – a respeito da audiência pública sobre regularização fundiária realizada pelo IRIB no dia 2 de fevereiro de 2007, no Hotel Ceasar Business, na cidade de São Paulo.

Ata da audiência pública:

confira as propostas para a regularização fundiária no estado de São Paulo

Com o propósito de obter um relato absolutamente fidedigno da audiência pública promovida pelo Irib para a discussão de normas a serem editadas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, visando regulamentar a regularização fundiária no estado, a diretora de Assuntos Legislativos, Regularização Fundiária e Urbanismo do Irib, Patricia André de Camargo Ferraz, contatou o Colégio Notarial de São Paulo para a lavratura de ata notarial contendo os debates, propostas e sugestões para a regularização fundiária no estado de São Paulo. Para isso o CNB-SP indicou a tabeliã Jussara Citroni Modaneze.

Ata notarial

Aos 23 (vinte e três) dias do mês de fevereiro do ano de 2007 (dois mil e sete) neste Estado e Capital de São Paulo, no 17º Tabelião de Notas de São Paulo, situado na Praça da Liberdade, nº 84/86, eu, Jussara Citroni Modaneze, Tabeliã, lavro a presente ata notarial, tendo em vista a solicitação do IRIB, Instituto de Registro Imobiliario do Brasil, cadastrado no CNPJ/MF sob nº 44.063.014/00001-20, situado nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 2.073, Horsa I, 12º andar, conjunto 1201/1202, representado por sua Diretora Patricia André de Camargo Ferraz; pelo que declaro expressamente o seguinte: O requerente, por meio de sua diretora, solicitou que eu comparecesse no dia 2 de fevereiro, a partir das 10h, no Hotel Ceasar Business, situado na Avenida Paulista, nº 2.181, para fazer a ata da audiência pública para debates, apresentação de propostas

e sugestões para possível edição de um provimento a ser editado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujos resultados serão apresentados à Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, em razão de procedimento para essa finalidade que ali tramita. Compareci à audiência pública que se iniciou às 10h20m, estando o auditório cheio, com mais de 200 (duzentas) pessoas, conforme controle de presença apresentada pelo IRIB.

A mesa dos trabalhos, coordenados por Patricia Ferraz, foi composta por: Helvécio Duia Castello, presidente do IRIB; Lair Krähenbühl, Secretário da Habitação do Estado de São Paulo; Desembargador Gilberto Passos de Freitas, Corregedor-geral da Justiça do Estado de São Paulo; Mário Reali, Deputado Estadual representando o Presidente da Assembléia Legislativa de São Paulo, Deputado Rodrigo Garcia; José Américo, Vereador, 1º Secretário da Câmara Municipal de São Paulo; Flauzilino Araújo dos Santos, Presidente da ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo; Patricia André Camargo Ferraz, Diretora de Assuntos Legislativos, Regularização Fundiária e Urbanismo do IRIB; George Takeda, Registrador Imobiliário da Capital, Vice-presidente do IRIB para o Estado de São Paulo; Sérgio Jacomino, Diretor de Assuntos Internacionais do IRIB; Ademar Fioranelli do Conselho de Ética do IRIB; Júlia Moretti, representando Evangelina de Almeida Pinho, Gerente Regional da Secretaria do Patrimônio da União e o juiz Venicio Antonio de Paula Salles. Em seguida foi entoado o Hino Nacional Brasileiro.

Abrindo a audiência pública, Helvécio Duia Castello fez uso da palavra, saudou os integrantes da mesa e agradeceu a presença de todos e comentou que era a oportunidade para as pessoas interessadas se manifestarem e lembrou que a regularização fundiária não é apenas garantia de acesso à moradia, mas também o direito de cidadania. Em seguida passou a palavra para Patricia Ferraz, para apresentação do tema de audiência pública.

Fazendo uso da palavra Patricia Ferraz saudou os integrantes da mesa, na pessoa do Secretario de Habitação, Lair Krähenbühl, explicou que a audiência pública estava sendo realizada para embasar a manifestação do Irib em um procedimento que tramita perante a Corregedoria Geral de Justiça para a posterior edição de um provimento normativo para a regularização fundiária no Estado de São Paulo, o qual orientará os trabalhos no dia-a-dia dos Registros, do Poder Público, das Associações de Moradia. Comentou que a regularização fundiária é um instrumento valioso para o direito de acesso à moradia e também propulsor do desenvolvimento econômico sustentado do país, uma vez que proporciona a capacitação econômica do cidadão. Aduziu que o número e a qualidade de pessoas na platéia e também dos componentes da mesa colaborariam para a riqueza dos debates. Lembrou que Lair Krähenbühl teve um papel fundamental nos últimos anos nas políticas de habitação, Mario Reali atuou na aprovação da proposta de emenda constitucional estadual número 13, que Gilberto Passos de Freitas veio do Ministério Público e atualmente está na Corregedoria Geral, sempre defendendo a causa pública. Esclareceu que a finalidade desta audiência pública era colher informação e impressão de quem trabalha com essa questão, para apresentar uma proposta à Corregedoria Geral de Justiça. Esclareceu que tomavam como modelo o Projeto "More Legal III", editado pela Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Sul, no provimento nº 28.

Em seguida Mario Reali saudou o IRIB na pessoa de Helvécio Duia Castello e demais membros da mesa, elogiou o IRIB pela iniciativa de auxiliar na produção de um provimento para facilitar os trâmites da regularização fundiária, comentou que a cidade real é diferente da cidade legal e que muitas famílias não têm acesso à escritura pública e à garantia de posse do imóvel onde moram e que, com a escritura, essas famílias têm mais garantias, como o acesso ao crédito, a financiamentos, etc. Ressaltou além do aspecto legal, o aspecto econômico da escritura pública. Enfatizou, ainda, que não adianta mudar a Constituição Federal se não houver agilidade nos registros, se os custos não forem acessíveis à população e que é imprescindível que todos os agentes, como Secretarias de Habitação Municipais, do

Patrimônio da União, Associação de Moradores, estejam concatenados e avancem em políticas de habitação a fim de que o direito à moradia seja efetivado. Ressaltou a importância de que a proposta do IRIB, construída coletivamente, seja acatada pela Corregedoria de Justiça. Parabenizou a todos os presentes.

Gilberto Passos de Freitas, na pessoa de Patricia Ferraz cumprimentou a todos os presentes, enfatizou que uma das primeiras medidas que adotou ao assumir a Corregedoria deste Estado na questão do registro e regularização fundiária foi solicitar a colaboração do IRIB e a realização de audiência pública: ato de cidadania, oportunidade para críticas e sugestões de órgãos e entidades públicas e também da população, com o Poder Judiciário presente. Pediu a colaboração de todos e desejou sucesso na audiência.

Com a palavra, Lair Krähenbühl citou todas as pessoas integrantes da mesa, devido à admiração que nutre por cada um deles. Ressaltou que conversou com o governador José Serra e que estão empenhados na questão da regularização fundiária, que irão concentrar 60% das energias e dos esforços nesse tema, pois a certidão de nascimento de um imóvel é sua matricula e que não bastam 60% de esforços mas também 60% do orçamento para efetivar isso. Assumiu, a pedido de José Serra, a CDHU e a Secretaria da Habitação. Enfatizou que o Estado tem que ajudar os Municípios para que façam projetos sociais, pois muitos Municípios não têm recursos para essa finalidade e os projetos devem ter seu fim na regularização fundiária, caso contrário só tirarão as pessoas das áreas de risco e é necessário institucionalizar a propriedade, regulamentar regiões como Guarapiranga, por isso colocará todas as energias e forças para a regularização fundiária no Estado, pois esse é o desejo dele e do governador José Serra.

Encerrada a abertura da audiência pública, o cerimonial informou que aqueles que iriam apresentar proposições deveriam levantar a mão a fim de que se inscrevessem para a apresentação ou que as apresentassem por escrito. Houve um breve intervalo, no qual as pessoas interessadas se inscreveram e algumas autoridades se retiraram devido a outros compromissos. A mesa de trabalhos foi composta por Helvécio Duia Castello, Venicio Antonio de Paula Salles, José Américo, Sérgio Jacomino, Ademar Fioranelli, Flauzilino Araújo dos Santos, Mario Reali e Sérgio Mendonça Alves, chefe de Gabinete de Lair Krähenbühl.

Patricia Ferraz coordenou os trabalhos e inicialmente esclareceu que o procedimento sobre regularização fundiária na Corregedoria de Justiça teve início com a provocação por parte do Município de Ubatuba ao solicitar ao Tribunal de Justiça deste Estado a edição de um provimento regulamentador, nos moldes do "More Legal III" do Rio Grande do Sul. Como no procedimento para tal instaurado na Corregedoria Geral, foi solicitada a manifestação do IRIB. O Instituto, então, se prontificou a realizar a presente audiência pública para a colheita democrática e ampla de subsídios para a proposta que irá encaminhar a Corregedoria Geral de Justiça. Acrescentou que por tal motivo, nos boletins eletrônicos do IRIB foi veiculado na íntegra o provimento nº 28 da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Sul, do "More legal III", apenas como uma referência para esses trabalhos. Esclareceu que, para a audiência pública ser produtiva, solicitaram que as propostas fossem encaminhadas por escrito, nos boletins, mas como a audiência pública é um instrumento democrático, seriam também aceitas as propostas verbais; em primeiro lugar seriam apresentadas as propostas por escrito, que se encontravam em suas mãos e seriam lidas pela mesa e que após a leitura, abririam os microfones para debates, oposições, sustentações e comentários; questionou se havia alguma sugestão em sentido contrário e todos concordaram com o procedimento proposto. Esclareceu que a audiência pública estava sendo gravada para ser apresentada à Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo e que também seria lavrada uma ata notarial pela tabeliã do 17º Tabelião de Notas de São Paulo, Jussara Citroni Modaneze, para documentar a audiência com fé pública.

Primeira proposta:
não-exigência de nome e qualificação de co-proprietários de frações ideais para registro dos contratos

Declarados abertos os trabalhos, A *primeira proposta* foi apresentada pelo advogado *Gervásio Câmara*, pleiteando a não-exigência da menção do nome e qualificação de todos os co-proprietários das frações ideais para registro dos contratos objeto de parcelamento irregular. No debate, Patricia Ferrraz lembrou que os provimentos da Corregedoria têm limites na legislação municipal, estadual, federal, e por isso as sugestões precisam ter esse norte. Venicio Antonio de Paula Salles esclareceu que há dois momentos no processo de regularização: no primeiro momento é necessário acertar o parcelamento. Há muitos parcelamentos irregulares que são regularizáveis e que envolvem milhares de famílias; no segundo momento é necessário regularizar a situação de cada lote considerado individualmente, situação a que se refere essa pergunta; há ainda muitos lotes que têm título, porém esse título não se ajusta às informações registrais. Comentou que, quando Corregedor Permanente do Registro de Imóveis, editaram uma resolução para criar mecanismos de revalidação de títulos imperfeitos, pois é grande a quantidade desses títulos e uma das maneiras de revalidá-los é por meio da ação de usucapião, demorada, custosa e com inúmeras dificuldades; ou a outra medida administrativa: o procedimento administrativo de revalidação de título, por meio do qual a pessoa apresentava o título de que dispunha, fazia prova de que o imóvel foi dado pelo proprietário ou alguém por ele, a fim de que o título tivesse condições de registrabilidade; utiliza-se prova testemunhal, facilitando o procedimento, feito administrativamente, afinal geralmente, era uma comunidade envolvida e todos adquiriram os imóveis do mesmo loteador e promoviam o procedimento coletivamente; acrescentou que a revalidação de título é mais rápida que a ação de usucapião e que há uma resolução na Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo regulamentando esse procedimento para revalidar o documento precário. Patricia Ferraz lembrou que a audiência não visa à conclusão sobre as propostas, pois todas serão encaminhadas à Corregedoria Geral de Justiça e que seria interessante os debates, os comentários feitos sobre as propostas para que um material farto possa ser encaminhado. Ninguém se opôs a isso.

Segunda proposta:
regularização das áreas de proteção aos mananciais

A *segunda proposta* foi apresentada por *Valdir de Sena Messias*, presidente da Associação dos Sem Casa da Zona Sul, pleiteando a inserção das áreas de proteção aos mananciais na regularização fundiária objeto do provimento, a fim de que as pessoas que já moram nessas áreas também tenham seus registros, para serem verdadeiros cidadãos. Citou como exemplo a necessidade de regularização dos loteamentos em mananciais como a Billings, o Alto-Tietê, a Guarapiranga. Neste momento Julia Moretti, Tânia Ahualli, Juíza de Direito, Sérgio Jacomino e Jorge Takeda foram chamados a compor a mesa.

Terceira proposta:
segurança à situação consolidada

A *terceira proposta* foi apresentada por *José Neto de Carvalho*, representando a Prefeitura de Ubatuba, citando o artigo 2º, parágrafo 1º, do Provimento do Rio Grande do Sul, pleiteou que além da revalidação dos títulos fosse acrescentada a possibilidade da justificação judicial para proteger a questão da irreversibilidade da situação consolidada. Esclareceu que obter o título de propriedade é um procedimento tormentoso, que há necessidade de se dar

segurança à situação consolidada e por isso além da revalidação seria também importante um processo judicial de justificação para a situação ser consolidada definitivamente, pois os Órgãos Públicos envolvidos respeitam a situação consolidada, com fundamento no artigo 861 do Código de Processo Civil. Nos debates, Patricia Ferraz esclareceu que o artigo 2º, parágrafo 1º mencionado é expresso quanto às áreas que são excluídas e a razão está no fato do provimento pretender agilizar o procedimento administrativo de regularização fundiária, ou seja, quando não há litígios entre as partes e nem imperativo legal ambiental obstando a ocupação da área; essas áreas com restrições legais seriam regulamentadas de forma distinta e não com um procedimento tão célere como o procedimento adotado nas áreas sem restrições.

Quarta proposta:
regularização fundiária diretamente pela prefeitura e registradores, sem a oitiva do estado

A *quarta proposta* foi apresentada por *Claudio Sena*, mencionando o artigo 2º, incisos I, II e III do More Legal e questionando se o provimento de São Paulo seria editado com os mesmos termos, pois sua preocupação consistia na separação feita pelo Rio Grande do Sul da questão registrária, pois os requisitos para o registro e também os demais aspectos urbanísticos deveriam ser considerados em conjunto. Nos debates, Ademar Fioranelli esclareceu que o "More legal III" é uma cópia do provimento 02/1980 da Corregedoria de São Paulo, editado com a lei 6.766/79, quando a Prefeitura Municipal de São Paulo, de ofício, realizou a regularização com fundamento neste provimento. Foi criada uma equipe com juízes como o Dr. Gilberto Passos de Freitas, Álvaro Pinto de Arruda e Silvério Paulo Braz e em um trabalho conjunto com a primeira Vara de Registros Públicos e os 18 Registros de Imóveis de São Paulo, 2.800 parcelamentos irregulares foram regularizados; regularização feita diretamente pela Prefeitura nos Registros de Imóveis; bastava a aprovação do Município, sem a intervenção do Estado, pois a questão urbanística é examinada somente pela Prefeitura, o provimento revogou em parte as normas de serviço que pediam a participação do Estado; citou como exemplo Guaianases, com 30 mil unidades, onde não era possível adaptar as plantas dos imóveis aos requisitos estaduais. Sugeriu que a regularização fundiária fosse realizada somente com os requisitos citados, diretamente pela Prefeitura com os registradores, revogando em parte as normas de serviço que inserem a obrigatoriedade da oitiva do Estado. Por questão de ordem, Sérgio Jacomino esclareceu que os textos referidos na audiência estão disponibilizados no *site* do IRIB: www.irib.org.br, que haverá um ambiente para novas discussões sobre regularização fundiária e que os Boletins Eletrônicos do IRIB são gratuitos e para recebê-los basta se inscrever no *site*. Ana Lúcia e Gláucio, do Departamento de Regularização de Loteamento de São Paulo, comentaram que há muitas dificuldades em relação ao Graprohab, que demora em se manifestar e atrasa os processos, mencionou que no "Lote Legal" havia 69 loteamentos irregulares, desses 22 com processos no Graprohab e apenas 2 deferidos após 2 anos; que no Judiciário já conseguiram autorização para a regularização sem a manifestação do Graprohab, que deveria ter continuidade a Ordem de Serviço nº 4/2005 que permite depositar a planta utilizada na ação de usucapião no Registro de Imóveis o que simplificou o procedimento de perícia.

Quinta proposta:
regularização simplificada por via administrativa

A *quinta proposta* foi apresentada por *Maria Lucia Martins*, da Faculdade de Arquitetura da Usp, pleitean-

do uma regularização simplificada via administrativa: o Município prepararia os documentos de acordo com o seu Plano Diretor e encaminharia diretamente ao Registro de Imóveis e não para o Poder Judiciário se manifestar. Comentou que quanto à revalidação da propriedade, trabalham esse assunto no laboratório da Faculdade, constatam que a maior parte dos loteamentos tem problemas de origem da propriedade e para resolver esse problema poderia ser adotada a ação de usucapião individual, com inversão do ônus da prova que caberia a quem questiona a propriedade original e assim o novo proprietário já teria a propriedade. Colocou toda a Faculdade de Arquitetura e professores à disposição, inclusive para estudos prospectivos. Sérgio Mendonça lembrou que não adianta caminhar sem atentar aos aspectos de vedação constitucional, citou como exemplo as regiões metropolitanas nas quais as Constituições Federal e Estadual exigem que o Estado esteja presente nos processos de regularização fundiária; comentou que é necessário produzir eficiência no Graprohab e para que suas manifestações não se alonguem estão mudando esse Órgão Estadual, pois sua manifestação é imprescindível e deve ser ágil e eficiente a fim de evitar que sejam propostas Ações, como Diretas de Inconstitucionalidade por Órgãos ligados ao Meio Ambiente. Noticiaram a presença de Olga Quiroga, articulação para terapia do Idoso. Patricia Ferraz deu a palavra a Mario Reali para se manifestar quanto à situação consolidada ser objeto de justificação judicial. Mario Reali comentou que para simplificar o processo de regularização fundiária, a Prefeitura poderia constatar a situação de irreversibilidade e atestar a situação consolidada por meio de cadastros imobiliários, históricos, prazos de ocupação, fotografias, documentos arquivados, Plano Diretor, etc., sem a participação do Poder Judiciário. Sugeriu que mantivessem o texto com o Poder Público Municipal atestando a situação de consolidação. Argumentou que o objetivo do artigo 2º é obter um documento que comprove a efetiva situação consolidada da ocupação urbana, sendo a certidão emitida pelo poder público o instrumento suficiente para atestar essa situação. Afirmou ser dispensável, nestes termos, a prova judicial, que é lenta e custosa, para atingir a finalidade, que é a comprovação da situação consolidada. Houve, no plenário, a manifestação de uma pessoa que contra-argumentou no sentido de que a Justificação Judicial para a situação consolidada seria importante para não haver modificação dessa situação com o tempo, mas não para burocratizar, e sim para ficar consolidada entre os moradores e os Órgãos Públicos envolvidos, para que todos respeitem a situação consolidada. Miguel, secretário de política urbana de Suzano, falou sobre a competência, comentada no item 2: regularização urbanística ou jurídica, comentou que é necessário avançar nas legislações, que no Conselho das Cidades, instalado há dois anos, discutiram as propostas para o Projeto de Lei 3057, texto com invocações que viabilizam a regularização fundiária, mas há necessidade de avançar no Graprohab e fazer um projeto de lei para regulamentar as funções do Graprohab, tornando-o mais ágil e moderno, sugeriu que o Estado teria papel de consultor e só se manifestaria quando houvesse conflitos entre Municípios; ressaltou que o Plano Diretor Municipal viabiliza a prática de determinados atos e para resolver o conflito entre Estado e Município, o provimento poderia superar isso e ainda criar mecanismos para efetivar loteamentos já implantados. Tânia Ahualli, Juíza, comentou que a Justificação Judicial é um entrave muito grande, pois não é um procedimento simples, não há como justificar de plano e a perícia é custosa e demorada e inviabilizaria a regularização administrativa. Patricia Ferraz retomou o debate acerca da proposta sobre a possibilidade de a regularização ser encaminhada diretamente aos Registros de imóveis, fez a proposta de essa possibilidade seguir um rito semelhante ao da retificação administrativa, sendo apresentada inicialmente no Registro de Imóveis, como ocorre no registro de loteamento e só com impugnação do interessado ou do Ministério Público, o procedimento seria encaminhado ao Juiz Corregedor Permanente para análise e decisão pelo registro ou não registro.

Sexta proposta:
cobrança diferenciada dos emolumentos

A *sexta proposta* foi apresentada por escrito, por Maria Barbosa Rastelli, da Caicó (Centro de Apoio à Iniciativa Comunitária), consistente em uma moção, lida por Patricia Ferraz, visando à cobrança diferenciada dos emolumentos devidos aos Registros de Imóveis para os atos de registro de regularização fundiária de interesse social, com redução de 30% dos emolumentos, isenção total das custas e um sistema de compensação desses emolumentos e descontos. Mario Reali solicitou que essa moção fosse encaminhada para a Assembléia Legislativa. Patricia Ferraz esclareceu que essa moção seria votada no final da audiência.

Sétima proposta:
apoio de moção ao projeto 3.057

A *sétima proposta* foi apresentada por Maria Lucia Martins, professora da USP, a qual se manifestou para ser colocado em pauta e dar andamento ao Projeto de Lei 3.057, aprovação de apoio de moção ao projeto 3.057, que será também votada ao final. Marco Aurélio de Carvalho, advogado e representante do deputado federal, José Cardoso, solicitou que a Moção fosse encaminhada também para a Câmara Federal, Municipal e ao Ministério das Cidades, para que todos a discutissem.

Oitava proposta:
explicitar os requisitos da sentença

A *oitava proposta* de *André Luiz de Albuquerque*, presidente da empresa paranaense "Terra Nova Regularização Fundiária", que inicialmente teceu comentários sobre o Artigo 1228, parágrafos 4º e 5º do Código Civil, que facilita a regularização fundiária e comentou que no Paraná há 14 acordos judiciais homologados na Justiça, porém esse artigo não está regulamentado e por isso há dificuldades para cumprir os acordos. Questionou como os registradores entendem o parágrafo 4º quanto à indenização ao proprietário e o parágrafo 5º quanto aos termos: "... pago o preço é título aquisitivo...", para que o título seja registrado. Sua proposta consiste em, com base nos estudos realizados no Paraná, aprofundar e regulamentar esse artigo no Estado de São Paulo, explicitando os requisitos do título, da sentença para ser registrada. Ofereceu os estudos enviados à Corregedoria do Paraná para o IRIB e a Corregedoria de São Paulo. Nos debates, Dr. Venicio Salles comentou que nas ações reivindicatórias, quando há disputas de terras e em juízo percebem que a situação está consolidada, o juiz não dá a reintegração ao proprietário e sim fixa a indenização, a fim de que a área permaneça com quem a está ocupando; entende que o Município responde pela indenização e é necessário gerar o título para ingressar no cartório e ser registrado. Ademar Fioranelli comentou que como a área já é titulada não haveria problemas para o ingresso do título no Registro de imóveis, com auto de adjudicação, registra-se.

Nona proposta:
apoio à moção do Caicos

A *nona proposta*, consistente em uma Moção, foi apresentada por *Ronaldo José Lacerda*, da Associação Pró-Moradia, Liberdade de Diadema, que inicialmente saudou os moradores de Diadema, agradeceu o IRIB pela oportunidade e apoiou a Moção do Caicos. Comentou que o povo deseja ter acesso à escritura e assim ter sua inclusão social garantida, mas que alguns não têm recursos para pagar a escritura e algumas pessoas, mesmo com descontos, não teriam condições de arcar com as despesas; por isso a moção visa à isenção de todos os emolumentos devidos pela escritura e pelo registro para as famílias de baixa renda e o abatimento, pelos cartórios, nos emolumentos devidos ao Estado, dos valores correspondentes aos atos isentos de emolumentos que praticarem.

Décima proposta:
regularização de áreas consolidadas sem exceção

A *décima proposta* foi apresentada por Valdir de Sena, da Associação Sem Casa da Zona Sul, não concordando com a redação do Provimento nº 28 do Rio Grande do Sul, que exclui determinadas áreas do processo de regularização, sugere que as áreas referidas no provimento sejam também contempladas e incluídas, com procedimento específico, a fim de respeitar as pessoas que já moram no local, com situação consolidada. Citou a Vila Natal, com toda a estrutura pronta, ciência da Prefeitura, mas sem título registrável. Nos debates, Júlia Moretti sugeriu que as áreas ambientais não fossem excluídas do processo facilitado de regularização, mas sim que este fosse condicionado à satisfação da legislação ambiental. Citou que na Baixada Santista as áreas perderam sua função ambiental e por isso não podem ser excluídas das regularizações, mas sim devem observar a Resolução do Conama, como um parâmetro inicial. George Takeda comentou que a legislação ambiental, federal, estadual e municipal deve ser observada. Marcela, secretária de Assuntos Fundiários irregulares, alguns com matrículas, outros não, outros em partes ideais e que as áreas de mananciais são as mais atingidas; que se permanecer toda a legislação ambiental como parâmetro, nenhum loteamento seria aprovado, pois é impossível se adequar à legislação e, afinal, as pessoas já estão na área. Afirmou que a proposta adequada seria a análise de caso a caso, sob a responsabilidade do Governo local e sugere que as Resoluções do Conama sejam linhas mestras, que o Município responda por essas áreas e o Estado apenas dê sua anuência. Sua proposta consiste em inserir as áreas de mananciais no procedimento de regularização com a aprovação do Município apenas. Comentaram sobre a necessidade de se editar leis específicas para cada Bacia, cada local, inserindo as áreas de proteção de mananciais, que totalizam 800 mil habitações no Estado, citada a lei específica de Guarapiranga, editada há pouco tempo. Rafael Santos, Prefeitura de Santo André, comentou que é necessária uma legislação estadual regulamentando os mananciais, pois apenas um provimento não basta, lembrou que o provimento terá um foco social: a população de baixa renda. Patricia Ferraz esclareceu que o artigo 1º do "More Legal III" exclui as áreas de preservação permanente, observando a legislação federal e estadual, pois caso contrário haveria diversas dificuldades para sua aplicação.

Décima primeira proposta:
uma proposta sistematizada pelos municípios

A *décima primeira proposta* foi apresentada por *Fernando Bruno*, da prefeitura de Santo André. Tendo em vista o provimento que será editado pela Corregedoria de Justiça, com apoio na audiência pública e na proposta de procedimento assinada pelo IRIB, que também fosse feita uma proposta pelos Municípios, para juntos formularem uma proposta sistematizada, consolidada e amadurecida, a fim de que aqueles situados na Região Metropolitana consolidem todas as dificuldades e aproveitem o momento para apresentar sua proposta. Comentou que o maior problema é o Graprohab, não apenas quanto à agilidade em suas manifestações, mas também quanto à qualidade das apreciações de mérito que faz e que atrasam os procedimentos de regularização. Patricia Ferraz esclareceu que as propostas para a edição do provimento à Corregedoria não se exauriam naquele dia, que a Corregedoria solicitou a manifestação do IRIB e por espírito democrático a audiência estava sendo realizada a fim de que a proposta não saísse de um grupo pequeno; declarou que tinha certeza de que a Corregedoria receberia a proposta das Prefeituras enviadas diretamente ou pelo IRIB. José Melo de Carvalho de Ubatuba comentou que o procedimento de Justificação Judicial não deveria ser a regra geral, mas apenas ser utilizado para os casos em que a titulação é difícil ou impossível. Marcos Panini, do departamento de regularização fundiária de Diadema, questionou qual o

prazo estabelecido pela Corregedoria para o IRIB lhe enviar a proposta do provimento nos moldes do "More legal III". Patricia Ferraz respondeu que o IRIB assumiu o compromisso de encaminhar a consolidação das propostas até o dia 16 de fevereiro de 2007, que novas propostas poderão ser enviadas, via internet, ao IRIB em tempo hábil para que fossem analisadas e encaminhadas à Corregedoria.

Décima segunda proposta:
registro facilitado dos Termos de Ajustamento de Condutas

A *décima segunda proposta* foi apresentada por *Armênio Marques*, Procurador de Taboão da Serra, pleiteando que no procedimento de regularização fundiária fossem criados mecanismos para consulta tanto dos moradores dos mananciais, das áreas desafetadas, como também dos moradores que ocupam as áreas em torno desses locais, por causa da qualidade de vida de todas essas pessoas. Sugeriu também que as áreas objeto dos Termos de Ajustamento de Condutas, firmados com o Ministério Público, tivessem seu registro facilitado, que fosse definida a competência do Graprohab e as competências do Estado e Municípios e também que os contratos particulares, na regularização fundiária, tivessem força de escritura pública. Nos debates, Patricia Ferraz lembrou que a Constituição Estadual permite a desafetação das áreas públicas quando há compensação e que a desafetação depende de lei municipal; enviou cumprimentos ao Prefeito de Taboão da Serra, Dr. Evilásio, ex-Deputado Estadual relator, em 2004, do Projeto de Lei 3.057/2000. Rafael, de Santo André comentou que quando há interesse ambiental envolvido, há Resolução do Conama, prevendo consulta pública à população do entorno e que o provimento não deveria prever o que outra legislação já prevê. Comentou que o Termo de Ajustamento de Conduta não deveria ser condição para o registro de loteamentos. Armênio contra-argumentou que o TAC não seria obrigatório, mas que quando já estivesse firmado, fosse um facilitador do registro.

Décima terceira proposta:
não titular áreas sem condições urbanísticas; tratamento expresso do registro do parcelamento

A *décima terceira proposta* foi apresentada por *Rafael Santos*, da Prefeitura de Santo André, que considerou duas premissas: a primeira, unir legalização jurídica com urbanização das áreas, o jurídico com processo de urbanização das áreas, a fim de não titular áreas sem condições urbanísticas; a segunda premissa, apesar de toda atuação dos atores envolvidos, ressaltou que os Municípios são os que mais se aproximam da "cidade real", estão mais próximos da realidade, por isso sugeriu que o Provimento tratasse expressamente do registro do parcelamento. Comentou que as fases de aprovação do parcelamento são concluídas, mas não se efetivam nos Registros de Imóveis. Mencionou o artigo 10 do "More Legal III" e o artigo 213 da Lei de Registros Públicos que tratam das ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), dispositivo válido que não consegue ser implementado nos Municípios, que a anuência estadual é complicada, há duplicidade de procedimentos e os Municípios conhecem mais a realidade local do que o Estado. Patricia explicou o teor e a aplicação do artigo 213 da LRP, especialmente em seu parágrafo que trata da dispensa do procedimento de retificação de registro, quando a regularização fundiária é de interesse social em ZEIS. Esclareceu que há uma discussão acerca do conteúdo dessa simplificação do procedimento para registro da regularização das ZEIS, de acordo com a atual redação do referido artigo 213 da Lei de Registros Públicos, especialmente quanto à necessidade das notificações dos confrontantes. Cogitou da possibilidade de as notificações serem feitas por meio de editais, sem prejudicar interesses de terceiros e utilizando os documentos produzidos pelas Prefeituras, quanto ao material descritivo das áreas; encaminhou para discussão o tema sobre a necessidade de se publicar edital para notificar os confrontantes ou se seria possível sua dispensa quando houvesse ZEIS ou cadastramento municipal dos lotes e lançamento fiscal há mais de 20 anos. Rosane Tierno, Departamento de Assuntos Jurídicos de Santo André, comentou que o lançamento há mais de 20 anos pode ser um complicador, pois algumas Prefeituras

têm um lançamento individual de loteamentos que não foram regularizados e que se um morador não pagou o IPTU, todo o loteamento não será registrado e não terá a certidão negativa de débito indispensável ao registro; que não precisaria ter o prazo de 20 anos, pois há situações consolidadas e por falta de uma providência administrativa de lançamento individual excluiria a área do processo de regularização. Comentou que a notificação dos confrontantes na lei 10.931 foi uma inovação importante que desafogou o Poder Judiciário no procedimento de retificação, se há uma grande avenida ou uma grande gleba de terras é fácil notificar o confrontante, porém quando há muitos confrontantes é mais difícil localizá-los e a divisa do imóvel não será alterada com a impugnação. Ademar Fioranelli comentou que pequenas diferenças nas áreas, entre a que está titulada e a que está na planta de regularização, não poderiam impedir o registro do parcelamento se a planta já se encontrasse arquivada no Registro, pequenas omissões com a mesma situação geográfica, não impediriam o registro, como no "More Legal III". Júlia Moretti comentou que na regularização de área gravada pelas ZEIS é possível a dispensa de editais, pois o Plano Diretor já dá publicidade dos limites, que há necessidade de regularização da própria base fundiária inscrita no Registro de Imóveis. Houve um intervalo das 12h55min. até às 13h20min, quando a mesa foi recomposta e os trabalhos retomados. Patricia Ferraz lembrou que as inscrições para encaminhamento de propostas ainda estavam abertas e que aos integrantes do plenário que quisessem fazer uso do microfone seria necessário se identificar para o registro da audiência, que estava sendo gravada para ser apresentada à Corregedoria Geral de Justiça e que a Tabeliã do 17º Tabelião de Notas lavraria uma ata notarial. Jussara Citroni Modaneze, tabeliã que presenciava a audiência para a lavratura da ata notarial esclareceu o que é uma ata notarial, sua finalidade e utilidade. Sérgio Jacomino comentou sobre a ata na Espanha e Portugal. Helvécio Duia Castello lembrou que as informações e a ata notarial da audiência pública estarão disponíveis no site do IRIB, para toda a sociedade ter acesso a esse material. Patricia Ferraz retomou a proposta anterior ao intervalo, sobre a necessidade e a forma de notificação dos confrontantes nos procedimentos de regularização fundiária e ZEIs e se a notificação seria feita por edital ou se seria dispensada. Júlia Moretti lembrou que há terras da União ocupadas por população de baixa renda e há outras áreas vazias com interesse social, que há grandes dificuldades para se "abrir matrícula" da própria gleba em nome da União o que inviabiliza a regularização e que o Provimento só contempla áreas públicas em processo de desapropriação, quando há outros tipos de áreas públicas que também precisam de regularização. Sérgio Jacomino comentou que com a edição de lei federal, prevendo ato do Presidente da República, ou um Procurador ou Delegado dele, seria suficiente para abrir a matrícula do imóvel em nome da União, independentemente de qualquer outra formalidade; que é necessário resgatar procedimentos desse tipo. Sobre a possibilidade de o procedimento discriminatório ser feito via administrativa, Júlia Moretti comentou que esses bens poderiam ser identificados com um procedimento administrativo, pois a linha tem caráter declaratório e o Registro de Imóveis deve registrar a linha da União e cancelar os registros anteriores, que o Provimento deveria contemplar as áreas de União registradas.

Décima quarta proposta:
publicação de dois editais para o proprietário impugnar a transferência e presunção de sua anuência com a venda

A *décima quarta proposta* foi apresentada por escrito, por *Marcos Panini*, de Diadema, foi lida por Patricia Ferraz que inicialmente comentou que em Diadema e em outros municípios há muitas áreas com transcrição e não com matricula e que antigamente os proprietários não eram identificados com tantos dados na sua qualificação como são hoje (nome, profissão, estado civil, nacionalidade, RG, CPF, endereço, nome do cônjuge) e por isso hoje é difícil comprovar que a pessoa mencionada na transcrição é a mesma que está na transcrição alienando o imóvel, assim a proposta sugere que quando houver omissão na transcrição sejam publicados dois editais para o proprietário impugnar a transferência e que, no seu silêncio,

presumir-se-ia sua anuência com a venda. Nos debates, Sérgio Jacomino comentou que hoje a descrição é considerada deficiente, mas na época eram os dados exigíveis e suficientes para saber quem eram aquelas pessoas. Jorge Takeda comentou sobre a identificação das partes na lei 10.931, que prevê que com documentos oficiais a qualificação seja inserida na matrícula, que o registrador criará a convicção de que a pessoa identificada é realmente aquela da transcrição; se o registro está no nome da pessoa é porque ela tem a escritura, ou com uma certidão da escritura, compara-se a assinatura nos documentos antigo e atual; assim, o provimento deveria criar um norte, elencar os elementos que poderiam ser observados para a constatação e complementação da qualificação do proprietário. Gervásio lembrou do Provimento 02 e que há vários provimentos que viabilizam o registro dos contratos no cartório, que esses provimentos deveriam ser resgatados e unificados em um provimento geral. Sérgio Jacomino lembrou que há um acervo desses provimentos que estão sendo digitados para serem disponibilizados no site da ARISP, junto com normas, ordens de serviços, portarias da Capital de São Paulo. Patricia Ferraz lembrou que a audiência estava programada para se encerrar às 13h, que seria estendida e havia mais 4 pessoas inscritas e mais uma que pediu a palavra, esclareceu que todas falariam e ao final as moções seriam votadas.

Décima quinta proposta:

bloqueio de matrícula em caso de sobreposição de títulos

A *décima quinta proposta* foi apresentada por *Éllade Imparato*, do Instituo Pólis, inicialmente comentou sobre a isenção das custas, que seria votada ao final, apoiou a moção ao Projeto 3.057. Falou sobre a sobreposição dos títulos: devido a características das referências utilizadas antigamente há dois títulos sobre a mesma área, fato que ocorre muito na Zona Leste de São Paulo e que não há previsão na legislação para bloquear os títulos atuais, em decorrência disso há pessoas vivendo com insegurança na posse do imóvel, sugeriu que o provimento deveria de alguma forma bloquear essas matrículas. Nos debates, Jorge Takeda comentou que quando há dois registros para a mesma área, antes o posterior era considerado nulo, agora com o artigo 214 LRP, o posterior não é mais cancelado se houver as condições da usucapião, assim a questão é fática: registra-se o título que deu origem à ocupação. Sérgio Jacomino comentou que a LRP foi alterada e já prevê isso. Ademar Fioranelli comentou que há bloqueio da matrícula quando há sobreposição de títulos, bloqueiam-se as duas matrículas e depende de perícia para a solução, que não seria o momento para colocar esse tema no provimento. Sérgio Jacomino comentou que quando acaba a ação discriminatória, o título ingressa no Registro e cancela os registros contraditórios. André Luiz, Terra Nova, comentou que o artigo 1.228 do Código Civil poderia ser aplicado, o juiz com uma perícia estabeleceria o valor para a área, a pessoa depositaria o valor e quando decidisse quem era o proprietário, levantava o depósito judicial. Ana Lúcia, Departamento de Regularização e Parcelamento do Solo em São Paulo, comentou que o artigo 4º, parágrafo 1º, combinado com o art. 40, lei 6.766, prevê a possibilidade de o Poder Público estabelecer "ex oficio" e tomar para si as áreas vagas e com a declaração formal de vacância teriam acesso às áreas para a regularização. Rosane Tierno comentou que as ZEIS poderiam ser demarcadas por legislação específica e não apenas com o Plano Diretor. Justificou que os procedimentos de regularização fundiária realizados administrativamente nos Registros de Imóveis, poderiam ser feitos como a retificação administrativa e por meio de um procedimento único e simples no Registro de Imóveis, para não remeter ao Poder Judiciário.

Décima sexta proposta

prestação de uma caução, conforme a lei 6.766

A *décima sexta proposta*, apresentada por *Rosane Tierno*, consistia na prestação de uma caução, como existe na lei 6.766,

oferecida pelo loteador particular antes de começar a vender os lotes, com a hipoteca de alguns lotes a favor da Prefeitura para quitar as despesas se não cumprisse as obras e concluísse o loteamento. Comentou que às vezes o loteador vende esses lotes, desaparece, não conclui o loteamento e a Prefeitura não toma esses lotes e o adquirente não pode propor ação de usucapião contra o Município, em razão da hipoteca registrada em favor da Municipalidade. Sugeriu que nestes casos fosse possível a usucapião com a anuência do Município.

Décima sétima proposta:
iniciativa dos procedimentos de regularização fundiária não ser privativa das prefeituras

A *décima sétima proposta*, também de *Rosane Tierno* consistia em a iniciativa dos procedimentos de regularização fundiária não ser privativa das Prefeituras e loteadores, mas também das Associações de Moradores, da Defensoria Pública, dos Movimentos Sociais, e ainda o Registro de Imóveis ter um mecanismo para provocar a Prefeitura para esta se manifestar. Patricia Ferraz questionou se a proposta consistia em o Registro de Imóveis notificar a Prefeitura para se manifestar no procedimento apresentado por associação ou se a Associação proporia a regularização, com a aprovação do poder público, conforme ocorre nos casos de registro de parcelamento do solo. Rosane argumentou que há 300 loteamentos para regularizar, citou como exemplo o Jardim Celeste; que há necessidade de um mecanismo para a população se manifestar no procedimento, para a Prefeitura priorizar isso. Sérgio Jacomino comentou que só a Administração Pública pede a regularização no Provimento, que deveriam ser legitimados também o titular da gleba e os próprios moradores por meio da associação. Patricia Ferraz questionou se o pedido de registro dos loteamentos deveria ser aprovado pelo Poder Público Municipal previamente. Rosane Tierno considerou que há duas situações: uma com projeto aprovado e outra na qual o Registro de Imóveis seria parceiro em provocar a Prefeitura para se manifestar quanto ao pedido de regularização e aprová-lo, ou não, já que há casos em que as Prefeituras estão com acúmulo de serviço e as manifestações nesses processos de regularização são muito demorados. Patricia Ferraz submeteu ao Plenário para apreciação do tema, questionando se uma provocação feita pelo Registro, para a Prefeitura se manifestar em prazo fixado não poderia gerar uma avaliação precária quanto aos aspectos urbanísticos. Helvécio Duia Castello lembrou que o procedimento pode ser enviado ao Ministério Público para compelir a Prefeitura a se manifestar nos pedidos de regularização fundiária. Bastaria os interessados reclamarem ao Ministério Público.

Décima oitava proposta:
solução para áreas devolutas e sem título encravadas entre duas áreas com títulos

A *décima oitava proposta* foi apresentada por *Victor Alexandre Hrdlicka*, Fundação Municipal de Ação Social e Regularização Fundiária de Jundiaí, que comentou que trabalha com áreas federais, que não têm títulos, e também particulares; sugeriu que o Provimento deveria prever como solucionar a situação das áreas devolutas e sem título que existem encravadas entre duas áreas com títulos, nas quais há famílias residindo; argumentou que nesses casos haveria necessidade de ser legal uma ação de usucapião: quando há área cercada por títulos e com ocupantes. Sugeriu que com a regularização fundiária fizessem a retificação dessas áreas numa mesma planta, um único documento para o Registro de Imóvel e não um documento para cada órgão público. Nos debates, Patricia Ferraz comentou que a dificuldade de titulação da área como um todo, no exemplo referido, é realmente uma dificuldade enfrentada nos processos de regularização fundiária e que atualmente há um instrumento jurídico que permite solucionar-se o problema com maior celeridade. Informou, ainda, que casos dessa natureza poderiam ser resolvidos com a legitimação de posse e demarcação urbanística, previstas no projeto 3057. José Américo comentou que em

São Paulo há vários conjuntos habitacionais de baixa renda, como o Sonda, Zona Norte, nos quais houve alterações no projeto original e a Prefeitura questiona a regularização e o Ministério Público interfere, multando e processando a Prefeitura por não fazer a regularização; há muitas multas e acordos para resolver a situação; o subprefeito e o fiscal às vezes notificam os moradores para deixarem as casas, isso tudo traz prejuízo para as pessoas. Comentou que a partir de maio haverá revisão no Plano Diretor que poderá facilitar a regularização fundiária e as entidades populares e o IRIB devem participar das audiências públicas. Neste momento foi feito o encaminhamento das Moções.

Primeira moção de apoio ao projeto de lei 3.057/00:
aprovada por unanimidade

A *primeira moção* de apoio ao projeto de lei 3.057/00, pedindo seu desarquivamento e aprovação, foi *aprovada por unanimidade*. Comentaram sobre o andamento do projeto de lei 3057/00 e a quem deveria ser endereçada a moção: para a Presidência da Câmara dos Deputados e para o Presidente da Comissão de Constituição de Justiça.

Segunda e terceira moções
redução de emolumentos e isenção para aqueles que não puderem arcar com os custos do registro:
aprovada por unanimidade

A *segunda moção* do Caicos, que visa à redução dos custos do registro, com a isenção do pagamento das custas para repasse e redução de 30% dos emolumentos devidos aos cartórios com mecanismos de compensação, foi encaminhada em conjunto com a *terceira moção* da Associação Pró-moradia que visa garantir a gratuidade total dos emolumentos para quem realmente não tem condições de arcar com os custos, isenção cujos valores seriam descontados dos repasses das verbas ao Estado. As duas moções foram encaminhadas conjuntamente: concessão de isenção de custas, isenção de 30% do valor dos emolumentos e isenção total para aqueles que não possuem qualquer condição de arcar com os custos do registro, atrelados a mecanismos de compensação dos repasses efetuados para o Estado, foi *aprovada por unanimidade*. Será enviada para a Assembléia Legislativa e ao Governador do Estado de São Paulo. Antes de encerrar a audiência Patricia Ferraz agradeceu a todos e parabenizou pelas valiosas contribuições e pela tranqüilidade durante os trabalhos; agradeceu aos moradores de Diadema e disse que estava feliz por ver as Moções aprovadas em uma audiência pública, pois isso demonstra que o direito de propriedade não é visto com preconceito e sim como instrumento de capacitação econômica da população e de desenvolvimento do país e que os Registros de Imóveis estão sendo vistos de forma simpática e de maneira importante na vida das pessoas. Helvécio Duia Castello agradeceu a presença de todos, reafirmou que além da discussão acadêmica é necessário buscar uma solução concreta para os problemas do cidadão brasileiro e com a união de todos avançamos não só em discursos, debates e teses e sim em uma solução para a população para o exercício da cidadania e colaboração para o progresso do Brasil.

A audiência pública foi encerrada às 14h40 min. Os fatos aqui autenticados foram registrados conforme pedido do solicitante. Nada mais para constatar. Compareci no local acima mencionado, em 02 de fevereiro de 2007, no período das 09h54min às 15h55min e lavrei a presente Ata Notarial, na presença do representante do solicitante, Márcio Marcondes Martinelli, a qual foi lida em voz alta, assinada pelo representante do solicitante e por mim Tabeliã. Eu, (a) Jussara Citroni Modaneze, tabeliã a lavrei, subscrevo e assino. Devidamente assinado pelo representante do solicitante e pela subscritora. Nada mais. Trasladada em ato sucessivo. Está conforme e dou fé. Eu, tabeliã, trasladei, subscrevo e assino em público e raso.

Em testemunho da verdade

Jussara Citroni Modaneze

Tabeliã

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Assembléia Legislativa promulga emenda constitucional que favorece a regularização fundiária em São Paulo

A Assembléia Legislativa de São Paulo promulgou a emenda constitucional 23/07, que modifica o artigo 180 da Constituição do Estado de São Paulo para permitir a desafetação de áreas de uso público ocupadas, para a regularização fundiária de interesse social e para possibilitar o registro de títulos pelos moradores. A solenidade de promulgação da emenda foi realizada no dia 31 de janeiro de 2007, no auditório Franco Montoro. A medida favorece diretamente a população de baixa renda e moradores de áreas irregulares estabelecidos até 2004.

O Irib foi representado pela diretora Patricia Ferraz e pelo vice-presidente de São Paulo, George Takeda, que contaram com o apoio irrestrito de autoridades e parlamentares presentes à cerimônia, para a audiência pública que o Instituto promoveria no dia 2 de fevereiro (p.1) com o objetivo de discutir a regularização fundiária no estado de São Paulo (*BE* 2801, 16/1/2007).

Fotos: Carlos Petelinkar

O presidente da Assembléia Legislativa de São Paulo, deputado Rodrigo Garcia, ladeado por George Takeda e Patricia Ferraz

Mudança da Constituição abre perspectiva de regularização

O presidente da Assembléia Legislativa de São Paulo, Alesp, Rodrigo Garcia (PFL), falou sobre a importância da parceria com os cartórios para a efetiva regularização proposta pela emenda constitucional 23/07: "Acho que a emenda abriu a possibilidade para um amplo trabalho de regularização fundiária em São Paulo, que vai envolver os cartórios de registro de imóveis no apoio às iniciativas do governo nesse sentido. A Constituição do Estado de São Paulo inibia esse tipo de iniciativa, mas com a mudança da Constituição abre-se uma grande perspectiva de regularização e de investimentos públicos em urbanização nessas áreas. O Irib tem um papel fundamental, de apoio à iniciativa de regularização que, sem dúvida, se inicia a partir de agora, com a mudança constitucional".

O presidente da Alesp enfatizou que o Irib tem se mostrado sensível às causas da população de baixa renda e será parceiro do estado nesse projeto. "Quero colocar à disposição do Irib, que é um

Instituto já conveniado conosco, a utilização das instalações da Assembléia de São Paulo, para promover seminários de orientação. E espero que possamos progredir sempre nesse sentido".

O secretário da Habitação do estado de São Paulo, Lair Krähenbühl, também destacou a participação ativa do registro de imóveis na regularização fundiária, enaltecendo o apoio do Irib e adiantando um futuro convênio entre o instituto e a Secretaria de Habitação para uma força-tarefa de regularização no estado de São Paulo.

"Havia um impedimento legal relativo à regularização fundiária, porque os registros de imóveis estavam impedidos de registrar, as prefeituras estavam inibidas de fazer projetos e o estado, de repassar recursos. Por conta disso, o Ministério Público agiu corretamente no sentido de tomar uma posição de acordo com a Constituição do Estado de São Paulo."

"Com essa mudança no artigo 180, advinda da PEC 13/05 promulgada hoje – e que pleiteávamos há 16 anos – os imóveis serão trazidos para a legalidade. Sempre digo que é mais importante legalizar do que construir novos imóveis, porque, em dez ou quinze anos, esse investimento retorna para a sociedade apenas com o pagamento de impostos gerados pelo imóvel legalizado."

"Mas isso só será possível se fizermos uma parceria efetiva com notários e registradores. O Irib tem um papel fundamental, estamos juntos há muitos anos trabalhando nesse sentido, para a aprovação do PL 3.057/2000. E vamos fazer uma parceria. Tenho certeza de que o estado vai dar essa contribuição e os tabeliães e registradores com certeza darão a sua."

"Vai haver um esforço conjunto no sentido de canalizar recursos de diversas instâncias do estado e do Ministério das Cidades para essa proposta, que muda completamente o foco das políticas habitacionais do país", concluiu o secretário de Habitação do estado de São Paulo.

Autoridades, lideranças políticas e empresariais prestigiam PEC 13/05

O presidente da Assembléia Legislativa de São Paulo, deputado Rodrigo Garcia assina a promulgação da Emenda Constitucional 23/07

A cerimônia de promulgação decorrente da aprovação da proposta de emenda à Constituição 13/05, foi presidida pelo deputado Rodrigo Garcia, presidente da Assembléia Legislativa de São Paulo, auxiliado pelos deputados Mauro Bragato, Fausto Figueira, Geraldo Vinholi e Mário Reali, e contou com a presença do secretário da Habitação do estado, Lair Krähenbühl, de secretários municipais de Diadema e de Santo André e de representantes de movimentos por moradia.

No auditório lotado da Alesp, prestigiaram o evento o secretário da Habitação de Diadema, Josemundo Dário Queiroz; a secretária da Habitação de Santo André, Rosana Denaldi; o vice-presidente do Secovi, Cláudio Bernardes; o presidente da Central de Movimentos Populares, Raimundo Bonfim; Ivanisa Rodrigues, da União dos Movimentos de Moradia; o assessor do deputado José Eduardo Cardozo, Marco Aurélio de Carvalho; a chefe de gabinete da Secretaria de Assuntos Jurídicos da prefeitura de Osasco, Fernanda Amorim; o assessor do vereador José Américo, Ronaldo Ximenes; o assessor do Movimento de Moradia da Região Sudeste, Aymar Faria; e o diretor executivo do Irib Márcio Martinelli, entre outras autoridades.

Para o presidente da Assembléia, Rodrigo Garcia (PFL), a aprovação da proposta foi resultado do entendimento entre os parlamentares e o governo estadual. "Essa medida permitirá o acesso à moradia para muitas pessoas. Trata-se de uma iniciativa que a Assembléia apenas traduziu. Meus cumprimentos vão para os movimentos de moradia", declarou.

Sistema de registro de imóveis brasileiro é modelo a ser seguido em Xangai

Considerado modelo de segurança jurídica na América Latina, Europa e países asiáticos, e depois de ter sido indicado pelo Banco Mundial como referência para a remodelação dos sistemas registrais do Leste Europeu, o sistema brasileiro de registro de imóveis é um exemplo a ser seguido também na China.

No dia 18 de dezembro de 2006, uma delegação de Xangai visitou o Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo para conhecer de perto o funcionamento do nosso sistema de registro imobiliário. Os visitantes chineses foram recebidos pelo titular do serviço e presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Flauzilino Araújo dos Santos, e pelos diretores do Irib, Sérgio Jacomino, Patricia Ferraz, George Takeda e Márcio Martinelli.

A comitiva chinesa do Composite Security Administration Comission of Shanghai Pudong New Area, cicerone ada pelo gerente de Relações Internacionais da Hong Ji – Central Internacional de Intercâmbios, Jean Apolidorio, e por Li Jian Qiang, da Agência Changhai Marine Shipping, foi

Foto: Carlos Petelinkar

integrada pelo vice-vereador de Xangai, Tian Wei Hua, além dos membros do Judiciário e do comitê consultivo de Xangai, Ren Jinbao, Li Hanping, Cui Zhijian, Wang Zhifei, Xu Zhenghua e Luo Haijuan.

Naquele que foi o *Primeiro Cartório de Registro de Hypothecas e Geraes da Comarca de São Paulo*, os visitantes puderam conhecer a história do registro de imóveis, que completa 160 anos de atividades no Brasil. Criado em 1865, o Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo guarda grande parte da história dos registros públicos no Brasil e ainda mantém em seus arquivos o primeiro livro de *Inscrições das Hipothecas*. O registrador Flauzilino Araújo dos Santos mostrou às autoridades de Xangai os primeiros livros, datados do século XIX, que trazem o registro de penhora de escravos dados em garantia de empréstimo.

Reunião com diretores do IRIB esclarece dúvidas da comitiva chinesa

A China passa por reformas estruturais e abrirá uma nova área imobiliária em Xangai, razão do interesse por tudo o que diga respeito ao direito de propriedade, uma vez que um sistema de registro de direitos imobiliários é ferramenta essencial para uma economia de mercado funcionar adequadamente.

Interessados na segurança jurídica proporcionada pelo registro de imóveis no Brasil, os chineses reuniram-se com os diretores do Irib e o presidente da Arisp para conhecer a operacionalização do sistema. As autoridades de Xangai perguntaram sobre a investidura na delegação – realizada mediante concurso público instituído pela Constituição federal brasileira – e sobre o processo de nomeação para o cargo de oficial de Registro de Imóveis. Também quiseram saber qual a habilitação exigida para o concurso público e o grau de concorrência e dificuldade para o ingresso no cargo.

Os diretores do Irib explicaram aos visitantes como são feitas a descrição de imóveis baseada no cadastro e a retificação. Falaram também sobre o funcionamento do sistema financeiro e de crédito imobiliário no Brasil. Os chineses apresentaram muitas dúvidas sobre as garantias reais, como hipoteca e alienação fiduciária, bem como sobre a forma como se dá a concentração de informações na matrícula dos imóveis, tais como, os ônus decorrentes de penhora, hipoteca, dívida condominial, além de anotações sobre sucessão testamentária, etc.

Os membros da delegação chinesa perguntaram também sobre as diversas especialidades de cartórios; a interligação de informações entre os cartórios no Brasil; qual o órgão que fiscaliza a atividade; tributos; emolumentos das serventias em cada estado e eventual subsídio financeiro para a delegação, questões prontamente esclarecidas pelos registradores paulistas.

Os visitantes puderam ver as matrículas de imóveis, algumas com anotações de hipoteca, para entender como a concentração de informações facilita as transações de compra e venda de imóveis.

Publicação em chinês descreve o registro predial brasileiro

O presidente da Arisp Fauzilino Araújo dos Santos distribuiu aos integrantes da comitiva a publicação *Apontamentos sobre o sistema de registro da propriedade imóvel no Brasil*,

com versões em inglês, chinês e português, que aborda os antecedentes e a organização administrativa do registro de imóveis no Brasil, a fiscalização do exercício da atividade e dos atos registrais, a estrutura jurídica dos serviços de registro de imóveis, a divisão administrativa em circunscrições imobiliárias delimitadas, a responsabilidade do registrador, a responsabilidade civil do Estado, os livros, a matrícula e a informatização dos serviços de registro de imóveis. A função colaboradora do registro de imóveis também foi destacada mediante a relação de serviços prestados gratuitamente aos órgãos dos governos municipais, estaduais e federais, entre eles a prestação da informação jurídica; colaboração em matéria fiscal no controle sobre a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros; controle referente aos requisitos legais dos investimentos estrangeiros; colaboração em matéria de urbanismo e meio ambiente no cumprimento da função social da propriedade; colaboração com o cadastro de imóveis urbanos e rurais, igualmente com Juízos e Tribunais, no interesse de pessoas que a lei considera necessitadas de proteção, além da colaboração com os direitos do consumidor.

"O Registro de Imóveis brasileiro apresenta-se perante a comunidade como uma instituição moderna e eficiente, que tem cumprido o papel que lhe é conferido na estrutura jurídica e econômica do país. Seu principal produto, que é a segurança jurídica dos negócios imobiliários, tem sido fator competitivo para atração de capital nacional e de investimentos estrangeiros, funcionando ainda, como item de diminuição do 'risco Brasil' perante a comunidade internacional, de forma a aumentar a circulação de bens e dinheiro, aspectos fundamentais na economia do país", descreveu Flauzilino Araújo dos Santos.

Privatização do sistema de registros na China: o objetivo é acompanhar o crescimento mundial

Porta-voz da delegação, o vice-vereador de Xangai, Tian Wei Hua, expressou seu agradecimento pela recepção em São Paulo e afirmou que "o sistema de registro de imóveis, efetuado mediante serviços privatizados extrajudiciais, tal como no Brasil, é de grande valia para o governo, auxiliando na resolução de problemas e impasses". O vice-vereador parabenizou os registradores pela bela carreira, que exige muito estudo, preparo e concurso público, para chegar à investidura do cargo na delegação. "O trabalho de vocês é reconhecidamente importante para o governo e para o povo brasileiro em geral", concluiu.

O presidente da Arisp pôs à disposição da delegação chinesa a tecnologia e a experiência brasileiras em registro, e propôs uma parceria científica entre os dois países. "Estamos honrados em recebê-los aqui no Brasil e gostaria de reafirmar que estamos disponíveis para qualquer tipo de intercâmbio de cooperação técnica com o governo chinês, no sentido de organizar a implantação do sistema de registro de imóveis em Xangai", ratificou.

Tian Wei Hua explicou que pretende sugerir ao governo que privatize o sistema de registros na China, para acompanhar o crescimento mundial. "Por isso viemos aqui: para levar as informações sobre a segurança jurídica do registro de imóveis e o mecanismo operacional do sistema privatizado".

A diretora de assuntos legislativos, regularização fundiária e urbanismo do Irib, Patricia Ferraz, sugeriu que o vice-vereador de Xangai procure conhecer o sistema espanhol, considerado um dos melhores do mundo.

O diretor de relações internacionais do Irib, Sérgio Jacomino também sugeriu ao porta-voz da delegação chinesa que entrasse em contato com o Centro Internacional de Direito Registral, Cinder, em Madri. "O organismo é referência mundial de organização e implantação de registros na Rússia, na Ásia, além de outros países em desenvolvimento", informou. Patricia Ferraz acrescentou que o Cinder possui parceria com o Banco Mundial para a implantação de sistemas registrais com vistas a impulsionar o desenvolvimento econômico do país mediante o crescimento de negócios imobiliários.

Tian Wei Hua revelou que a China investiu bilhões de dólares em construções na nova área de Xangai. "O governo liberou o crescimento econômico, a China abriu as portas para os investimentos e o desenvolvimento mundiais, portanto, é preciso haver segurança jurídica nos negócios. O modelo brasileiro de sistema de registros daria mais segurança jurídica às transações imobiliárias na China", concluiu.

A visita foi encerrada com a tradicional troca de presentes entre a delegação chinesa e os registradores paulistas.

VII Conferência das Cidades em Brasília

IRIB prestigia VII Conferência das Cidades realizada em Brasília

Promovida pela Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados, em parceria com o Ministério das Cidades, a Frente Nacional de Prefeitos, a Caixa Econômica Federal e outras entidades que trabalham a reforma urbana no país, foi realizada com sucesso a *VII Conferência das Cidades,* de 12 a 14 de dezembro, no Auditório Nereu Ramos da Câmara dos Deputados, em Brasília.

O evento, que na sétima edição discutiu a temática *Cinco anos do Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001,* constitui importante canal de participação e de interação social, tendo se consolidado na agenda nacional de discussão das grandes questões urbanas.

Participaram dos debates Raquel Rolnik, secretária Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades, bem como representantes da Frente Nacional dos Prefeitos; deputados membros da Comissão de Desenvolvimento Urbano; deputados membros da Mesa Diretora da Câmara dos Deputados; representantes do Secovi, do Fórum Nacional de Reforma Urbana. FNRU, e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, FNHIS, além do Irib, que esteve representado pela diretora de Assuntos Legislativos, Regularização Fundiária e Urbanismo, *Patricia Ferraz.*

A Comissão de Desenvolvimento Urbano entregou o II Prêmio Cidade Cidadã às prefeituras que se destacaram em práticas de administração urbana com inclusão social.

Diretora do IRIB participa de painel sobre responsabilidade territorial urbana

A convite do presidente da Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados, deputado João Leão, Patricia Ferraz proferiu palestra no segundo painel, realizado no dia 13 de dezembro, sobre *Responsabilidade territorial urbana*.

Coordenado pela deputada federal (PT-MG), Maria do Carmo Lara, o painel reuniu outros especialistas no assunto, como o coordenador do Instituto Polis e do Fórum Nacional da Reforma Urbana, Nelson Saule Jr.; o diretor de assuntos fundiários urbanos da Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades, Celso Santos Carvalho; e o presidente do Secovi do Mato Grosso do Sul, Marcos Augusto Netto. Os expositores falaram sobre o PL 3.057/00 (hoje, projeto 22/07. *NE*) para platéia composta por representantes de entidades da sociedade civil e prefeitos oriundos de diversos municípios. O superintendente geral da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, Carlos Eduardo Duarte Fleury, prestigiou a abertura do painel.

"A posse que a pessoa exerce sobre a terra tem valor econômico, a posse circula no mercado informal".

Patricia Ferraz

Lei de Responsabilidade Territorial Urbana – PL 3.057/00

O projeto de lei 3.057/00, denominado Lei de Responsabilidade Territorial Urbana, disciplina a regularização do solo urbano. Foi apresentado pelo deputado Wanderval Santos (PL-SP), com substitutivo do deputado Barbosa Neto (PSB-GO), elaborado após três anos de debates com a sociedade civil, empresários da construção civil, representantes de entidades como Irib, Anoreg, Colégio Notarial, Secovi, CBIC e Fórum Nacional da Reforma Urbana, além do Ministério das Cidades.

Os debatedores do segundo painel da VII Conferência das Cidades foram unânimes em considerar o projeto um instrumento fundamental para aumentar a oferta da habitação para a população de baixa renda, garantir a segurança jurídica e diminuir o custo transacional das operações imobiliárias na medida em que concentra no registro de imóveis as informações que digam respeito aos imóveis. O PL também atribui competência aos municípios para que eles legislem sobre sua

Marcos Augusto Netto, Patricia Ferraz, deputada Maria do Carmo Lara, Celso Santos Carvalho e Nelson Saule Jr.

Fotos: Fred Brasiliense

organização territorial, entre outros avanços legais.

PL 3.057: revisão da lei federal de parcelamento do solo

Engenheiro Civil e doutor pela Escola Politécnica da USP, Celso Santos Carvalho é diretor de assuntos fundiários urbanos da Secretaria Nacional de Programas Urbanos, do Ministério das Cidades, tendo sido um dos principais interlocutores da entidade nas reuniões e audiências públicas sobre o PL 3.057/00.

Celso Carvalho abordou o tema *PL 3057 – Revisão da lei federal de parcelamento do solo* e apresentou dados sobre a informalidade urbana, que conta com 12 milhões de domicílios irregulares, o que reflete a impossibilidade de acesso à moradia por meio das regras e condições do mercado formal. Na exposição, que representou o posicionamento do Ministério das Cidades, o conferencista traçou um panorama da nova ordem urbanística a partir do Estatuto da Cidade e da política nacional de desenvolvimento urbano, que inclui o programa Papel Passado.

"Esse painel trata do PL 3.057/00, o projeto de revisão da Lei do Parcelamento do Solo. Da mesma forma como ocorreu em todo o processo de discussão do projeto de lei, também aqui na VII Conferência das Cidades, tivemos a representação do setor de cartórios – com a presença da diretora do Irib; dos loteadores, representados pelo Secovi; do Fórum Nacional da Reforma Urbana; prefeituras; Ministério das Cidades; vários atores do governo, do setor empresarial e do setor

"(...) construir um quadro legal que permita fazer a regularização fundiária de 12 milhões de domicílios irregulares nas cidades brasileiras".

Celso Santos Carvalho

do movimento social que juntos estão construindo uma revisão que permita melhorar a oferta de lotes regulares e urbanizados para a população de baixa renda; agilizar e integrar os processos de licenciamento ambiental e urbanístico; e, finalmente, construir um quadro legal que permita fazer a regularização fundiária de 12 milhões de domicílios irregulares nas cidades brasileiras", relatou o diretor da pasta de assuntos fundiários urbanos do Ministério das Cidades.

Celso Carvalho também revelou os resultados da política nacional de regularização fundiária sustentável, que abrange 26 estados e 283 municípios, quais sejam: 2.162 assentamentos informais urbanos em processo de regularização fundiária; 1.347.000 famílias com processos de regularização iniciados; 300 mil famílias com títulos concedidos e 88 mil famílias com processos de regularização finalizados, isto é, com títulos registrados em cartório.

O palestrante concluiu que o PL 3.057/00 ultrapassa os obstáculos legais para a efetivação da regularização fundiária urbana ao adequar a lei de parcelamento do solo ao Estatuto da Cidade (plano diretor municipal); reduz os custos de produção de lotes urbanizados ao agilizar o processo de licenciamento e aumentar a oferta de lotes legais para a população de baixa renda; e define procedimentos para a efetivação da regularização fundiária, de forma a concretizar o direito à moradia.

PL 3.057/ 2000: a visão do mercado imobiliário

Presidente do Sindicato da Habitação de Mato Grosso do Sul, Secovi-MS, e membro do Conselho Nacional das Cidades, do Ministério das Cidades, Marcos Augusto Netto foi o segundo conferencista do painel, com o tema *Responsabilidade territorial urbana (PL 3.057/ 2000) – Visão do mercado imobiliário.*

O expositor abordou os aspectos positivos do projeto de lei e destacou quatro pontos: a regularização fundiária, os avanços na legislação sobre registro de imóveis, a regulamentação dos vários tipos de parcelamento do solo e o aumento da produção de lotes para a população de baixa renda.

"O projeto de lei 3.057/00 tem quatro grandes avanços. Um dos avanços

é a regularização fundiária, que tem impacto muito forte nas famílias, porque restabelece a segurança jurídica dos imóveis", comentou.

"Se os 12 milhões de imóveis irregulares entrassem no mercado formal injetariam, indiretamente, pelo menos 120 bilhões de reais na economia, uma vez que cada imóvel custaria, em média, 10 mil reais. Outro aspecto importante é o efeito da regularização fundiária na sucessão hereditária, nas separações conjugais, na segurança jurídica, enfim, uma série de desdobramentos vai permitir que a família se sinta mais cidadã."

"Um outro aspecto importante se refere ao avanço na área registral. São dois os destaques: o primeiro é a concretização do princípio da concentração na matrícula, o que levará à desburocratização e proporcionará mais facilidade de acesso aos financiamentos imobiliários. Com todas as informações concentradas na matrícula do imóvel, bastará levar a matrícula ao banco para que ele tenha segurança jurídica em conceder um financiamento. Queremos alcançar a mesma rapidez que temos no financiamento de automóvel. Outro avanço na área registral é a facilidade de registro, o que vai desburocratizar e proporcionar mais segurança para o empreendedor."

"No setor produtivo que representamos, um dos objetivos fundamentais do projeto é aumentar a oferta de lotes de baixa renda mediante incentivos para a iniciativa privada. No entanto, entendemos que sem regras claras nos contratos jamais conseguiremos atrair o investidor. Por exemplo, os bancos saíram de 1,8 bilhão de reais financiados em 2001

"Se os 12 milhões de imóveis irregulares entrassem no mercado formal injetariam pelo menos 120 bilhões de reais na economia."

Marcos Augusto Netto

e chegaram a 9,5 bilhões de reais em 2006. Isso mostra a importância da segurança jurídica para o investidor. Esse é o mesmo princípio que temos de adotar com o loteador."

"Se o loteador se sentir seguro com as regras da relação de consumo e sentir que existe equilíbrio nessas regras, ele voltará a investir, o que aumentará a oferta de lotes para a população de baixa renda. É justamente a falta de oferta que causa invasões. Hoje, quem atua no mercado é o aproveitador."

"O quarto ponto que destacamos é que o PL 3.057/00 define cinco tipos de parcelamento, incluindo os condomínios urbanísticos sem retificação que estavam faltando. Os condomínios com retificação têm a lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. A relação entre condôminos e o condomínio será pacificada porque, hoje, eles funcionam como uma espécie de associação de moradores e não têm a segurança jurídica que a lei 4.591/64 proporciona. Em todo o Brasil temos jurisprudências, definições claras sobre a relação síndico/condomínio, condomínio/condôminos, ou seja, toda essa regulamentação será levada para a lei. Ao invés de criar uma nova relação, o PL adota essa jurisprudência consagrada. Os chamados loteamentos fechados terão tudo o que um condomínio comum tem, com mais segurança jurídica para essa relação intracondomínio."

"A reunião dos vários setores envolvidos para debater o assunto enriquece a discussão. É muito importante a opinião de quem produz o lote, de quem registra e de quem vai consumir; é importante que as partes envolvidas se manifestem e que o Ministério das Cidades seja o coordenador desse debate. E a Câmara, onde todas as decisões vão ecoar, tem de participar e estar atenta a esses debates", concluiu.

Revisão da Lei de Parcelamento do Solo

Mestre e doutor em Direito Urbanístico pela PUC-SP, coordenador do Instituto Pólis e membro da coordenação do Fórum Nacional da Reforma Urbana, FNRU, Nelson Saule Jr. expôs a *Revisão da Lei de Parcelamento do Solo*. Explicou que tal lei foi instituída antes da Constituição federal de 1988, portanto havia necessidade de regulação e

proteção dos adquirentes de lotes urbanos, para estabelecer responsabilidades aos empreendedores e loteadores, visto que não havia ainda o Código de Defesa do Consumidor.

O representante do FNRU acrescentou que os consumidores têm inúmeros problemas na aquisição de lotes e em sua respectiva regularização. "Hoje é importante uma revisão da Lei do Parcelamento do Solo. Há que se continuar com a visão de que o PL 3.057/00 deva estabelecer as regras de proteção dos direitos, atendendo aos princípios constitucionais da função social da propriedade e das diretrizes das cidades previstas no Estatuto das Cidades. Busca-se, na revisão, incorporar os princípios da política urbana promovendo avanço legislativo". Saule Jr. enfatizou que é necessário partir do pressuposto do artigo 182, da CF, que dá poder aos municípios nas questões de uso, ocupação e parcelamento do solo.

Sobre a regularização fundiária, ele entende ser fundamental estabelecer um diálogo com as questões ambientais, no âmbito municipal, de acordo com a realidade dos municípios.

Em sua palestra na VII Conferência das Cidades, Nelson Saule Jr. abordou a revisão da Lei de Parcelamento do Solo com base no projeto de lei 3.057/00 e enfatizou pontos que considera importantes para serem mantidos na lei, principalmente o estabelecimento do município como o principal responsável pelo parcelamento do solo. A perspectiva é que os municípios que têm, em seus planos diretores, estrutura adequada para o planejamento e desenvolvimento do ordenamento territorial, possam ter a responsabilidade

"Cabe ao município tratar da regularização fundiária tanto por meio do plano diretor como por legislação própria..."

Nelson Saule Jr.

plena sobre o parcelamento do solo, de modo a pensar nos aspectos urbanísticos e ambientais e no planejamento do ordenamento territorial.

Outro ponto destacado pelo palestrante diz respeito à licença integrada. "Para nós, é fundamental que haja essa licença pelo município. E, principalmente, que seja demarcado de forma clara o papel de cada ente federativo no tratamento do parcelamento do solo, deixando mais precisas na legislação as situações excepcionais mediante as quais o estado ficaria responsável por estabelecer o licenciamento do parcelamento do solo, especialmente quando envolver mais de um município e algumas outras situações especiais", afirmou.

Quanto à regularização fundiária, Saule Jr. Entende que o principal responsável é o município. "Cabe a ele tratar dessa matéria tanto por meio do plano diretor como por legislação própria, bem como fortalecer o instrumento das zonas especiais de interesse social, Zeis, como instituto necessário para a regularização dos parcelamentos irregulares, que permite também tratar dos conflitos ambientais e urbanísticos nas áreas de proteção ambiental, se áreas urbanas consolidadas".

Sobre os direitos do consumidor, no que se refere à infra-estrutura, declarou que "deve haver uma estrutura básica que exija a iluminação pública e as formas de pavimentação para qualquer parcelamento e loteamento".

Nelson Saule Jr. discutiu, ainda, a garantia de acessibilidade aos registros públicos tanto para novos parcelamentos como para a regularização fundiária da população de baixa renda; o financiamento público para parcelamento de interesse social; e as regras dos direitos do consumidor no contrato, para garantir proteção especial aos consumidores nas relações contratuais.

Projeto de lei 3.057/00 – Lei de Responsabilidade Territorial Urbana

Patricia André de Camargo Ferraz, registradora de imóveis em Diadema, SP, e diretora de Assuntos Legislativos, Regularização Fundiária e Urbanismo do Irib, representou o Instituto com brilhantismo na VII Conferência das Cidades, na qual proferiu a palestra *Projeto de Lei nº 3.057/00 – Lei de Responsabilidade Territorial Urbana.*

Patricia Ferraz traçou um panorama geral do PL 3.057/00. Explicou que o projeto estabelece normas gerais para o parcelamento do solo para fins urbanos e para a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, bem como reformula a Lei de Registros Públicos, modernizando-a e aprimorando-a. Enfatizou a assunção do registro de imóveis como repositório natural das informações relativas aos imóveis, de forma a conferir mais segurança e mais formalidade às transações imobiliárias.

A conferencista ratificou a necessidade de se concentrar na matrícula do imóvel todas as informações sobre direitos, ônus e limitações legais, administrativas e convencionais – urbanísticas, ambientais, etc. –, além de ações que possam atingir o imóvel, conforme prevê o projeto de lei. Essas medidas permitirão avaliar, mediante a certidão de determinado imóvel, a segurança ou risco do negócio imobiliário, com sensível redução de custo transacional e minimização de assimetria informativa, proteção ao terceiro de boa-fé adquirente de imóvel a título oneroso, bem como proteção dos credores e dos adquirentes de empreendimentos imobiliários.

"O Executivo e o Legislativo olharam para a regularização fundiária como um instrumento valioso para a capacitação econômica do cidadão."

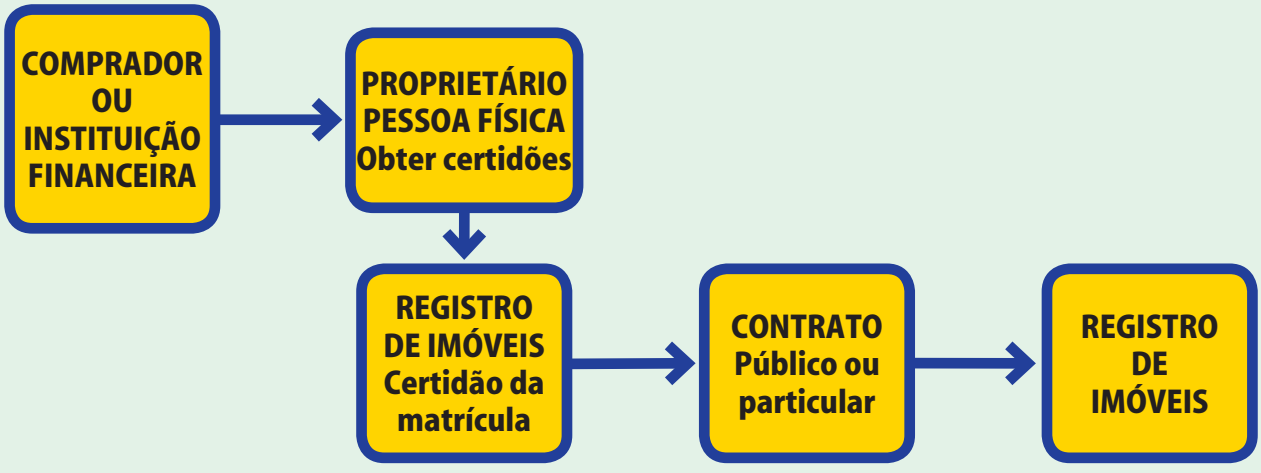
Patricia Ferraz

Patricia Ferraz propôs um fluxograma de transação imobiliária (quadro).

Ao concluir sua exposição, a registradora levantou a questão do direito à moradia *versus* o direito à propriedade: "O PL 3.057 tem uma grande vantagem socioeconômica. Quero parabenizar o governo federal e o poder Legislativo por conta dessa atenção muito mais ampla para a regularização fundiária. Poderíamos olhar para a regularização fundiária somente como um instrumento que possibilita o direito constitucional à moradia para a população do país, que é quase 90% constituída por pessoas de baixa renda. Mas não, o

Transação imobiliária

fluxograma proposto



governo federal e o Legislativo olharam para essa ferramenta da regularização – assim como os empreendedores, as instituições de crédito imobiliário e poupança, os registros e os movimentos sociais –, como um instrumento muito mais valioso para a capacitação econômica do cidadão. A posse que a pessoa exerce sobre a terra tem valor econômico, a posse circula no mercado informal".

Diretora do IRIB esclarece principais dúvidas sobre o PL 3.057/00

Durante o debate que se seguiu às palestras, o público dirigiu várias perguntas sobre o PL 3.057 para a diretora do Irib. Uma delas dizia respeito à derrogação da lei 6.015/73 a partir da aprovação do PL 3.057.

"De fato, o PL 3.057 altera alguns dispositivos da lei 6.015/73 que, por conta disso, serão derrogados. O projeto de lei altera a lei 6.015/73 em determinados pontos para que todas essas modificações – por exemplo, na Lei do Parcelamento do Solo, a normatização da regularização fundiária e esse incremento do sistema de segurança jurídica – possam ser implementadas no Brasil. Portanto, a lei 6.015/73 será, de fato, alterada", confirmou Patricia Ferraz.

Surgiram dúvidas referentes à questão do plano diretor, prontamente explicadas pela registradora. "De modo geral, é possível as prefeituras municipais adaptarem seus planos diretores ao PL 3.057. Por exemplo, a prefeitura de Diadema aprovou uma lei de regularização fundiária tomando por base os novos conceitos que estão sendo trazidos pelo PL 3.057/00. Portanto, é evidente que há necessidade de adaptação dos planos diretores pelas prefeituras municipais. Alguns planos diretores já devem estar atualizados com base no Estatuto da Cidade, e o projeto de lei é uma continuação daquilo que foi tratado pelo Estatuto da Cidade".

"Quando a lei 6.766 foi editada, não se previa o condomínio, a regularização fundiária, e outras questões surgidas com o crescimento urbano."

Maria do Carmo Lara

Patricia Ferraz conclamou a aprovação da Lei de Responsabilidade Territorial Urbana com vistas a impulsionar a economia do país, ao promover a regularização fundiária urbana e servir de instrumento para elevar o patamar socioeconômico das pessoas de baixa renda.

A deputada federal do PT-MG, Maria do Carmo Lara, que coordenou a mesa do segundo painel da VII Conferência das Cidades, destacou a importância de se dar voz às entidades envolvidas no PL 3.057/00 e de se obter a rápida aprovação do projeto.

"O PL 3.057/00 é importante na medida em que faz uma revisão da lei 6.766/79 e trata de questões atuais. Quando a lei 6.766 foi editada, não se previa o condomínio, a regularização fundiária, e outras questões que surgiram com o crescimento urbano das cidades e com o eixo rural. O projeto de lei é muito atual e esse debate travado na VII Conferência das Cidades é importante porque não conseguiríamos resolver os problemas apenas de um lado, somente olhando as pessoas que estão no condomínio, ou as pessoas que estão na periferia, ou ainda, olhando apenas o setor da sociedade que investe. A participação de investidores da área de habitação, dos loteamentos e também a participação dos cartórios, é relevante. A Câmara e o Ministério das Cidades convidaram todos os setores envolvidos na questão urbana, para que pudessem discutir o projeto de lei mediante audiências públicas e também na Conferência das Cidades."

"Além de revisar a lei 6.766/79, o projeto de lei 3.057/00 também dá oportunidade de se reverem os instrumentos do Estatuto da Cidade, o que é muito importante para quem pensa a questão urbana. Ressalto que o Irib participa ativamente dos debates, tratando da questão dos registros. Hoje, grande parte da população não possui registro, portanto, fazer uma lei para nossa realidade, trazendo mais segurança jurídica para a população e para as cidades, certamente é um grande avanço."

IRIB prestigia posse da nova diretoria da Anoreg-MS

A diretora de Assuntos Legislativos, Regularização Fundiária e Urbanismo do Irib, Patricia Ferraz, prestigiou a posse da nova diretoria da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Mato Grosso do Sul, Anoreg-MS, em cerimônia realizada no último dia 9 de fevereiro, no auditório da sede da entidade, em Campo Grande.

Paulo Francisco Coimbra Pedra assumiu a presidência da Anoreg-MS para o triênio 2007/2009, em solenidade que contou com a presença de autoridades municipais, estaduais, federais, juristas, membros do Judiciário e de entidades de classe, tais como o presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, desembargador José Eduardo Neder Meneguelli; o diretor do Fórum de Campo Grande, juiz Marcos José de Brito Rodrigues; os procuradores de Justiça, Miguel Vieira da Silva e Carlos Eduardo Contar; o prefeito de Campo Grande, Nelson Trad Filho; o presidente da Câmara Municipal e vice-prefeito de Campo Grande, vereador Edil Albuquerque; os deputados federais Dagoberto Nogueira e Waldir Neves; o presidente da Anoreg-SP e representante da Anoreg-BR, Ary José de Lima; o superintendente da Polícia Rodoviária Federal, Walter Favaro; o superintendente estadual do Procon, Willian Douglas Brito; o presidente do Secovi/MS, Marcos Augusto Netto; o conselheiro da OAB/MS, Renato Chagas; o presidente da Fiscosul, Antonio Urban Filho; o presidente da Amamsul, Luiz Antonio Cavassa de Almeida; o presidente da CDL, Marcelo Naglis; e o presidente do Sinduscon/MS, Jary de Carvalho e Castro, entre outros.

> Paulo Pedra ressaltou o importante papel que os cartórios terão na regularização de um milhão de hectares no Pantanal Sul-mato-grossense

A importância dos cartórios na regularização fundiária de um milhão de hectares

Em seu discurso de posse, o presidente da Anoreg-MS Paulo Francisco Coimbra Pedra reafirmou a parceria com o poder público no processo de regularização fundiária e ressaltou o impor-

tante papel que os cartórios terão na regularização de um milhão de hectares na região de Nabileque, no Pantanal Sul-mato-grossense, estendendo-se ainda, às áreas dos assentamentos da reforma agrária no estado.

O presidente da Anoreg-MS expôs algumas de suas metas de modernização dos serviços, como a criação da central de testamentos no *site* da entidade, a implantação da penhora *on line* e do mandado judicial eletrônico junto ao Tribunal de Justiça do estado.

Diretora do IRIB destaca atuação da Anoreg-MS no panorama nacional

Ao saudar os colegas de Mato Grosso do Sul, Patricia Ferraz congratulou-se com o presidente e a diretoria empossados. Parabenizou, também, o brilhante trabalho da Anoreg-MS, e destacou o empenho do ex-presidente Roberto José Medeiros no sentido de promover a atualização e o intercâmbio de informações entre registradores e notários da região, além de sua integração com a classe em todo o país.

"Gostaria de saudar meus amigos notários e registradores do estado do Mato Grosso do Sul. Eu venho trazer para o Roberto José Medeiros e o Paulo Pedra o reconhecimento do Irib por todo esse trabalho maravilhoso que a Anoreg-MS vem desenvolvendo ao longo dos anos. O Medeiros fez um trabalho espetacular e, não por acaso, o Irib sempre esteve a seu lado e acompanhando seus passos. E o Paulo Pedra dará continuidade a essas realizações. Por isso, estamos aqui para prestigiar e participar desse evento, em nome do Irib."

"Essa questão fundiária, referida pelo presidente Paulo Pedra bem como pelo deputado federal Waldir Neves, toca diretamente nossos corações e reflete a precária situação de moradia em nosso país. A regularização fundiária depende de total cooperação e de intensa integração com a iniciativa dos notários e registradores junto ao poder público e à população local. Temos certeza de que essa é a prioridade da Anoreg-MS, que agora tem a honra e o privilégio de ser capitaneada por Paulo Pedra."

A diretora do Irib ressaltou a popularidade do presidente da Anoreg-MS, que é vereador da capital sul-mato-grossense. "Creio que não preciso falar das qualidades do Paulo Pedra, visto que os votos recebidos por ele como vereador falam por si só. Sua eleição para a presidência da Anoreg-MS, por aclamação, apenas reforça o apoio recebido em sua cidade. Estou aqui para felicitá-lo e para transmitir-lhe o abraço carinhoso do presidente do Irib Helvécio Castello".

Finalmente, Patricia Ferraz agradeceu mais um convite para proferir palestra no encontro estadual da Anoreg-MS, uma vez que participa pela segunda vez dos encontros promovidos pela entidade.

Vereador afirma que a participação dos cartórios é fundamental para a regularização fundiária

Em entrevista concedida ao *Boletim Eletrônico IRIB*, o vereador Edil Albuquerque, presidente da Câmara Municipal e vice-prefeito de Campo Grande, destacou a importância do registro imobiliário para a regularização fundiária.

"Resolver o problema da regularização fundiária é prioridade em nosso estado. No Pantanal, na área do Nabileque, temos muitos hectares irregulares. A situação é a seguinte: na época da cheia, sobra pouco espaço para o gado, mas na temporada de seca, cresce o capim nativo que serve de alimento saudável para implementar a pecuária. O problema é a dificuldade de regularizar essa região até porque faltam parâmetros de medição."

"Precisamos dos serviços especializados dos cartórios, que respondem ao real interesse da sociedade. Na questão fundiária, a participação dos cartórios é fundamental para proporcionar segurança jurídica. É inconteste o papel do registro de imóveis na chancela de medições com segurança e presteza."

IRIB participa de Encontro Estadual da Anoreg-MS

No dia 10 de fevereiro, Patricia Ferraz participou do Encontro Estadual da Anoreg-MS, para falar sobre o papel dos cartórios na regularização fundiária.

Em sua apresentação, a diretora do Irib abordou o desenvolvimento sustentado e as situações de posse precária em áreas públicas e privadas dotadas de ínfima infra-estrutura urbana. Relatou a bem-sucedida experiência de regularização fundiária no Jardim das Praias, na comarca de Diadema, São Paulo, onde é registradora de imóveis. Mediante parceria entre a população e a prefeitura, toda a área foi regularizada. Na última etapa do processo foi realizado o projeto *mutirão verde* (*BIR* 327, jul./ago. 2006), que implantou as áreas verdes exigidas pela Secretaria do Meio Ambiente, para atender a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, de forma a alcançar a regularização do loteamento.

IRIB, Arisp e Anoreg-BR participam do 4º CertForum em Brasília – o mais importante fórum brasileiro para discussão de certificação digital

Sérgio Jacomino e Flauzilino Araújo dos Santos proferiram palestras no painel sobre certificação digital e modernização no controle de processos

O Fórum de Certificação Digital, CertForum, é considerado o mais importante fórum brasileiro para discussão e apresentação das principais inovações da certificação digital. Idealizado pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, ITI, a quarta edição do evento foi realizada de 8 a 10 de agosto de 2006, no Centro de Convenções Ulysses Guimarães, em Brasília, DF.

O CertForum representa um canal de debate entre o ITI, a Autoridade Certificadora Raiz, AC Raiz, da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil, e a sociedade brasileira.

O 4º CertForum apresentou experiências de sucesso de empresas privadas, instituições do setor de saúde, juntas comerciais e cartórios, no que se refere ao uso da certificação em seus processos diários.

Usada para o tráfego seguro de informações via Internet e para a identificação segura entre as partes, a certificação digital é considerada hoje a principal ferramenta tecnológica para a redução da burocracia, a desmaterialização de procedimentos, diminuição de custos e agilização de serviços e processos públicos e privados.

O CertForum debateu os desafios, a visão do futuro, tendências, tecnologias, serviços, soluções e benefícios da implementação da certificação para a modernização administrativa do setor público e privado.

Certificação digital e modernização no controle de processos

O oitavo painel reuniu os representantes dos cartórios para uma exposição sobre a certificação digital e a modernização no controle de processos na área dos registros públicos.

Carlos Petelinkar

Sérgio Jacomino
é o quinto Oficial de Registro de Imóveis em São Paulo e diretor do Irib.

Certificação digital e modernização no controle de processos

O registrador de São Paulo, Sérgio Jacomino, representou o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil no 4º CertForum e dividiu sua exposição no que chamou de "ondas" pelas quais os registros públicos passaram.

A primeira onda foi a manuscrição, que vem desde a época dos registros sumerianos até a década de 1970 no Brasil. A segunda onda do registro imobiliário foi a mecanização e a progressiva informatização do registro. A terceira onda foi o fólio real eletrônico do registro imobiliário, a certificação digital.

Primeira onda: a manuscrição

Em sua retrospectiva, o palestrante mostrou que os registros públicos existem e estão relacionados à propriedade desde a época dos sumerianos, há três ou quatro mil anos. Na Grécia também existiram registros hipotecários, hipoteca é uma palavra grega. Esses registros vieram por influência e tradição do mundo egípcio que cuidou de criar um registro especial de papéis que tinha por objeto as transações ou as relações que o homem tinha com os bens imobiliários. Esse processo se desenvolveu ao longo do tempo, passou por Roma e chegou à Idade Média com os registros, próprios da atividade notarial.

No Brasil, até a década de 1970, todo o processo de fixação dessa informação era feito em livros criados no século XIX (1846). Os dados eram manuscritos, o que dificultava a realização do trabalho.

Com a explosão migratória de grande parcela da população rural para a área urbana, a partir de 1940 multiplicaram-se as transações de incorporações imobiliárias nas grandes cidades brasileiras.

Até a década de 1970, os cartórios levaram para os pesados livros de registro importantes informações sobre a vida em sociedade: mutações de estado civil, mutações patrimoniais, a modelagem jurídica de novas empresas, etc.

No entanto, a explosão documentária verificada a partir do século XX se acelerou continuamente até exigir o tratamento da informação. Foi preciso organizar índices e, a seguir, índices dos índices, em razão da massa crescente de informações, bem como em função da necessidade de rapidez para se acessar as informações registradas.

Segunda onda: informatização e atomização dos registros

Para Sérgio Jacomino, a segunda onda do registro gerou um efeito especular, além de radicalizar a atomização dos registros.

Nesse momento, o fichário que ocupava um espaço físico no cartório passou a figurar como um pequeno ícone no computador. Toda aquela massa de dados migrou para um novo meio, o eletrônico, com a facilidade, comodidade e potencialidade proporcionadas pela nova mídia. Por que efeito especular? Porque, inicialmente, o contexto informático dos novos instrumentos de manipulação da informação simplesmente refletiu, como num espelho, os esquemas dos antigos sistemas dos livros. Os fichários foram ressuscitados com uma classificação feita à imagem e semelhança dos antigos arquivos.

Pouco a pouco a rotina do cartório de registro de imóveis começou a se modernizar, em virtude da introdução de novos métodos de trabalho, principalmente editores de texto e planilhas eletrônicas que modificaram o panorama no armazenamento das informações que figuravam nos registros.

Na década de 1990, radicalizou-se um fenômeno que hoje é pernicioso quando se pensa em interoperabilidade, ou seja, a atomização dos cartórios, que estão espalhados em todo o território nacional e hoje enfrentam o grave problema da falta de coordenação e interconexão entre si.

O palestrante creditou o problema a uma miopia legislativa sobre as questões relativas à informática e às redes. A lei 8.935/94 estabeleceu que notários e registradores devem cumprir as normas técnicas baixadas pelo juízo competente, o que radicalizou o fenômeno da atomização. "Não é possível criar um padrão único ou uma regra de procedimento, uma vez que as normas diferem de um local para outro, o que cria um verdadeiro caos, que será preciso enfrentar".

"Os registros têm papel importante no desenvolvimento econômico. É necessário um marco regulatório que potencialize as virtudes que o sistema tem", alertou. "Não é mais possível continuarmos na dependência de uma regulação tópica, completamente descoordenada de uma política global de interconexão desses dados registrais tão essenciais para a sociedade brasileira".

Terceira onda: informatização, interconexão e interoperabilidade dos registros

Sérgio Jacomino explicou que a terceira onda diz respeito à certificação. O impacto das novas tecnologias nas rotinas dos registros foi muito grande. "Era necessário processar os dados gerais do cartório e começamos a utilizar essas redes para poder transitar as informações. Depois começamos a trabalhar com programas, não só os programas utilizados nas rotinas diretas dos cartórios, mas toda a infra-estrutura de informática com um padrão. Esse padrão interferiu na maneira como se

Maurício Leonardo, cartórios Belo Horizonte, palestrante; Sérgio Jacomino, registro de imóveis, palestrante; Manuel Mattos, camara-e.net, moderador; Flauzilino Araújo dos Santos, registro de imóveis, palestrante.

pensa a organização dos dados registrais. É como se estivéssemos imersos num ambiente que tem essa virtude, ou grande defeito, de orientar nossas opções e pensamentos. De alguma forma estamos pensando de acordo com esse padrão, que nos é imposto, de informatização e de controle social. Esses programas, como os editores de texto comercializados, passaram a ter um padrão formal que acabou repercutindo na forma como os dados estão sendo trabalhados. Mesmo assim, a visão atomizada do registro remanesce como a alma do sistema registral".

"Mesmo com novas tecnologias e maneiras diferentes de organizar as informações, o fato é que resistimos a essas interferências externas como cidadelas fortificadas. Daí a importância do marco regulatório e da realização de concurso público para a atividade registral e notarial", completou.

Segundo o palestrante, essa reflexão interessa de perto ao cidadão que vai realizar uma transação qualquer e, portanto, vai depender dos cartórios. "Se não depender dos cartórios, certamente dependerá de instituições que serão construídas à imagem e semelhança dos cartórios, caso, eventualmente, eles sejam extintos. O cartório é verdadeiramente uma necessidade social."

Se cartório é uma necessidade social, o desafio é aperfeiçoar o sistema. "Sempre entendi que não é vocação dos cartórios se interporem às iniciativas privadas no que se refere à certificação. Os cartórios podem ser atores coadjuvantes, podem dar um apoio imprescindível a essa consolidação da cultura da certificação digital no Brasil".

Desde 1976, todas as transações imobiliárias no Brasil são comunicadas por meio eletrônico à Receita federal. No caso de uma transação não relacionada com a venda, por exemplo, uma cessão de direitos, esse mecanismo dos registros torna-se poderoso instrumento contra a lavagem de dinheiro.

"Estamos sendo demandados incessantemente por interconexão", afirmou Jacomino. "Há pouco tempo fui procurado por uma secretaria da presidência da República encarregada do controle de aquisição de imóveis nas áreas de fronteira. Como podemos arquitetar uma política pública voltada à necessidade do Estado brasileiro de controlar as fronteiras sem uma interconexão com os cartórios onde ocorrem as mutações jurídicas relativas àqueles bens imóveis?"

Outro exemplo é o novo arcabouço de transações eletrônicas com o Incra, instituído pela lei 10.267/01, que trata do georreferenciamento de imóveis rurais, ou seja, todos os imóveis rurais deverão estar amarrados a um marco geodésico definido pelo IBGE e que cobre todo o território nacional. "A necessidade de interconexão com os cartórios é evidente, uma vez que se não se delimitar claramente quais são os direitos relativos àquelas áreas, coisa que não se vê numa fotografia aérea, o que vamos ter é uma balburdia fundiária".

O meio essencial dos cartórios é o papel, a ficha de matrícula, o livro de registros que ainda sobrevive, etc. Além desse, há outro meio, que os cartórios chamam de *fólio real eletrônico*. "Muito embora não haja uma regulamentação específica, o que discutimos muito com a ICP-Brasil é o fato de que o marco regulatório para o funcionamento dos cartórios tem que ser de caráter federal, assim como também não é possível estadualizar a infra-estrutura de chaves públicas", alertou o palestrante. "Se não houver uma regulação perfeita, poderão ocorrer distorções na constituição do fólio real eletrônico. Devem existir parâmetros claramente definidos, essa tecnologia que está à disposição da sociedade, particularmente da utilização pública, tem de ser apropriada".

"Com um marco regulatório, promoveremos a molecularização dos registros, deixaremos de ter atomização para ter interconexão, intercâmbio, enfim, *networking*. O que todos queremos é avançar na economia digital."

Segundo Jacomino, a terceira onda é informatização, interconexão, interoperabilidade e integridade dos registros. "Começamos a migrar para as novas mídias, a introduzir as assinaturas eletrônicas, a gerar documentos públicos eletrônicos. Temos essa particularidade no documento eletrônico, uma especialização desse gênero que é o documento público eletrônico. Embora a medida provisória e projeto de lei tratem genericamente do documento eletrônico, é necessário que o ordenamento legal brasileiro seja claro a respeito. Se vamos discutir documentos eletrônicos, temos de discutir também os *documentos públicos eletrônicos*. A ICP-Brasil é o caminho para isso. Temos que superar a individualização, a atomização dos registros públicos por um processo de molecularização. É preciso fazer uma reforma da infra-estrutura legal. É preciso que se tenha um marco legal regulatório para a atividade registral, que não é esse que está em vigor."

Flauzilino Araújo dos Santos
é o primeiro Oficial de Registro de Imóveis em São Paulo e presidente da Arisp.

Certificação digital e **modernização** no controle de processos

Presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos apresentou o ofício eletrônico, em pleno funcionamento na cidade de São Paulo, na cidade de São Paulo, que possibilita a emissão de certidões digitais para o poder público.

O expositor afirmou, inicialmente, que os registradores brasileiros estão engajados no desenvolvimento do registro de imóveis de forma que ele cumpra efetivamente o seu papel na economia digital, mediante o aproveitamento das tecnologias existentes para a sistematização, controle, processamento e desenvolvimento dos negócios jurídicos que buscam a segurança jurídica que o registro de imóveis oferece.

Explicou ainda que a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, entidade que preside, possui um serviço de *ofício eletrônico*, em parceria com o Irib, que tem por objetivo viabilizar a emissão de certidões digitais para o poder público, por meio do intercâmbio de informações entre as partes.

A criação do ofício eletrônico está respaldada na medida provisória 2.200, de 24 de agosto de 2001, perenizada pela EC 32, bem como na lei 11.280/2006, que possibilitou a comunicação oficial dos atos processuais por meios eletrônicos, desde que atendidos os requisitos de autenticidade, integridade, validade jurídica, e interoperabilidade da Infraestrutura de Chaves Públicas, ICP-Brasil. Portanto, para ter acesso a esses serviços, o usuário deverá portar um certificado digital da ICP-Brasil.

Segundo Flauzilino A. dos Santos, é inexorável a criação de um sistema de intercâmbio de dados entre os cartórios, o poder público, a indústria da construção civil e o sistema financeiro habitacional. "Temos as ferramentas e também os recursos necessários para que esse processo seja uma realidade

no Brasil, como já acontece na capital de São Paulo", declarou.

Certificação digital para o universo registral

O palestrante destacou a necessidade de se tornar os serviços de registros públicos mais eficientes pelo aprimoramento das operações, redução de custos transacionais e oferecimento de mais serviços. Também considera fundamental que os atos realizados no cartório de forma presencial, ou não, possam ser feitos por meio eletrônico e com garantia de segurança tecnológica, validade jurídica, uso universal e suporte de legislação específica.

Apresentou o projeto de criação de um *centro de serviços eletrônicos compartilhados*, fruto de convênio entre a Arisp e o Irib, que tem por objetivo atender às demandas públicas e privadas. "Recebemos da Receita Federal, das procuradorias federal, estaduais e municipais, uma demanda muito grande para propositura de ações de execução. Nosso objetivo é oferecer, para entidades públicas e privadas, informações que visem à otimização dos processos registrais com mais eficiência, rapidez e segurança. Para isso, queremos introduzir de forma institucional, associativa e atomizada o conceito de serviços compartilhados com base na ICP-Brasil, de forma a favorecer os procedimentos econômicos e a impulsionar a economia digital".

O projeto nasceu a partir do ofício eletrônico, desenvolvido pela Arisp para acolher essas demandas por informações registrais feitas pelo Judiciário e por entidades públicas. Devidamente cadastrado, o usuário – autoridade pública ou servidor designado – acessa o *site* www.oficioeletronico.com.br e mediante autenticação com o uso de certificado digital ICP-Brasil, acessa uma base de dados contendo os nomes, CPFs e CNPJs de proprietários, ex-proprietários e de outros titulares de direitos sobre imóveis registrados a partir de 1º de janeiro de 1976 e/ou 1º de janeiro de 1991. Uma vez obtido o resultado da pesquisa *on-line*, o sistema gera automaticamente uma requisição de certidão que é transmitida em tempo real pela Internet para os cartórios demandados. Estes, no prazo legal de cinco dias, remetem as respectivas certidões eletrônicas com validade jurídica garantida pela assinatura digital do oficial de registro de imóveis, ou de seu preposto, com certificados digitais ICP-Brasil.

No entanto, o presidente da Arisp observa que o conhecimento e a tecnologia sedimentados na capital de São Paulo não terão a menor valia se não forem compartilhados com todos registradores brasileiros. "Temos um modelo de arquitetura e conectividade pela Internet e queremos que seja estendido para todo o país. O ofício eletrônico foi desenvolvido em razão dessa gigantesca demanda por informações. Em São Paulo, recebemos em média 18 mil ofícios diários de órgãos públicos que desejam receber informações sobre o patrimônio imobiliário, desde as investigações desenvolvidas pelas polícias até ações de falências, etc.".

"O centro de serviços eletrônicos compartilhados vai se tornar um marco, um verdadeiro divisor de águas na atividade de registros públicos. O modelo otimiza os processos da cadeia produtiva dos financiamentos imobiliários e da informação sobre o lastro patrimonial e ativo imobiliário da pessoa, o que demonstra a importância e a eficácia registral na economia, em especial, na prevenção de litígios oriundos de transações e financiamentos imobiliários", concluiu Flauzilino A. dos Santos.

IRIB participa de encontro com o ministro da Fazenda

Guido Mantega

Sob o comando do presidente do Secovi-SP Romeu Chap Chap, representantes de entidades de classe, autoridades públicas e empresários do setor imobiliário e da construção civil reuniram-se com o ministro da Fazenda Guido Mantega, principal convidado do almoço promovido no dia 8 de dezembro de 2006 na sede do Sindicato da Habitação.

Participaram do encontro o vice-presidente do Irib, George Takeda, e a diretora Patricia Ferraz; o presidente da Arisp Flauzilino Araújo dos Santos; o presidente da Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano de São Paulo, Aelo, Luiz Eduardo de Oliveira Camargo; e o assessor parlamentar do deputado José Eduardo Cardozo, Marco Aurélio de Carvalho.

Também prestigiaram o encontro, Júlio Sérgio Gomes de Almeida, secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda; Natalino Gazonato, diretor de Crédito Imobiliário da Federação Brasileira dos Bancos, Febraban; Augusto Bandeira Vargas, superintendente da Caixa Econômica Federal; Décio Tenerello e Oswaldo Fonseca, respectivamente presidente e diretor-geral da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip; Lair Krahenbühl, presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, CII/CBIC; Paulo Teixeira, deputado federal (PT); José Manuel Álvares, Santander/Banespa; Renato José Giusti, representante da Fiesp, entre outros.

O presidente do Secovi-SP Romeu Chap Chap ressaltou a disposição do atual governo em reconhecer que as atividades ligadas à indústria imobiliária e da construção são essenciais para o desenvolvimento sustentado e a geração de empregos. Citou ainda, algumas medidas cujos efeitos já podem ser notados. "No Ministério da Fazenda, Guido Mantega vem intensificando a aproximação conosco e, novamente, o governo está ouvindo a iniciativa privada, estudando medidas para estimular ainda mais o setor". Em seguida, relacionou uma série de temas de interesse do setor para a reflexão do ministro.

Fotos: Julio Vilela

Em destaque, Oswaldo Fonseca e Patricia Ferraz; na mesa, George Takeda, Flauzilino Araújo dos Santos, Luiz Eduardo de Oliveira Camargo e Marco Aurélio de Carvalho

Setor imobiliário será um dos principais protagonistas do novo ciclo de desenvolvimento do país, afirma Mantega

Por sua vez, o ministro Guido Mantega destacou a oportunidade de estar reunido com representantes de um setor que classificou como um dos principais protagonistas do novo ciclo de desenvolvimento brasileiro. "O presidente Lula me incumbiu de formatar um programa que garanta o crescimento do Brasil, no qual terão papel de destaque, habitação, saneamento e infra-estrutura, que são fundamentais para que o país tenha impulso decisivo para o desenvolvimento". Complementou que o Brasil tem patinado numa taxa de crescimento modesta e que todos anseiam por uma taxa mais elevada que se traduza em efetivos benefícios para o cidadão.

"No primeiro mandato foram várias as iniciativas para promover um desempenho mais vigoroso do setor da habitação e da construção civil leve e pesada, que renasceu há cerca de dois anos devido ao empenho dos empresários, que buscaram o diálogo com o governo e conquistaram avanços importantes", afirmou. E citou como exemplo de conquistas mais recentes a desoneração dos insumos da construção e a facilidade proporcionada pela TR facultativa.

Entre as novas medidas que o governo prepara, o ministro destacou a manutenção da multa de 10% do FGTS para a demissão de trabalhadores. Esses recursos serão canalizados para subsidiar a habitação de interesse social, o que permitirá injetar R$ 1,6 bilhão por ano no setor. Somado à parte paga pelo mutuário, esse investimento saltará para cerca de R$ 10 bilhões e as construtoras poderão antecipar a demanda. "Precisamos modificar a legislação que institui a multa, isso depende de diálogo com diversos setores da economia que serão beneficiados direta ou indiretamente", ponderou, sem previsão de prazo para o fim da referida multa.

De acordo com o ministro, a intenção é continuar elevando o volume de crédito, que precisa ser abundante, barateá-lo e aumentar o prazo de financiamento. O cenário hoje é favorável ao Brasil, que está mais sólido, com horizonte de longo prazo, o que proporciona condições para que as indústrias imobiliária e da construção frutifiquem."Tais condições foram estabelecidas nos primeiros quatro anos deste governo, a quem cabe agora ampliar os horizontes do setor", afirmou, acrescentando que essa situação também faz com que cresça a concorrência entre as instituições financeiras, que cada vez mais disputarão esse público, com a oferta de melhores condições.

Para Mantega, o grande desafio é o Brasil se equiparar aos países que conseguiram impulsionar o mercado imobiliário. "Em alguns", disse, "o crédito corresponde a cerca de 30% a 40% do PIB; no Brasil, esse índice é de 2%. São R$ 33 bilhões de crédito para a habitação, e é preciso multiplicar isso. Em razão dessa perspectiva, acredito que o setor será um dos eixos desse novo ciclo de crescimento, uma vez que tem importante função social".

"Permitir que o cidadão tenha a casa própria cria grande impacto social, gera empregos e proporciona crescimento. Continuaremos a conversar com o setor a fim de que possamos desembocar numa estratégia para que todos sejam bem-sucedidos", concluiu.

Crédito imobiliário será um dos principais mercados de crescimento da economia brasileira

Patricia Ferraz
é diretora de assuntos legislativos, regularização fundiária e urbanismo do Irib.

A diretora de assuntos legislativos, regularização fundiária e urbanismo do Irib, Patricia Ferraz, entrevistou o secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda, Júlio Sérgio Gomes de Almeida.

Patricia Ferraz – Qual a visão do Ministério da Fazenda sobre o crescimento do mercado de crédito imobiliário no Brasil?

Júlio César – O ministério não apenas tem a percepção como aposta que esse vai ser um dos principais mercados de crescimento da economia brasileira. Há anos o Ministério da Fazenda vem fazendo um trabalho importante de incentivo, agora estamos estimulando o mercado habitacional para a compra de moradias por quem tem condições de tomar financiamentos, bem como incentivando o financiamento imobiliário para a compra de moradias populares, o que depende de subsídios. Estamos raspando o fundo do tacho para ajudar a população de baixa renda que depende do subsídio, ao passo que a faixa de maior renda depende de crédito. Planejamos um programa muito ousado para a baixa renda e vamos fazer, também, um programa para a chamada baixa classe média, que ganha entre quatro e sete salários mínimos, não tem poder de compra para entrar num financiamento comum de mercado, e não tem o direito ao subsídio. Vamos criar um subsídio parcial para incentivar ainda mais essa faixa. Portanto, pretendemos atingir três faixas, uma de baixa renda com subsídio ampliado, uma de baixa classe média com subsídio parcial e com mais poder de crédito, e a faixa de maior renda, que já tem um sistema de financiamento crescente. Esperamos um grande crescimento do mercado habitacional.

Patricia Ferraz – Os registradores de imóveis do Brasil têm trabalhado muito no incremento dos mecanismos de segurança jurídica das transações imobiliárias, trabalho esse que tem sido acompanhado pela Abecip e pelo setor da construção civil. Como o senhor vê essa iniciativa?

Júlio César – Vejo como da maior importância porque queremos envolver toda a população, de baixa, média e alta renda, e é fundamental que elas tenham a segurança de que estão adquirindo o imóvel legalizado. Também estamos apoiando um outro projeto de lei que tramita no Congresso Nacional, o PL 3.057/00, porque vai permitir que muitas pessoas regularizem seus imóveis. Portanto, esse movimento dos registradores é fundamental.

Patricia Ferraz – Esse projeto de lei traz uma série de mudanças. Uma delas mexe diretamente com o fundo de garantia, de modo que seja utilizado para a compra de unidade habitacional já pronta, casa ou apartamento. O PL também altera as regras do fundo de garantia para permitir que o trabalhador possa utilizar o fundo para o financiamento da aquisição do lote urbanizado e também para custeio das despesas com registro e escrituração. No que se refere à formalização dos negócios, como o Ministério da Fazenda olha para essa questão?

Júlio César – Olha com bons olhos. Existe uma resistência grande de todo o regulador em facilitar muito o acesso a lotes, porque isso pode gerar uma especulação imobiliária de terrenos e dificultar o que se pretende, ou seja, ampliar o acesso da população ao imóvel. No entanto, acredito que o Brasil ultrapassou essa fase e que já é possível utilizar os recursos do fundo para um acesso mais diversificado para compra de lotes urbanizados e também para as despesas de registro, que ainda têm um peso relativamente expressivo no que diz respeito ao custo total da moradia.

Patricia Ferraz – Outra alteração proposta pelo PL diz respeito à desburocratização dos mecanismos de aprovação dos novos empreendimentos imobiliários, bem como à desburocratização e facilitação dos mecanismos de regularização do solo urbano. Por conta disso também seriam necessárias alterações na Lei de Registros Públicos. O Ministério da Fazenda vê com simpatia essas alterações?

Júlio César – O Ministério vê com muita simpatia. Conheço pouco esses procedimentos, mas vemos com muita simpatia.

"Estamos apoiando o PL 3.057/00, porque vai permitir que muitas pessoas regularizem seus imóveis."

Patricia Ferraz – Além disso, esse projeto de lei busca reduzir o custo transacional das operações imobiliárias na medida em que concentra no registro de imóveis as informações que digam respeito aos imóveis. Por exemplo, a partir da entrada em vigor desse projeto de lei, as pessoas que ajuízem uma ação que atinja um determinado imóvel poderão noticiar essa informação no registro de imóveis, ou seja, quem for transacionar com esse imóvel já não mais precisará sair à busca de certidões. Na sua avaliação, qual o enfoque econômico que essa alteração do sistema poderia proporcionar?

Júlio César – Essa alteração reduz o custo da transação e isso é fundamental, principalmente para o financiamento imobiliário. Estamos querendo introduzir algo que está dando certo em outros países e esperamos que também dê certo no Brasil, a portabilidade do crédito imobiliário, o que pressupõe esse tipo de agilidade. Ou seja, pretendemos ter um movimento muito maior do mercado imobiliário, pessoas comprando novos imóveis, mudando de financiador, e também mudando de imóvel, vendendo o antigo imóvel e adquirindo um novo. Para isso é preciso mais agilidade e economia na busca dessas informações que dão segurança jurídica àquele que compra o imóvel.

Patricia Ferraz – O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo estão desenvolvendo e implementando um projeto de informatização dos registros de imóveis do Estado de São Paulo, com possibilidade de abranger todos os registros de imóveis do Brasil. Esse serviço já é disponibilizado a vários órgãos públicos, com a remessa de informações pela via digital. O projeto parte de uma sistemática implementada entre os registros de imóveis e a Receita Federal para envio das Declarações de Operações Imobiliárias. Como a facilidade de acesso a essas informações imobiliárias é vista pelo governo federal?

Júlio César – É fundamental. Nós, que planejamos e formulamos políticas públicas, devemos nos beneficiar muito porque pretendemos instituir um grande cadastro de movimentação de imóveis. O mercado imobiliário ficou muito tempo parado. Precisamos dessa

facilidade também para a área de formulação de políticas.

Patricia Ferraz – A intenção do Irib e da Arisp é fazer uma gestão dos dados de maneira que tenhamos condições de fornecer informações imobiliárias para o poder público e para a iniciativa privada, de forma a orientar as políticas públicas e os investimentos particulares. O senhor acha que isso poderia contribuir para o desenvolvimento do país?

Júlio César – Tudo isso contribuirá muito para o desenvolvimento do país em três níveis: para a formulação de políticas; para quem investe em imóveis; e para o comprador. Isso forma o mercado imobiliário. São esses os três agentes importantes do mercado.

Patricia Ferraz – O senhor pode esclarecer a lógica da pretensão do governo federal de manter a multa dos 10% na demissão dos trabalhadores?

Júlio César – O governo não quer manter. Sou defensor de que acabe o quanto antes. No entanto, neste momento, achamos que é necessário reforçar a habitação popular. O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço é muito bem gerido, mas se ousarmos mais na concessão de subsídios para a moradia talvez faltem recursos para que possamos cancelar rapidamente os 10% de multa que os empresários pagam na demissão de seus funcionários. Pretendemos acabar com esse percentual de multa, mas talvez isso ocorra apenas em 2009 ou 2010. Gostaríamos de chamar os empresários para dizer que gostaríamos de acabar com esse adicional até 2008, mas talvez não consigamos, a menos que não fizéssemos

"É preciso agilidade e economia na busca de informações que dão segurança jurídica a quem compra o imóvel."

programas importantes para o país. Na economia sempre existiu esse jogo, é possível fazer uma coisa, mas não outra. Gostaríamos de devolver os 10% de multa em 2008 e, ao mesmo tempo, fazer o programa, mas teremos de escolher o tempo de cada um. Não é uma questão de não devolver. Isso reflete a preocupação do governo de esclarecer ao empresário que o governo vai acabar com os 10%. O governo deseja prestar contas à sociedade.

Patricia Ferraz – Uma das principais causas da irregularidade das construções no Brasil é a necessidade de se apresentar uma certidão negativa de débitos junto à Previdência para se pedir a averbação da construção no registro de imóveis. A proposta dos registradores é que se suprima essa exigência para ser feita a averbação da construção, portanto, sua regularização. No entanto, o registrador seria obrigado a encaminhar à Previdência uma declaração de averbações de construção, para municiar a cobrança de eventual débito. Isso faz algum sentido para o Ministério da Fazenda?

Júlio César – Acho que essa é uma solução difícil. O problema das certidões junto à Previdência e a outros órgãos tem limitado muito a atividade econômica. A lei de licitações permite que uma empresa possa prestar serviços não estando inteiramente em ordem com seus pagamentos. Pretendemos levar essa idéia para a esfera de obtenção da certidão negativa para outros casos, por exemplo, financiamento. Talvez tenhamos que abrir um pouco mais até que nossas empresas fiquem mais regularizadas. No entanto, considero justo que as empresas tenham certas limitações de suas operações por não honrarem seus compromissos. Precisamos compatibilizar essas duas coisas, ou seja, honre seus compromissos e continue operando.

Patricia Ferraz – O que chama a atenção são os impeditivos para um padrão de regularidade. Se compararmos o percentual do crédito imobiliário em relação ao PIB, no Brasil esse índice é de 2% a 5%, ao passo que o da Espanha, em novembro de 2004, era de 69,4%. Se compararmos o padrão de regularidade imobiliária de um país e de outro, veremos que na Espanha todas as construções são averbadas, não existe nenhuma exigência de comprovação de quitação de contribuições previdenciárias, basta a averbação e aprovação da construção pela prefeitura.

INFORMATIVO

PEDRAZA • MAXIMIANO • KAWASAKI • ASSOLINI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

De onde vem o dinheiro para a construção civil

Por Alexandre Assolini Mota*

O setor da construção civil – um dos que mais emprega trabalhadores no Brasil e movimenta dezenas de segmentos da economia – passa por um período de promissora expansão. De agente passivo de recebimentos mediante recursos governamentais e percentuais da caderneta de poupança, o setor hoje busca formas de conseguir investimentos para alavancar seus negócios.

A empreitada das construtoras tem demonstrado ser bem-sucedida. Dezenove empresas abriram seu capital e hoje movimentam mais de R$ 12 bilhões, segundo dados da Bolsa de Valores do Estado de São Paulo (Bovespa).

Mas não é de hoje que as construtoras procuram fontes de recursos financeiros para garantir sua sobrevivência. Nenhum outro segmento da economia convive com tão discrepante lei da oferta e procura. O Brasil tem um déficit habitacional estimado em mais de 7 milhões de moradias e as construtoras nacionais têm conhecimento, tecnologia de ponta e mão-de-obra para diminuir esses números. No entanto, a falta de crédito, os altos juros e a ausência de legislação para dar garantias a quem financiasse o mercado imobiliário, fizeram com que a construção civil passasse por períodos improdutivos em fins dos anos 1980 e início dos anos 1990.

Uma luz no fim do túnel surgiu com os fundos imobiliários, criados em 1993, e com os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), lançados em 1997.

Os fundos imobiliários funcionam como os fundos de ações, em condomínios de investidores que compram cotas, administrados por instituições financeiras e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Eles são fechados, ou seja, quem quer negociar sua cota deve recorrer ao mercado secundário, que cresceu substancialmente no ano de 2005. Os fundos têm valor patrimonial elevado, chegando a superar R$ 300 milhões, mas as cotas podem ser compradas por até R$ 100.

Os CRIs são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, com lastro em contratos de financiamento garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária. Eles permitem que quem construa imóveis tenha alternativa para financiar o empreendimento, além do crédito bancário.

Ambas as formas de captação de recursos têm apresentado crescimento, graças à segurança oferecida aos investidores, à propriedade fiduciária e ao regime fiduciário existentes nesses instrumentos. Contudo, alguns fatores impedem melhor desempenho do mercado de securitização, que para mais desenvolvimento depende de flexibilização da exigibilidade na aplicação dos depósitos de poupança e de continuidade na queda da taxa de juros doméstica.

Para as construtoras, o mercado de capitais figura como uma das mais rentáveis e viáveis formas de obter recursos para financiar suas obras. As maiores empresas, que lançaram ações no mercado, captaram um volume significativo de recursos e atualmente mostram-se mais preparadas em termos de estrutura de capital e liquidez para financiar o crescimento esperado dos lançamentos imobiliários.

Uma nova sigla passou a fazer parte do vocabulário dos construtores, IPOs (Initial Públic Offerings), ou seja, a oferta pública de ações.

O ingresso na bolsa exige transparência. Ao optar por esse meio, as empresas adotam regras de condutas denominadas Governança Corporativa, que proporcionam aos proprietários – acionistas ou cotistas – a gestão estratégica de sua empresa, a monitoração efetiva da administração e o compromisso constante de criação de valor para seus investidores. As principais ferramentas que asseguram o controle da propriedade sobre a gestão são o conselho de administração, a auditoria independente e o conselho fiscal. A empresa que opta pelas práticas de governança corporativa adota como linhas mestras a transparência, a prestação de contas (accountability) e a eqüidade em suas relações internas e externas.

Há uma série de IPOs de construtoras em análise na Comissão de Valores Mobiliários, para ingressar no mercado. As que já estão no mercado buscam a expansão geográfica mediante o estabelecimento de parcerias. Essas associações dividem os riscos entre as empresas e facilitam o ingresso das incorporadoras menores.

O mercado de capitais descobriu o mercado imobiliário, definitivamente, e quem tem acesso ao capital manterá a competitividade.

Alexandre Assolini Mota (alexandre@pmkadvogados.com.br) é sócio do Escritório Pedraza, Maximiano, Kawasaki, Assolini - Advogados Associados.

IRIB no IV Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico

Tema: Desafios para o Direito Urbanístico Brasileiro no Século XXI

O Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico, IBDU, realizou o IV Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico na Faculdade de Direito São Francisco, em São Paulo, de 5 a 8 de dezembro, para discutir a agenda estratégica e as ações necessárias para a consolidação do Direito urbanístico brasileiro. Na pauta, os desafios para efetivar as normas sobre política urbana estabelecidas na Constituição federal de 1988, bem como as normas jurídicas do Estatuto da Cidade.

O IBDU convidou, para o debate das interfaces do Direito Urbanístico com outros ramos do Direito, os diferentes sujeitos que atuam nos poderes públicos, na academia e na sociedade civil. A diretora do Irib, Patricia Ferraz, participou do painel sobre Direito urbanístico e suas interfaces com outros ramos do Direito.

O desafio do congresso realizado a cada dois anos é construir uma agenda estratégica para a consolidação do Direito urbanístico brasileiro, no âmbito do ensino superior, no campo da pesquisa e na produção científica.

A organização do IV Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico pelo IBDU contou com o apoio do Irib e de diversas instituições, das quais se destacam o Lincoln Institute of Land Policy, Ministério das Cidades, Ministério da Justiça, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Observatório Internacional do Direito à Cidade, Editora Fórum e Instituto Pólis.

No dia 7 de dezembro, pela manhã, o painel sobre o Direito urbanístico e suas interfaces com outros ramos do Direito contou com os seguintes participantes: o juiz de Direito Luís Paulo Aliende Ribeiro, coordenador do painel; o jurista e urbanista Edésio Fernandes, membro da Teaching Faculty do Lincoln Institute of Land Policy e professor da Universidade de Londres, que falou sobre o Direito urbanístico como ramo autônomo do Direito; Márcio Camarosanno, advogado,

Fotos: Julio Vilela

Jacques Alfonsin, Patricia Ferraz, Ney Bello, Luís Paulo Aliendi Ribeiro, Edésio Fernandes, Márcio Cammarosano

professor de mestrado em Direito urbanístico ambiental da PUC/SP, que discutiu o Direito urbanístico e sua interface com o Direito administrativo; Ney de Barros Bello Filho, juiz federal e vice-presidente do *Instituto O Direito por um Planeta Verde*, que apresentou o Direito urbanístico e sua interface com o Direito ambiental; Jaques Távora Alfonsin, procurador aposentado do estado do Rio Grande do Sul, que tratou do Direito urbanístico e sua interface com o Direito agrário.

Finalmente, Patricia Ferraz, registradora de imóveis de Diadema, SP, e diretora de assuntos legislativos, regularização fundiária e urbanismo do Irib examinou o Direito urbanístico e sua interface com o Direito registrário.

Direito registral imobiliário ainda é desconhecido de outras áreas

O juiz Luís Paulo Aliendi Ribeiro declarou ao *Boletim do IRIB em revista*, *BIR*, que é necessária a análise de todos esses ramos do Direito para que a questão urbanística seja tratada de forma multidisciplinar, de forma que cada operador do Direito possa dar sua contribuição.

Sobre o desconhecimento geral a respeito do Direito registral, verificado mesmo naquela platéia de advogados e estudantes de Direito, afirmou: "O direito registral imobiliário ainda é estudado por um número reduzido de pessoas. É importante difundi-lo junto a todos os outros atores do Direito, de forma fácil e acessível. Hoje, o importante para o Direito registral imobiliário não é a produção de trabalhos de grande rigor científico, mas de estudos acessíveis para quem faça parte de outra área do Direito".

Registro constitutivo da propriedade torna mais necessária a relação entre o Direito urbanístico e o Direito registral

O jurista e professor Edésio Fernandes apontou a necessidade de construção de pontes entre o Direito urbanístico e os outros ramos do Direito.

Para ele, é crucial entender que o Direito tem suas especificidades e suas características próprias, mas tem um diálogo íntimo que precisa ser compreendido, sobretudo, a partir dos princípios constitucionais. "A cartilha básica que vai determinar as condições de compreensão, interpretação das leis e resolução de conflitos é a própria Constituição", observou em entrevista concedida para o *BIR*.

No que diz respeito especificamente à relação entre o Direito urbanístico e o Direito registral, ele entende que há um tema comum a ambos os ramos do Direito, a disciplina da propriedade. "No caso específico do Brasil, o fato de o registro ser um elemento constitutivo da propriedade torna essa relação muito mais íntima e muito mais necessária", lembrou.

Segundo o professor Edésio Fernandes, a tradição brasileira de estudos na área do Direito registral tem se inspirado na compreensão do direito de propriedade, que vem do Direito civil. "A grande novidade é atualizar essa leitura e entender que, mais do que nunca, a partir da Constituição federal de 1988 e do Estatuto da Cidade, a base conceitual e os critérios de interpretação da disciplina da propriedade vêm da própria Constituição federal, a partir do princípio da função social e ambiental da propriedade e da cidade. Essa atualização é crucial para que os juristas dedicados ao Direito registral e ao Direito urbanístico possam falar a mesma linguagem".

Perguntado sobre a eventual existência de conflito entre esses ramos do Direito, respondeu: "Penso que tem havido um avanço enorme, sobretudo a partir do trabalho do Irib, no sentido da aproximação de olhares. Essas pontes estão sendo criadas, e um campo muito específico onde vemos o sucesso desse diálogo interdisciplinar é na questão da regularização fundiária. Eventos realizados por vários registradores Brasil afora, inspirados por campanha promovida pelo Irib, têm gerado resultados muito positivos".

É fundamental a publicidade das limitações ambientais

O juiz federal Ney de Barros Bello Filho falou ao *BIR* sobre a interface entre o Direito ambiental e o Direito registral.

Segundo ele, é *salutar* a idéia de se concentrar no registro imobiliário as restrições ambientais que pesam sobre os imóveis, para dar publicidade das limitações que a lei impõe ao uso dessas propriedades.

"A avaliação que faço é que grande parte das agressões ao meio ambiente no espaço urbano se dá, também, por desconhecimento das limitações à propriedade. Essas restrições de natureza ambiental vêm diretamente da lei e algumas de ato administrativo, mas não são conhecidas. O registro, como forma de dar conhecimento dessas restrições às pessoas, será salutar não apenas para a preservação como para a perenidade das próprias relações de compra e venda. Estamos falando de publicização, quanto mais públicas

forem as restrições existentes, sejam elas ambientais ou patrimoniais, tanto melhor. As restrições patrimoniais estão declinadas para o próprio registro de imóveis, as restrições ambientais não, surgem diretamente da lei. Parece-me fundamental que o registro passe a conter todas essas notícias, para que possamos ter um extrato da situação jurídica da propriedade que se deseja adquirir".

"Acredito que o registro de imóveis funciona como uma expressão da realidade do imóvel, portanto, acho fundamental o registro de todas as limitações ambientais existentes, mas é preciso notar que a ausência desse registro não pode invalidar a aplicabilidade das normas ambientais. Essa é uma forma de se dar publicidade e conhecimento, mas existem outras que, talvez, passariam por um processo de conscientização e reeducação ambiental, no entanto, são formas mais rarefeitas. A imposição de uma norma de direito sobre relações patrimoniais de compra e venda me parece mais efetiva. Se caminharmos cada vez mais para uma análise realista do que é a propriedade, expressada mediante seus registros, seguramente teremos um grande aprimoramento da segurança jurídica".

Nesse sentido, a Lei de Georreferenciamento veio para contribuir com a segurança jurídica?

"Certamente contribui. Os documentos nunca refletem integralmente a realidade. Hoje, o sistema de posicionamento global, GPS, permite-nos saber exatamente onde começam e terminam os territórios. Vamos lembrar que no começo se marcavam as léguas de sesmarias, que funcionavam como marcos que passavam sobre igarapés, e isso nunca correspondia à realidade. Das léguas de sesmarias com marcos fixos passamos a marcos feitos a partir de trabalhos topográficos. Se hoje a ciência nos permite trabalhar o geoposicionamento por que não utilizá-lo? Isso garantirá mais realismo aos registros".

O registro de imóveis como instrumento de fortalecimento do Direito urbanístico e do Direito ambiental

Direito urbanístico e sua interface com o Direito registrário foi o tema desenvolvido pela diretora de assuntos legislativos, regularização fundiária e urbanismo do Irib, Patricia Ferraz.

Ela chamou a atenção para o fato de que nossas faculdades de Direito formam advogados sem noção mínima do que seja o registro de imóveis.

"O registro existe para dar segurança jurídica, para dar autenticidade às situações e aos direitos relacionados ao imóvel. O Direito urbanístico visa definir um conjunto de regras que vai orientar a formação dos espaços urbanos na constituição e manutenção de cidades saudáveis, preservação de espaços públicos, preservação de áreas públicas, áreas verdes, espaços de preservação permanente, garantia de mobilidade urbana, garantia de que serão instalados equipamentos urbanos. Isso tudo está no Direito urbanístico, com reflexos no Direito registrário, mas também está ligado à saúde das cidades e das pessoas que habitam nelas."

Segundo a registradora, a importância do registro de imóveis está no fato de que a maior parte dos instrumentos das políticas urbanas – Estatuto da Cidade, Lei do Parcelamento do Solo – de alguma forma vão chegar ao registro imobiliário. "O problema de ordenamento jurídico da gestão territorial é que o legislador, talvez por desconhecimento jurídico do Direito registral, deixou de atentar para a construção de determinados instrumentos legais, para aspectos e princípios do Direito registral".

Ela acrescentou que o mais importante para quem trabalha com o Direito urbanístico é ter uma visão mais completa do registro de imóveis como instrumento de fortalecimento do Direito urbanístico e do Direito ambiental.

Explicou, ainda, que o registro de imóveis pode ser um instrumento valioso, uma vez que, a partir do momento que se leva para o registro de imóveis uma informação sobre determinado imóvel, quem tiver interesse nesse bem vai ter acesso à informação de forma rápida e fácil.

Patricia Ferraz destacou, ainda, o valor inestimável da publicidade proporcionada pelo registro de imóveis. "Muitos casos de lesão ao direito ambiental poderiam ser evitados se as áreas ambientalmente protegidas tivessem publicidade no registro de imóveis. A pessoa que quer transacionar com o imóvel precisa saber qual o coeficiente de aproveitamento do terreno, se nesse imóvel existe algum risco ambiental constatado tecnicamente pela Cetesb, se existe algum projeto aprovado pela Secretaria do Meio Ambiente, etc. Todas essas informações que interessam ao particular e à gestão da coisa pública poderiam estar no registro de imóveis. Quanto mais concentrarmos no registro essas informações, tanto mais rápida será a gestão dessas questões de Direito urbanístico da nossa cidade".

Terrenos em faixa de fronteira: Gabinete de Segurança Institucional visita o IRIB

Com o objetivo de discutir o tema dos terrenos situados em faixa de fronteira, reuniram-se no Quinto Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, no dia 14 de julho de 2006, o então presidente do Irib Sérgio Jacomino; o secretário da Secretaria de Acompanhamento e Estudos Institucionais, Saei/GSIPR; o representante do Gabinete de Segurança Institucional da Presidência da República, José Alberto Cunha Couto; a procuradora federal e assessora do órgão, Renata Furtado; e o tenente-coronel Olavo Bologna Junior, assessor militar.

O contato entre a Saei e o Irib se deu no contexto de entendimentos que vêm sendo mantidos ao longo dos anos para estabelecer canais de interconexão entre os cartórios de registro de imóveis e a Secretaria, encarregada do controle de aquisição de imóveis rurais nas faixas de fronteiras.

O desafio posto à Secretaria é criar um canal de comunicação ágil com os registros prediais brasileiros a fim de se evitar o trânsito de papéis nas comunicações obrigatórias entre os cartórios e a Secretaria.

De fato, o decreto 85.064, de 26 de agosto de 1980, em seus artigos 46 e 47, estabelece requisitos para lavratura de escrituras e registro de aquisição de imóveis na faixa de fronteira, além de comunicação trimestral a órgãos ali indicados a respeito das aquisições de imóveis rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, situados em faixas de fronteiras.

A idéia é automatizar essas comunicações, tornando-as mais ágeis, fáceis e econômicas para todos os órgãos envolvidos. Para isso, a Secretaria está elaborando um sistema de interconexão entre os cartórios, levando em consideração as experiências bem testadas da DOI e dos projetos que estão sendo discutidos com o Incra.

Depois de conhecer os detalhes dos projetos que envolvem o Irib e o Incra e analisar em detalhes o programa DOI, da Receita Federal, os participantes deliberaram criar uma agenda de trabalho, cujos pontos principais são os seguintes.

• Celebração de um termo de colaboração técnica entre a Secretaria e o Irib.

• Realização de *workshops* com vistas a nivelar o conhecimento técnico-jurídico dos agentes envolvidos nas transações que têm por objeto aquisição na faixa de fronteira – especialmente notários e registradores.

• Estudo minucioso do sistema de aquisição de imóveis rurais na faixa de fronteira, especialmente o decreto 85.064/1980 e a lei 6.634/1979 para definir, claramente, as hipóteses de exigibilidade de comunicação prevista nos diplomas legais.

•Envolvimento do Colégio Notarial do Brasil nas discussões em virtude do papel que os notários desempenham no sistema.

A relação de municípios localizados em faixa de fronteira – documento elaborado pelo IBGE/Diretoria de Geociências, GDI, Gerência de Documentação e Informação, pode ser consultado no *site* do Irib: http://www.irib.org.br/pdf/munic_faixa_fronteira1.pdf

SJ, Olavo Bologna Jr., José Alberto Couto e Renata Furtado

IV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo é realizado na capital com o auditório lotado

Mais fortalecido a cada edição, o programa Educação Continuada de Cartórios ganhou novos parceiros no IV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 2 de setembro de 2006, no hotel Pergamon, na capital, com lotação esgotada pelos cem primeiros inscritos.

Sempre com o apoio da egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, desta vez a organização do evento ganhou a parceria da Associação dos registradores de Pessoas Naturais de São Paulo, Arpen-SP, e do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil, seção de São Paulo, IEPTB, que se juntaram ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, e Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp.

O programa foi direcionado para as questões vivenciadas na capital e arredores, e agradou em cheio aos participantes.

Na abertura do IV Seminário, o juiz Vicente de Abreu Amadei falou sobre a pedagogia notarial e registral desenvolvida para o programa de educação continuada de cartórios.

Na parte da manhã, as duas aulas magnas tiveram enorme sucesso: o desembargador Francisco Loureiro apresentou a *alienação fiduciária de bens imóveis*, e o advogado Melhim Namem Chalhub expôs o *patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias*.

À tarde, o presidente do IEPTB José Carlos Alves falou sobre os *documentos protestáveis*; o presidente da Arisp Flauzilino Araújo dos Santos apresentou a *incorporação*; o vice-presidente do CNB-SP, Ubiratan Guimarães, proferiu palestra sobre *a ética entre os cartórios*; o advogado da Arpen-SP, Sergio Ferrari, comentou as *questões polêmicas nos diversos regimes de bens*; e o diretor do Irib, Eduardo Agostinho Arruda Augusto encerrou o evento com excelente

exposição, repleta de exemplos práticos, sobre a *retificação administrativa de registro*.

Novo presidente do Irib prestigia Educartório

O registrador e diretor do Irib, Sérgio Jacomino, coordenador dos trabalhos na parte da manhã, chamou para a composição da mesa o presidente do Irib, Helvécio Duia Castelo, que veio de Vitória do Espírito Santo especialmente para prestigiar o IV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo.

Helvécio Duia Castello, Presidente do Irib

O presidente Helvécio falou ao *Boletim do IRIB em revista* sobre a importância da formação profissional para as atividades notariais e registrais e parabenizou os organizadores do evento.

"Essa experiência de uma parceria das entidades representativas dos notários e registradores, com a participação do Judiciário, e voltada ao aprimoramento técnico e à harmonização de procedimentos, cujo objetivo é a regulação uniforme das atividades, está sendo observada em todo o Brasil. A *educação continuada de cartórios* é uma idéia feliz e imprescindível. Fazemos votos de que novos apoios se somem à iniciativa, para que ela frutifique também em outros estados brasileiros", declarou.

"O Educartório veio para ficar e acompanhar os trabalhos da corregedoria"

Durante a realização do IV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, o *Boletim do IRIB em revista* entrevistou o representante da Corregedoria Geral da Justiça, doutor Vicente de Abreu Amadei, que destacou a intenção da CGJSP em fazer "uma regência em conjunto, uma co-regência na educação continuada de cartórios".

BIR – A CGJSP esperava esse sucesso de participação nos cursos do Educartório?

Vicente de Abreu Amadei

Vicente de Abreu Amadei **–** Quando a Corregedoria procurou o Irib com a idéia de realizar cursos nas regiões onde a seguir haveria correições, nossa esperança foi poder contar com a experiência dos institutos, que é grande em matéria de realização de cursos. Portanto, já tínhamos a expectativa, que já está sendo confirmada, de atingir o público esperado. Não tínhamos idéia do que iria acontecer, mas a idéia foi fazer algo em conjunto com quem conhece o assunto de promoção de eventos.

BIR – Esse já é o IV Educartório, houve alguma mudança? O que a corregedoria espera alcançar com esse programa?

Vicente de Abreu Amadei – O primeiro objetivo é procurar aumentar o potencial de cada cartório no que diz respeito aos recursos humanos do ofício notarial e registral. Uma das preocupações da Corregedoria é voltar o ensino do Educartório para o aprimoramento técnico dos notários, registradores e escreventes. Sabemos que os escreventes lidam diretamente com as atividades da serventia, uma vez que o cartório não se faz somente com os notários e registradores, se faz com um conjunto de pessoas. A idéia é procurar atingir essa massa humana que está no cartório, para poder potencializar a capacidade técnica deles, e melhorar a qualidade do cartório

Helvécio Duia Castello, Melhim Namem Chalhub e Vicente de Abreu Amadei

como um todo. Não adianta atingir somente os notários e registradores, é preciso que todos aqueles que trabalham nos cartórios sejam beneficiados. O objetivo é montar um sistema de curso que seja válido não só para a capital, mas também para cada uma das unidades do interior. Levamos em conta as necessidades específicas de cada região onde o seminário é realizado. Também é preciso considerar a didática, que foi uma em Lins e outra na capital. Aqui estamos utilizando o sistema de palestras; em Lins utilizamos o debate em grupos para a troca de experiências, bem como para maior interação entre o participante do curso e o docente. Portanto, essa adaptação didática depende da região onde será levado o curso e também do número de participantes.

BIR – Qual é o futuro do Educartório? Veio para ficar ou tem um tempo definido de duração?

Vicente de Abreu Amadei – A Corregedoria apóia esse evento, mas ele é realizado pelas entidades de classe. Do ponto de vista da Corregedoria, a perspectiva é de que o Educartório veio para ficar e para fazer um trabalho efetivamente em conjunto. O desembargador Gilberto Passos de Freitas sempre insiste nesse ponto, em fazer uma regência em conjunto, uma co-regência na educação continuada de cartórios. Nessa perspectiva, o Educartório veio para ficar e acompanhar os trabalhos da Corregedoria. Cada vez mais vamos conseguir fazer a correição na unidade de serviço potencializada, e uma educação que possa ser levada, ampliada e difundida.

BIR – A Corregedoria avalia a possibilidade de conferir pontuação para quem freqüentar cursos como o Educartório, tendo em vista que muitos participantes são escreventes e candidatos à disputa nos concursos públicos?

Vicente de Abreu Amadei – A pontuação para fins de concurso público depende de uma norma disciplinada pelo provimento 612 do Conselho da Magistratura. Não é algo que está na dependência da Corregedoria. Em relação a cursos pontualizados, penso que poderíamos incorrer no risco de cometer algumas injustiças, uma vez que o Educartório não poderá atingir todas as regiões ao mesmo tempo. O escrevente de uma comarca por onde o Educartório não passou e que, portanto, não teve oportunidade de participar do curso poderia ficar prejudicado em relação àquele que participou. Sabemos que é impossível levar a oportunidade de participar do curso para todos, ao mesmo tempo. No meu ponto de vista, ainda é cedo para pensar em pontuações para a participação de congressos, ainda que com o apoio da Corregedoria.

Entrevista com o desembargador Francisco Loureiro sobre as vantagens da garantia fiduciária para o credor

BIR – O senhor disse que a alienação fiduciária é uma grande garantia para o credor. O senhor considera que ela poderá ser um instrumento importante para o reaquecimento do mercado imobiliário?

Desembargador Francisco Eduardo Loureiro

Francisco Loureiro – Sem dúvida, a garantia é um instrumento poderoso, rápido e eficaz para o credor, mas quero lembrar que já está em vigor há quase dez anos, desde 1997. Se o que o empreendedor quer é uma recuperação rápida da garantia, essa lei é o cumprimento do sonho dele. Em tese, a garantia de alienação fiduciária permite uma redução de custos, que deve ser repassada ao adquirente. A partir do momento que o empreendedor tem uma garantia eficaz de retomada rápida do imóvel, isso precisa ser computado no custo final do empreendimento e repassado ao cliente. É uma forma de estímulo e de redução do custo final da construção.

BIR – De acordo com as estatísticas, a taxa de juros tem caído. O governo está anunciando um pacote de medidas para atacar justamente esse problema do spread *bancário. A justificativa do sistema financeiro para uma taxa de juros superior a outros países sempre foi a insegurança jurídica. Onde há uma rápida execução hipotecária, via de regra, se dá uma diminuição da taxa de juros.*

Francisco Loureiro – Concordo plenamente, o *spread* bancário continua alto. Eles já têm a lei de alienação fiduciária há dez anos e conseguiram mudar a lei de falências, portanto, faço a pergunta que o ministro Guido Mantega fez, já houve várias medidas favoráveis à segurança dos credores, mas o *spread* não tem caído na mesma proporção: por quê? Já existem mecanismos e condições para poder reduzir o *spread*, a diferença entre a captação e os créditos.

BIR – A justificativa é de que, com a taxa Selic, acaba sendo muito mais interessante fazer especulação do que financiar o mercado imobiliário, mas se houver uma diminuição da taxa de juros...

Francisco Loureiro – Certamente, para isso se constituiu o instrumento da garantia fiduciária. Hoje, em caso de inadimplência, os processos que chegam ao tribunal têm conseguido retomar o imóvel em 60 a 90 dias, no máximo.

BIR – Mas parece que a garantia fiduciária ainda não é muito utilizada...

Francisco Loureiro – Nos dois últimos anos houve um incremento muito grande. Hoje, as financeiras têm optado sistematicamente pelo uso da garantia fiduciária, os tribunais deram respaldo à lei. Portanto, o que vejo é que os credores têm utilizado muito mais a garantia fiduciária do que a hipoteca. No entanto, os bancos temem que se estenda o regime da devolução das parcelas pagas ao financiamento com garantia fiduciária, o que provocaria um problema sério para eles. Em razão desse receio, eles têm usado com menos vigor a garantia fiduciária, mas já há precedentes do tribunal de São Paulo em que as parcelas não são devolvidas.

BIR – O senhor considera a alienação fiduciária adequada para utilização também no sistema financeiro de habitação, SFH?

Francisco Loureiro – Acho que sim, é um instituto que permite ao credor a rápida recuperação e é boa em qualquer tipo de financiamento. Mas é boa para o credor.

BIR – No entanto, a garantia fiduciária não é tão prática quanto a hipoteca, utiliza-se a alienação fiduciária à falta de um instrumento clássico que era a hipoteca. Não se pode, por exemplo, dar em alienação fiduciária mais de uma vez o mesmo imóvel...

Francisco Loureiro – A hipoteca era uma garantia realmente importante.

"A comprovação do sucesso do Educartório foi o esgotamento das vagas em apenas um dia de inscrições na capital"

Priscila Agapito

Boletim do IRIB em revista entrevistou a tabeliã de notas da capital, Priscila de Castro Teixeira Pinto Lopes Agapito, vice-presidente do CNB-SP e uma das coordenadoras do Educartório, sobre o sucesso e o futuro da educação continuada de cartórios.

BIR – A educação continuada de cartórios veio para ficar ou tem prazo definido para encerrar suas atividades?

Priscila Agapito – O projeto começou com a iniciativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que convidou o Irib e o Colégio Notarial para acompanharem as correições. No meu entender, já estamos alcançando certa independência, ou seja, mesmo que não haja correições, o Educartório vai continuar onde houver demanda. Se isso acontecer, pediremos a autorização da Corregedoria para continuar. Essa é uma semente que a CGJSP plantou e agora tem que florescer. Temos a preocupação de incluir todas as naturezas, bem como de direcionar sempre os assuntos para as necessidades da região onde o seminário for levado. Em São Paulo, por exemplo, não faria sentido falar de imóvel rural. Procuramos atender à demanda e à necessidade da região.

BIR – A idéia inicial era percorrer todo o estado?

Priscila Agapito – O Educartório foi criado para acompanhar as correições. Sabemos que o próximo seminário será em Presidente Prudente, em outubro, e

depois em Campinas. Até o final do ano, o projeto é esse, mas para o ano que vem, vamos pensar em reestruturar o projeto para atender à demanda, que é muito grande, as 100 vagas foram preenchidas em um dia e meio de inscrições. Outro resultado interessante é que o Tribunal de Justiça do Paraná solicitou que o corregedor-geral de São Paulo leve o Educartório para lá, enfim a iniciativa é um sucesso. O mérito é todo da CGJSP e do Irib, o Colégio Notarial abraçou a idéia e agora já temos outras naturezas.

BIR – Está faltando o RTD.

Priscila Agapito – Na verdade, o projeto inicial envolvia somente as naturezas de notas e registros. O tempo é curto para falar de tudo o que é necessário, e os maiores problemas estão concentrados nas áreas de notas e de registro de imóveis. No entanto, no próximo Educartório teremos a participação do registro de títulos e documentos; já está tudo acertado com o presidente do IRTDPJ-SP. Dessa forma, em Presidente Prudente teremos a participação das cinco naturezas.

BIR – Como será o seminário de Presidente Prudente?

Priscila Agapito – Ainda vamos definir o formato a ser utilizado em Presidente Prudente, se palestras ou mesas temáticas. No interior, as mesas temáticas funcionam muito bem. Também estamos discutindo os temas que serão abordados no encontro. Alguns já estão definidos, como administração de cartórios e imóvel rural. Queremos inserir o documento eletrônico, assunto de interesse para todas as naturezas. Estamos tentando abordar os assuntos de interesse regional.

BIR – Como vocês vêem a resposta à iniciativa do Educartório?

Priscila Agapito – Temos tido uma resposta muito boa do público participante. O seminário dedica um dia todo ao estudo e isso é muito importante para esses profissionais, uma vez que no dia-a-dia do cartório não há tempo para estudar. Por isso, além das questões práticas, temos sempre a preocupação de levar a teoria. Juntamente com os notários e registradores que tratam de questões práticas, levamos os juristas para falar das questões teóricas. As pessoas aprovaram a idéia, temos recebido muitos *e-mails* encorajadores, mas a grande resposta de sucesso do Educartório foi o esgotamento das vagas em apenas um dia de inscrições na capital.

Leia as palestras

Nas páginas seguintes, publicamos a palestra de abertura, *O universo da pedagogia notarial e registral*, proferida pelo juiz Vicente de Abreu Amadei; as aulas magnas do desembargador Eduardo Loureiro – *Alienação fiduciária de bens imóveis* – e do advogado Melhim Namem Chalhub – *Patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias*.

O universo da pedagogia notarial e registral

Vicente de Abreu Amadei
é juiz-auxliliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Exposição feita pelo juiz de Direito Vicente de Abreu Amadei, na abertura do IV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 2 de setembro de 2006, no hotel Pergamon, na capital.

Vou falar um pouco sobre o desenvolvimento da pedagogia do Educartório. Separei três pontos que, a meu ver, são comuns da atividade notarial e de registro e que focalizam o universo da pedagogia notarial e registral.

1. O sinal sensível da atividade notarial e registral

O primeiro ponto é que vocês têm a referência não apenas do ato, mas da assinatura, que é indispensável na lavratura da escritura e um sinal sensível da atividade notarial e registral.

Hoje fazemos os registros em computador, que já imprime as assinaturas. No passado, sem a pedra, sem a tábua, enfim, sem o suporte físico, não teríamos o registro de notas. Diria até que temos um aspecto material para a atividade notarial e registral. É preciso tomar cuidado com a educação disso. A guarda e conservação dos livros são essenciais para que se tenha segurança no sistema novo.

A história do registro de imóveis leva-nos à antiga Grécia, onde surgiu o instituto da hipoteca. Em grego, *hipo* significa dúvida e *teca* significava uma antiga árvore de madeira dura e clara. Como juntar uma árvore de madeira dura e clara à dúvida, e isso gerar a hipoteca?

Na antiga Grécia, as pessoas fincavam um pedaço de madeira no imóvel hipotecado. Em relação à propriedade, a posse publicava a propriedade. Quem tinha a posse, presumia-se ser o dono. E a hipoteca? Como saber se pesava um gravame sobre o imóvel? Não dava para saber, por isso era fincada uma estaca no imóvel, para que todos soubessem que estava alterado. Era um sinal que servia para comunicar uma situação jurídica de gravame sobre aquele imóvel. A hipoteca, a *teca*, aquela madeira dura e clara fincada no imóvel, apagava a dúvida que poderia pairar sobre a situação jurídica do imóvel, ou seja, era um sinal, um marco, que apagava uma dúvida jurídica sobre o estado de alteração do imóvel.

Essa a razão por que, desde o inicio, o registro de imóveis representava um direito hipotecário. No Brasil, começou a existir como registro hipotecário, depois registro geral e, por último, registro de imóveis.

A partir daí, a publicidade do registro civil, do registro de títulos e documentos ou da atividade notarial de protestos passou a ser feita mediante um sinal sensível que aos olhos do usuário do serviço se materializa no documento que facilita a prova para a situação jurídica publicada. Com isso, a prova materializada como um sinal sensível, o documento

com a fé pública que vem do sinal do tabelião ou do registrador, é o primeiro cuidado que devemos ter em relação ao universo das notas e dos registros.

Essa é a primeira preocupação pedagógica do sistema de educação dos cartórios de São Paulo, a preocupação com tudo aquilo que diz respeito aos sinais sensíveis próprios da publicidade e da atividade como um todo.

Temos de ter cuidado com as assinaturas em geral, com fichas, reconhecimentos de firmas e tudo que envolve os cartórios em geral, porque é ali que está toda a vida jurídica dos atos que os profissionais vão praticar. É preciso todo cuidado com os livros, com a guarda de tudo o que envolve o aspecto material do cartório e que diz respeito à administração de cartório, ao suporte material dos atos.

2. Elementos técnicos: a arte do registrador e a arte do notário

A segunda preocupação da pedagogia é com os elementos técnicos. São os elementos técnicos que dão suporte a todos os atos. Chamaria isso de *arte do registrador* e *arte do notário*. O ofício do registrador e do notário é prático e técnico. Essa a razão do nome de *escrevente*, o escrevente é aquele que escreve, o tabelião é aquele que também escrevia nas tábuas.

Além do elemento material, temos o saber técnico dos notários, registradores e escreventes. Esse saber técnico está relacionado ao ato de registro e ao ato notarial. Portanto, também é preciso tomar muito cuidado com esse saber técnico, é preciso que ele seja desenvolvido e aprimorado cada vez mais.

As notas e os registros são sistemas jurídicos de publicidade pela forma escrita. Essa forma escrita que fazem os saberes técnicos notariais e registrais, amanhã será um ponto da publicidade, um ponto alto da segurança pública. A segurança da publicidade se faz mediante os atos registrais.

3. Saber prudencial

O terceiro ponto que a pedagogia impõe é o que chamamos de saber prudencial. O terceiro ponto necessário para que haja uma boa pedagogia nos atos de registro é o cuidado com a prudência jurídica das atividades notariais e registrais. Prudência na qualificação do ato notarial e no ato de registro. Antigamente, a qualificação era chamada de exame ou triagem. Essa palavra enfatiza o saber técnico do notário e do registrador. O saber técnico para lavrar a escritura ou efetuar o ato de registro daquela situação que se lhe apresenta. Há pouco mais de vinte anos, a palavra qualificação começou a ser mais utilizada. Ainda se faz o exame, que agora leva o nome de qualificação, uma vez que o saber não é apenas material e técnico, é um saber jurídico prudencial. O saber jurídico prudencial exige do notário e do registrador uma formação de operador do direito. O saber prudencial é próprio do operador do direito, é próprio de quem tem um raciocínio jurídico e vai desenvolvê-lo para qualificar uma situação de fato. De modo que o cuidado pedagógico também está voltado a esse saber jurídico prudencial.

Vamos aprimorar o saber técnico, jurídico e prudencial. A pedagogia de notas e de registro exige um saber integral de tudo isso, envolve todo elemento material, técnico e de prudência jurídica que o cartório possui. Essa integração é importante para a pedagogia do Educartório.

Quando se faz um registro, uma averbação, quando o escrevente de notas lavra uma escritura, o que mais se destaca é o saber técnico, e não o elemento material ou qualificador. Mas, por trás desse saber técnico, também se exige um cuidado com o elemento material, um cuidado com o que diz respeito à matéria em que o sinal vai ser gravado – o suporte físico – e também com referência ao saber prudencial.

No momento da qualificação, quando o notário vai praticar aquele negócio de compra e venda, alienação fiduciária, no momento em que o registrador e o notário praticam seus atos, o que mais se destaca é o saber prudencial, é o juízo prudencial jurídico. Isso não significa que a qualificação não seja uma triagem, é ao mesmo tempo um exame e uma triagem, ou seja, também há um elemento técnico e material a ser considerado. Em toda atividade notarial e registral a pedagogia de notas e de registros exige cautela, uma preocupação educacional de todo o universo que envolve a atividade.

É com base nessa integralidade de funcionamento do cartório que o Educartório tem procurado desenvolver o tema e integrar novos registradores e notários com os mais antigos, para aprimorar esse elemento teórico e prático, a fim de poder difundir cada vez mais uma educação de cartório para o bem de toda a sociedade. Portanto, é com muita satisfação que damos início ao IV Seminário do Educartório, para debater e expor os temas mais necessários à capital de São Paulo.

Alienação fiduciária de bens imóveis

Aula magna ministrada no IV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 2 de setembro de 2006, no hotel Pergamon, na capital.

Francisco Eduardo Loureiro
é desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo.

A minha idéia é apresentar uma visão geral do direito material e traçar algumas questões fundamentais, como eventuais cláusulas restritivas, bem como sobre a escolha da garantia fiduciária. O particular geralmente fica em dúvida se faz o compromisso de compra e venda com garantia fiduciária ou com garantia hipotecária, ou seja, qual o melhor instrumento e quais as conseqüências de cada um dos regimes jurídicos.

O negócio jurídico chama-se alienação fiduciária de garantia da qual decorre o direito real de garantia chamado propriedade fiduciária.

A propriedade fiduciária é a grande garantia real do século XXI, que vai matar outras garantias, uma vez que ela é o sonho de todo credor, que dorme e sonha com uma garantia como essa. É uma garantia absoluta.

Quando foi criada, a hipoteca também tinha esse caráter de primazia, mas, ao longo do tempo, veio perdendo essa característica, quando leis especiais deram preferência legal a outros créditos, previdenciários e trabalhistas, cujos privilégios foram superiores à preferência do direito real da hipoteca. Por isso, o instituto da hipoteca acabou ficando desgastado e houve necessidade de os credores criarem um novo mecanismo que suprisse as falhas da hipoteca, qual seja, a propriedade fiduciária.

Mas qual é a grande vantagem para o credor em utilizar a propriedade fiduciária como garantia? A execução da garantia, que costuma ser um problema sério para o credor, especialmente a garantia hipotecária, que demandava o ajuizamento da execução judicial, penhora, embargos, recursos.

A propriedade fiduciária de bens imóveis veio contornar esse problema. Num prazo de 90 dias, no máximo de 120 dias, recupera-se não só a propriedade como a posse desse imóvel. Por isso, essa garantia é o sonho de todo o credor. É exclusiva e eficaz. A alienação fiduciária vai aniquilar a hipoteca e a própria anticrese. Essa é a vantagem do sistema da propriedade fiduciária.

Quando o credor concede o crédito, vende a prazo alguma coisa, a principal característica é que ele, como credor, acredita no devedor, tem confiança que o devedor vai honrar o compromisso. Mas o credor sabe que o devedor pode se tornar inadimplente, por isso ele vai escolher a garantia mais adequada para seu crédito. Em relação aos bens imóveis, o ordenamento jurídico dispõe de três grandes garantias: a hipoteca, a propriedade fiduciária e o compromisso de compra e venda. No entanto, é preciso conhecer a causa e a finalidade econômica do contrato.

É nesse ponto que o compromisso de compra e venda se aproxima perigosamente da hipoteca e da propriedade

fiduciária, uma vez que ele é usado como um instrumento de garantia. O promitente vendedor tem consigo a propriedade, se houver inadimplemento, ele tem a possibilidade de resolver o contrato e retomar o imóvel para si. Portanto, o compromisso de compra e venda, sob esse prisma, vem se aproximando muito mais do direito real de garantia, uma vez que ele cumpre o papel do direito real de garantia porque sua causa econômica é garantir o crédito do promitente vendedor.

Como o tabelião poderá saber qual é o instrumento mais eficaz para seu cliente? O tabelião deve perguntar-lhe o que pretende, qual é o seu propósito: retomar o imóvel ou receber seu crédito? Se o cliente escolher retomar a coisa, o melhor instrumento é o compromisso de compra e venda, que lhe permite a resolução e o estado de posse. O promitente vendedor devolve o preço, e o promitente comprador devolve a coisa. Caso não haja o pagamento das parcelas do preço, as parcelas pagas perder-se-ão em favor do promitente vendedor.

Essa cláusula penal tem mudado sua função. No direito tradicional, ela tinha duas funções: reforçar o vínculo e premeditar as perdas e danos. No direito moderno, a cláusula penal ganhou uma terceira importante função: restabelecer o equilíbrio desfeito pelo inadimplemento, recuperar o equilíbrio perdido. Com base nisso, os tribunais têm decidido que o vendedor pode reter as parcelas do preço até cobrir o montante do prejuízo. Para contornar esse problema, os tribunais passaram a determinar a devolução de parte das parcelas pagas. Esse, portanto, é o mecanismo: quem quiser ter seu imóvel de volta utilize o compromisso de compra e venda, sabendo, no entanto, que a recuperação dele ou das parcelas pagas é proporcional ao prejuízo pelo inadimplemento.

Se o cliente/vendedor não tiver interesse em retomar o imóvel, mas em receber o saldo contra o devedor fiduciante, o melhor instrumento é a propriedade fiduciária. A garantia fiduciária permite a rápida retomada do imóvel, mas ele não poderá se apoderar do bem, porque, obrigatoriamente, terá de levá-lo à venda em leilão público. O vendedor não fica com o bem, mas recupera e executa seu preço com a venda do bem em leilão. Portanto, se o cliente não quiser retomar o bem, mas executar o preço, a melhor garantia é a fiduciária ou a hipoteca, embora a hipoteca seja um instrumento mais fraco e demorado. Visto isso, vamos dar uma olhada no regime jurídico da propriedade fiduciária, na lei 9.514/97, alterada pela lei 10.931/04.

A definição dada diz tratar-se de uma propriedade resolúvel de coisa imóvel que o devedor, com escopo de garantia, transfere para o credor. Sempre que falamos de propriedade fiduciária temos de trabalhar com três mecanismos fundamentais para entendê-la: a propriedade resolúvel, uma vez que ela é transferida para o credor fiduciário sob a condição resolutiva. O adimplemento é o evento futuro e incerto que vai transferir automaticamente a propriedade. Portanto, a propriedade é transferida para o credor até que haja o adimplemento da obrigação, mas sem necessidade de nova emissão de vontade.

Desdobramento da posse

O segundo fenômeno da propriedade fiduciária é o desdobramento da posse. A posse direta é entregue ao devedor fiduciante, o que é uma bobagem, porque o devedor fiduciante tem a posse precária. É claro que essa posse é justa, direta, mas o juiz lhe concede a posse temporária em virtude de uma relação anterior. A posse do credor fiduciário é indireta. Como há o desdobramento da posse, a posse do devedor fiduciante é justa enquanto ele pagar a parcela do preço; se o credor fiduciário quiser retomar o imóvel antes disso, o juiz não lhe concederá.

A posse se tornará precária se, no momento do inadimplemento – portanto, no momento do descumprimento do contrato, quando a mora for convertida em inadimplemento absoluto –, o imóvel não for devolvido como deveria. A posse que era justa e direta converter-se-á em injusta e precária. Nesse contexto, no entanto, credor e devedor podem defender suas posses contra terceiros. Se o imóvel for invadido, ambos poderão ajuizar ação de reintegração.

O terceiro fenômeno diz respeito ao patrimônio de afetação. A propriedade transferida ao credor fiduciário é estranha. O direito de propriedade deixa claro que a pessoa pode usar, fruir, dispor e reivindicar. O credor fiduciário tem a propriedade resolúvel da coisa que está destituída da maioria dos poderes. Ele não pode usar, dispor nem fruir dela, portanto, embora ele tenha formalmente a propriedade, trata-se de uma propriedade de afetação, de uma propriedade por destinação própria, ou seja, é uma garantia para o adimplemento da obrigação. A propriedade serve apenas para essa

finalidade, razão pela qual o credor fiduciário não possui os direitos fundamentais do dono.

Vejamos como funciona o sistema de acordo com a lei 9.514/97. Primeiro, o objeto: bens imóveis infungíveis. Segundo, o artigo 22, parágrafo único, vulgarizou o instituto e hoje, determina que a alienação fiduciária pode ser contratada por pessoa física ou jurídica, não apenas por entidades que operam no SFI, bem como pode ter como objeto bens enfitêuticos. Nessa hipótese e se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário, será exigível o pagamento do laudêmio.

Outro requisito diz respeito ao pedido formal. A lei 9.514/97 permite o uso do instrumento público ou particular. Vejamos o que diz o Código Civil:

"Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§ 1º. Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro."

Portanto, o registro é constitutivo da propriedade fiduciária.

O artigo 24 da lei 9.514/97 trata dos requisitos formais. Toda garantia real deve ser especializada, uma vez que é de interesse não só do credor e do vendedor, mas de terceiros, aos quais cabe o direito de saber qual é o patrimônio disponível do devedor para que possam negociar com ele.

Diz o artigo 24 que o contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: I. o valor do principal da dívida; II. o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; III. a taxa de juros e os encargos incidentes; IV. a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição; V. a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; VI. a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; e VII. a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o artigo 27.

Confiram a extinção da propriedade fiduciária no parágrafo sétimo do artigo 26.

"§ 7º. Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário."

Com a nova redação dada pela lei 10.931/04, o parágrafo sétimo estabelece.

"§ 7º. Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio."

Observem: o credor fiduciário não retém o imóvel, que passará automaticamente para as mãos do devedor fiduciante.

Se houver inadimplemento, como se dará a execução do contrato? A execução do contrato é o sonho de todo credor porque se faz por mecanismos extrajudiciais, pelo oficial do registro imobiliário. Se houver inadimplemento, o credor fiduciário provocará o oficial de registro que notificará o devedor fiduciante para constituir em mora.

O bem vai a leilão. No primeiro leilão, o preço mínimo é o valor contratual atribuído ao imóvel. Se o valor for superado, o bem será alienado. Se o valor arrecadado for superior ao valor da dívida, o saldo será devolvido para o devedor fiduciante. Se o imóvel for para um segundo leilão público, seu preço mínimo será o valor da dívida, o valor do saldo do credor. Se não houver interessado, o lance será livre. Se houver sobra, haverá eventual devolução do preço ao devedor fiduciário, incluído o valor das benfeitorias. O devedor não ficará responsável pelo saldo devedor, se o valor da arrematação não for suficiente para cobrir a dívida.

Controle de cláusulas abusivas. O parágrafo primeiro do artigo 26 da lei 9.514/97 prevê a possibilidade de as partes elegerem representantes, ou seja, assiste ao devedor o direito de constituir um representante para intervir por ele em ações judiciais. Por isso, sempre que houver uma cláusula segundo a qual a instituição financeira eleja alguém do seu grupo, essa cláusula será abusiva, uma vez que a instituição escolheu um representante em prol de seu interesse e não do interesse do devedor.

Afetação de incorporação imobiliária

Melhim Namem Chalhub
é advogado e autor do anteprojeto de lei que criou o regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária.

Aula magna ministrada no IV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 2 de setembro de 2006, no hotel Pergamon, na capital

Vou falar um pouco sobre como surgiu a Lei da Afetação que está intimamente relacionada à Lei de Alienação Fiduciária.

Na ocasião da extinção do BNH, os setores envolvidos com o mercado imobiliário – como o Sindicato da Habitação, Secovi, e a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, entre outros –, trataram de estudar com seriedade a busca de soluções para o problema imobiliário habitacional. Isso mobilizou praticamente toda a sociedade a ponto de, em 1990, essa matéria ter sido objeto de duas CPIs – uma CPI e uma CPMI –, exatamente para investigar as causas da extinção do Banco Nacional da Habitação, BNH, e das crises do sistema financeiro de habitação. O sistema financeiro, baseado na correção monetária dos valores emprestados, utilizava os mecanismos de financiamento, quando não havia um sistema que pudesse sustentar permanentemente um mercado de financiamento imobiliário à busca de crédito.

Alguns mecanismos do sistema financeiro da habitação, SFH, mostraram-se ineficientes em face dos índices de inflação, como o de compensação de variações salariais, que compensava a diferença entre salário e correção monetária do saldo devedor, ou o reajuste dos salários dos tomadores de empréstimo. Por outro lado, também existia a interferência do governo nos contratos, que determinava a redução de cobrança de correção monetária dos financiamentos. Essa mistura levou pessoas, que não tinham condições para pagar, a suportar custos elevados de captação de mercado, ao passo que outras foram beneficiadas com subsídios.

Identificados esses problemas econômicos, passou-se à formulação de grandes projetos de lei. A Abecip promoveu seminários com importantes técnicos econômicos e juristas alemães, franceses e norte-americanos, que estudaram a estruturação do sistema de financiamento de mercado. Montamos uma equipe que retratou a conclusão desses estudos com um anteprojeto de lei que propôs a criação de um novo sistema financeiro de habitação.

O segmento de habitação popular compreendia um interesse público bastante amplo, razão pela qual resolvemos suprimir o anteprojeto e fazer apenas um projeto de mercado de financiamento imobiliário.

A única preocupação que norteou esse projeto foi criar garantias mais eficazes de proteção para os créditos con-

cedidos pelos financiadores. Nesse contexto, a doutrina do mundo todo vem trabalhando e gerando alguns projetos sobre o fideicomisso. Toda a América espanhola atualizou a figura do fideicomisso sublinhando a idéia do *trust*, da transmissão de propriedade para fins de investimento ou de garantia.

A transmissão da propriedade gera uma afetação patrimonial, presente no fideicomisso, tanto para fins de investimento quanto de garantia. Essa transmissão cria um patrimônio segregado pelo patrimônio do administrador, o mesmo que concorre com a propriedade fiduciária. A propriedade fiduciária implica averbação.

"Quando se extingue a afetação? A conclusão não se restringe apenas à entrega das unidades, mas à entrega com a titulação correspondente e devidamente registrada no registro de imóveis."

Mecanismos de financiamento de longo prazo: a securitização do crédito imobiliário

De todo o contexto que compreendia as crises habitacionais imobiliárias, restou um quadro geral cujas figuras principais são o prestador e o mercado de capitais, junto aos quais se buscam recursos para financiar o sistema de financiamento imobiliário. O SFI também decorreu desses estudos, depois de se constatar a inviabilidade econômica dos recursos típicos do sistema financeiro da habitação, SFH, como os da caderneta de poupança, para financiamento a longo prazo. Desse modo, buscaram-se mecanismos de financiamento de longo prazo no mercado de capitais, a exemplo do que ocorre nos Estados Unidos com a securitização do crédito imobiliário. Nesse momento aparece a figura do investidor.

Todo o sistema foi montado nas bases da fidúcia e da averbação. Temos a garantia da alienação fiduciária que protege os interesses dos financiadores, bem como a garantia fiduciária do processo de securitização dos créditos imobiliários, que garante o interesse das aplicações feitas pelos investidores, como os certificados de recebíveis imobiliários, que nada mais são do que a averbação dos créditos que constituem o lastro desses títulos de crédito. Essa idéia foi muito estimulada no projeto de lei tendo em vista o caso Encol, que motivou parlamentares a apresentarem projetos de lei sobre a afetação patrimonial da incorporação imobiliária. O poder Executivo, por sua vez, apresentou a MP 2.221/01, que, infelizmente, veio cheia de distorções, reparadas depois de muita discussão. Esse projeto de lei veio a ser convertido nos artigos 31-A a 61-F da lei 4.591/64.

O acréscimo desses artigos permitiu a formação de patrimônio de afetação no acervo das incorporações imobiliárias. Na primeira parte da estrutura do texto, há os conceitos da afetação e seus efeitos; na segunda parte, as obrigações do incorporador e a extinção do patrimônio de afetação; e na terceira, os procedimentos em caso de falência da incorporadora.

Elementos e características da afetação

O artigo 31-A dispõe sobre os conceitos e diz que, "a critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

Esses são os elementos da afetação, ou seja, são eles que definem o patrimônio e o acervo da incorporação. Em vez de "apartados do patrimônio", o artigo deveria rezar "apartados no patrimônio", uma vez que o acervo não sai

do patrimônio do incorporador e a afetação não atinge os direitos subjetivos do incorporador. Ele é dono e continuará sendo dono do negócio cujo direito, como tal, continua sendo respeitado. A afetação apenas restringe seu direito, portanto, o correto seria "apartados dentro do patrimônio do incorporador ".

Quando se extingue a afetação? Quando se cumprirem as finalidades da legislação e a entrega das unidades. A lei não poderia definir com precisão, mas é fundamental que ela defina com clareza. A conclusão não se restringe apenas à entrega das unidades, mas à entrega com a titulação correspondente e devidamente registrada no registro de imóveis.

O parágrafo primeiro do artigo 31-A diz que "o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva".

A incorporação continua funcionando do mesmo modo que funcionaria sem a afetação. O incorporador continua tendo as obrigações já previstas de maneira explícita na lei 4.591/64, bem como o poder de constituir garantias reais sobre o imóvel, desde que o crédito ao qual elas estão vinculadas seja aplicável e aplicado na incorporação.

No caso de cessão de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação.

A incorporação continua sendo objeto de fiscalização por parte da comissão de representantes, agora com amplos poderes. Além de poder fiscalizar o andamento das obras e aplicação de recursos, essa comissão tem acesso aos livros e documentos da incorporação, podendo até promover auditorias na incorporação.

Como toda afetação, o patrimônio tem sua própria contabilidade. De acordo com a lei, o incorporador deve entregar à comissão de representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação.

Essa é uma dinâmica de fluxos de recursos de difícil análise. Ao incorporador cumpre demonstrar se há uma programação de receitas que assegure recursos necessários à conclusão da obra.

Ao prescrever que o termo de afetação tem de ser assinado pelo incorporador e pelos titulares de direitos reais, a lei nos leva a supor que, se o incorporador fizer a afetação,

depois de já iniciadas as vendas, sobretudo com promessas de vendas registradas, ele deverá tomar as assinaturas dos adquirentes. De fato, essa é uma absoluta incongruência, uma vez que, na verdade, os maiores beneficiários da garantia da afetação são os adquirentes. Portanto, nada justifica que eles tenham de manifestar sua anuência a uma garantia para si próprios. Essa é uma das estranhezas da lei.

Originalmente, o projeto previa a afetação como um ato compulsório decorrente do próprio registro do memorial de incorporação. Havia dispositivos que obrigavam à assinatura do termo de afetação pelo incorporador e pelos titulares de direitos reais sobre o terreno. Mas, por intervenção dos segmentos da construção civil, a incorporação foi transformada num ato facultativo do incorporador, bem como foi criada uma disposição que permite fazer a afetação já com o andamento da incorporação.

"O projeto previa a afetação como ato compulsório decorrente do próprio registro do memorial de incorporação. Era obrigada a assinatura do termo de afetação pelo incorporador e pelos titulares de direitos reais."

Outro aspecto polêmico diz respeito aos valores afetados. Há quem diga que a totalidade das receitas de vendas deveria ser afetada. Absolutamente, não pode ser assim. Caso contrário, o incorporador não teria condições de pagar sequer a manutenção da sua administração central. A propósito, confira-se o parágrafo oitavo do artigo 31-A.

"§ 8º. Excluem-se do patrimônio de afetação:

I- os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II- o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58)."

Obrigações do incorporador e extinção do patrimônio de afetação

Além das obrigações gerais, foram criadas algumas específicas. Antigamente, o incorporador tinha a obrigação de entregar à comissão de representantes um relatório semestral que avaliava o estado da obra. Agora, esse relatório é trimestral e deve demonstrar o estágio atual da obra correspondente ao prazo pactuado ou aos recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação para a finalização da obra.

Agora, na afetação, toda incorporação deve ter uma conta específica. Devem ser entregues balancetes coincidentes com o trimestre civil relativos à contabilidade do patrimônio. A nosso ver, isso é um exagero, porque o relatório trimestral já é suficiente.

O incorporador também deve assegurar à pessoa nomeada para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação.

Conforme o artigo 31-E, o patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

"I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II- revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III- liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º."

Como vêem, aumentou o poder dos adquirentes, que agora, em caso de falência, podem deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação.

De acordo com o artigo 31-F, "os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação".

O parágrafo primeiro do artigo 31F dispõe que "nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora".

Se a assembléia deliberar pelo prosseguimento da obra, "os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver" (art. 31-F, §11). Esse é um dispositivo importante da lei porque muitas vezes as incorporações são decorrentes de financiamentos. Nesse caso pode ocorrer que se dê a falência no meio da obra, em fase de liberação de parcelas, quando a incorporadora ainda tem créditos de parcelas a realizar, de maneira que, havendo a falência, "cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades (...)".

Se, no entanto, a assembléia deliberar pela liquidação, ela também poderá autorizar a venda dos bens e direitos a ela relacionados, bem como a distribuição dos recursos. As dívidas serão pagas, observada a ordem legal de preferência. Se a reposição das quantias pagas não for obtida em leilão, os créditos serão habilitados na falência.

Na medida em que a afetação não atingir o direito subjetivo do incorporador, o conjunto de deveres e direitos fará parte do seu patrimônio geral, embora destacado dele. A lei 10.931, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, cria um "regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação".

Como se trata de um mecanismo de proteção à economia, a incorporação imobiliária deverá ser afetada desde o momento do registro do memorial de incorporação.

Infelizmente houve uma alteração no anteprojeto original da lei, que protegia mais o consumidor. No entanto, como se trata de um mecanismo de proteção aos credores vinculados aos empreendimentos, na concessão de financiamentos os bancos passarão a exigir a instituição do patrimônio de afetação, o que acabará por beneficiar os consumidores.

"A lei 10.931, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, cria um regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável...".

Modelo de trabalho em grupo é retomado no V Seminário de Direito Notarial e Registral em Presidente Prudente

A parceria bem-sucedida entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB, Colégio Notarial do Brasil seção de São Paulo, CNB-SP, e Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo, ARISP, com o apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, realizou o V Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo.

Marcado pela volta à dinâmica de grupo, o V Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 23 de setembro de 2006, no hotel Portal D'Oeste, em Presidente Prudente, SP, reuniu notários, registradores, escreventes e auxiliares, de diversas regiões do interior de São Paulo, que puderem enriquecer seus conhecimentos, esclarecer suas dúvidas e interagir com colegas de outras comarcas.

Participaram do encontro em Presidente Prudente os coordenadores Sérgio Jacomino, quinto Registro de Imóveis da Capital; Márcio Pires de Mesquita, primeiro Tabelionato de Notas e de Protestos de Indaiatuba; Cláudia do Nascimento Domingues, primeiro Tabelionato de Notas de Tupã; Adriano Erbolato, terceiro Tabelionato de Notas de Presidente Prudente; Demades Mário Castro, Tabelionato de Notas de Bauru; Paulo Tupinambá Vampré, presidente do CNB-SP; e Eduardo Agostinho Arruda Augusto, Registro de Imóveis de Conchas e diretor do Irib.

"É preciso superar o isolamento que ainda perdura entre os cartórios e interagir de maneira mais orgânica" – Sérgio Jacomino

Na abertura do V Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, o anfitrião e terceiro tabelião de notas e de protestos de Presidente Prudente, Adriano Erbolato, cumprimentou os participantes e agradeceu ao Irib, CNB-SP e à Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo por eleger a comarca de Presidente Prudente para sediar mais uma etapa no projeto de educação continuada de cartórios que visa à transmissão de conhecimentos e o congraçamento entre notários, registradores e prepostos.

O presidente do CNB-SP, Paulo Tupinambá Vampré, também cumprimentou os participantes, comentou o sucesso de público das edições anteriores e destacou a bem-sucedida experiência de Lins, que inovou na

prática do curso e propiciou a união entre notários e registradores.

Vampré lembrou que a quinta edição do programa de educação continuada de cartórios encerra o cronograma de correições da Corregedoria em 2006. O presidente do CNB-SP esclareceu que em 2007 os seminários também serão sempre seguidos das correições realizadas pela Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo.

Representando o presidente do Irib Helvécio Duia Castello, o registrador Sérgio Jacomino proferiu a palestra *Noções sobre Informática Registral – o impacto das novas tecnologias nas atividades notariais e registrais*. Lembrou, também, a necessidade de atualização e aprimoramento técnico e profissional, além da introdução dessas novas ferramentas nas rotinas diárias dos cartórios. Segundo Jacomino, "para o desenvolvimento das atividades é preciso superar o isolamento que ainda perdura entre os cartórios e interagir de maneira mais orgânica, de modo a alcançar a tão desejada harmonização nos procedimentos notariais e registrais".

No final da exposição, os participantes formaram oito grupos para debater os temas do programa: indisponibilidade de bens, ata notarial, mandatos, imóvel rural – escrituras e seus aspectos fiscais, regime de bens, administração de cartórios, retificação de registro e georreferenciamento de imóveis rurais.

Na segunda parte do seminário, os coordenadores fizeram uma exposição sobre os temas discutidos e apresentaram as questões levantadas pelos participantes.

Adriano Erbolato falou sobre *imóveis rurais – requisitos para a lavratura de escritura e seus aspectos fiscais, aquisição de imóvel rural por estrangeiros, parcelamentos e outras questões polêmicas*.

Cláudia Domingues discorreu sobre *mandatos e procurações outorgadas por menores e procurações de pessoas jurídicas*.

Sérgio Jacomino apresentou a palestra *indisponibilidade de bens – reflexos no registro de imóveis*, baseado em trabalho elaborado pelo 13º registrador de imóveis da capital, Alexandre Laizo Clápis, que não pôde participar do evento.

Márcio Pires de Mesquita abordou as *finalidades da ata notarial* e destacou a necessidade de mais divulgação e utilização desse instrumento como constituição de prova.

Paulo Tupinambá Vampré tratou da *administração de cartórios* e comentou itens como seleção e contratação de pessoal, atendimento qualificado e imagem do cartório.

O tabelião Demades Mário Castro apresentou *os regimes de bens do novo Código Civil*.

Por último, o diretor de assuntos agrários do Irib, Eduardo Augusto, proferiu a palestra *retificação de registro e o georreferenciamento de imóveis rurais*.

Fotos: Carlos Petelinkar

Eduardo Augusto, Sérgio Jacomino, Cláudia Domingues, Paulo T. Vampré, Elza Faria Rodrigues, Márcio Mesquita e Adriano Erbolato

Dinâmica de grupo facilita integração e proporciona ótimos resultados

Adriano Erbolato comentou os seminários realizados pela parceria IRIB/CNB-SP/ARISP. "O Educartório se supera a cada edição, sempre adaptado à realidade local. Constatamos que a dinâmica de grupo é o modelo de estudo ideal para as cidades do interior, uma vez que permite mais integração dos profissionais".

Para Paulo Tupinambá Vampré, a realização do V Educartório na cidade de Presidente Prudente possibilitou identificar os principais problemas que atingem os cartórios localizados nas divisas do estado do Paraná. "Durante as discussões, detectamos que os cartórios enfrentam problemas de ordem ética, como, por exemplo, invasão de território, tabelas de custas diferenciadas e concorrência". Segundo Vampré, essa interação foi possível graças ao sistema de mesas temáticas, que incentiva a integração entre os colegas e o conhecimento dos problemas vivenciados pelos cartórios.

Segundo o tabelião Demades Mario de Castro, o evento foi extremamente proveitoso, uma vez que as seções temáticas permitiram a análise dos regimes de bens e das inovações trazidas pelo Código Civil de 2002, que alteraram diversos aspectos importantes, principalmente no que se refere à sucessão de cônjuges.

"A ata notarial deve ser incentivada, popularizada e mais divulgada"

O Boletim do IRIB em revista entrevistou o primeiro tabelião de notas de Indaiatuba, Márcio Pires de Mesquita, que falou sobre os aspectos mais relevantes da ata notarial e defendeu a popularização do instrumento.

BIR – Comente o tema de sua coordenação.

Márcio Mesquita – Coordenei a mesa que tratou da ata notarial. Discutimos basicamente a forma, a origem e principalmente as finalidades da ata notarial. Percebi uma enorme demanda dos escreventes por informações. Eles têm necessidade de informações sobre o instituto e, mais ainda, uma enorme vontade de colocá-lo em prática.

BIR – Os cartórios de notas utilizam pouco a ata notarial?

Márcio Mesquita – Sim. Poucos praticam a ata notarial. Esse instrumento é muito novo no nosso ordenamento jurídico. A ata notarial surgiu com a lei 8.935/94, mas, em São Paulo, o instituto ainda não foi normatizado pela Corregedoria. Com isso, os cartórios acabam utilizando as escrituras de comparecimento, escrituras de declaração, que nada mais são do que atas. Muitos não sabem exatamente o que pode ser objeto de escritura e

Grupos de trabalho favorecem a dinâmica e a troca de idéias

o que pode ser objeto de uma ata notarial. É necessário fazer essa distinção para que se possa compreender melhor o produto.

BIR – Qual é o objetivo principal da ata notarial?

Márcio Mesquita – Um dos objetivos é desafogar o Judiciário, mediante a produção antecipada de provas. A idéia é que o cartório passe a auxiliar o Judiciário nesse sentido. Ou seja, se temos fé pública e podemos autenticar fatos, levamos esse procedimento para os cartórios e acabamos por aliviar a sobrecarga do Judiciário. Esse procedimento é feito pelo tabelião de forma rápida e competente.

BIR – Quais foram as conclusões do seu grupo nos debates?

Márcio Mesquita – A nossa conclusão foi a de que a ata notarial deve ser incentivada, popularizada e mais divulgada. Tivemos algumas sugestões de revisão da tabela, para incentivar sua popularização e sua acessibilidade, principalmente no que tange às atas de certificação, ou seja, aquelas cuja autenticidade é certificada pelo tabelião na Internet. Essa ata deve ter um preço muito acessível, caso contrário não será possível aplicá-la. Ninguém pagará cem reais para obter uma CND válida, mas se o preço for equivalente ao de uma autenticação, teremos um serviço feito por ata, uma vez que o ato técnico para isso é a ata e não a autenticação. A própria Corregedoria tem um precedente nesse sentido dizendo que se extrai uma certidão pela Internet por ata notarial. Porém, é preciso levar em conta a realidade brasileira, ou seja, esse serviço não pode custar mais do que cem reais. Acreditamos que é possível firmar parcerias com as OABs, para levar o instrumento ao conhecimento dos advogados a fim de que seja utilizado.

"Não é possível discutir a atividade sem considerar o impacto das novas tecnologias no trabalho do notário e do registrador"

O quinto registrador de imóveis da capital, Sérgio Jacomino, concedeu entrevista ao *Boletim do IRIB em revista* sobre a quinta edição do programa de Educação Continuada de Cartórios e sobre os principais pontos de sua palestra.

BIR – Quais foram suas impressões sobre o V Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo?

Sérgio Jacomino – Essa é uma iniciativa que está em constante renovação e em busca de uma identidade. A cada nova edição inovamos procurando atingir da melhor maneira possível as expectativas dos que participam desses encontros. Neste, especificamente, criamos um formulário em que as pessoas poderão pontuar a iniciativa, o local, as palestras apresentadas, a maneira como recebem as informações, etc. O objetivo é identificar os anseios dos participantes para que possamos atendê-los melhor. O Irib, pelo presidente Helvécio Duia Castelo, tem apoiado a iniciativa e me designou como representante do Irib na continuidade desse projeto. O Instituto, pela atual gestão, apóia decisivamente o projeto Educartório.

BIR – Comente sua palestra sobre noções de informática registral.

Sérgio Jacomino – A idéia foi introduzir o tema da informática nas discussões técnico-jurídicas de registros e de notas. Em geral, os notários e registradores se ocupam estritamente de assuntos relacionados com a atividade jurídica nos seus encontros e palestras, e é natural que assim seja. Temos percebido que hoje os recursos de informática e a infra-estrutura de comunicação de dados integram de maneira irreversível a atividade do notário e do registrador, de forma que não é possível discutir a atividade sem considerar o impacto das novas tecnologias no trabalho diuturno do notário e do registrador. Por essa razão, entendemos que a discussão sobre informática, certificação e assinaturas digitais deverá fazer parte dos nossos futuros encontros do Educartório. A idéia é trazer exemplos práticos que mostrem que a informática vem se entranhando profundamente nos cartórios e é uma poderosa ferramenta para o desenvolvimento e aperfeiçoamento das atividades.

BIR – No Brasil, muitos cartórios ainda utilizam a máquina de escrever para proceder ao registro. Tendo em vista que o programa Educartório tem por objetivo o aprimoramento técnico dos profissionais e a regulação uniforme das atividades, como minimizar esse problema?

Sérgio Jacomino – Na verdade, existem assimetrias muito profundas na atividade notarial e registral no país.

Em parte, isso se dá porque o Brasil é um país multifacetado e apresenta distorções econômicas e sociais muito relevantes. São diferenças abissais e essas dificuldades existem em razão da extensão territorial e da diversidade cultural do nosso povo. No entanto, é a própria tecnologia que vai cuidar, paulatinamente, de homogeneizar os procedimentos, e que vai impor ao registrador e ao notário um padrão tecnológico. Esses recursos tecnológicos estão invadindo o nosso cotidiano. O que temos de fazer é cuidar para que essa acomodação seja feita de forma consciente. Não podemos introduzir procedimentos informáticos nos cartórios sem que eles estejam corretamente orientados, sistematicamente estruturados. Caso contrário, correremos o risco de subutilizarmos os recursos que a informática nos proporciona, ou, o que é pior, utilizarmos de forma inadequada.

BIR – Qual o maior problema, a falta de conhecimento ou o treinamento dos profissionais para utilização dessas novas ferramentas?

Sérgio Jacomino – Antes do treinamento, o que falta é o estabelecimento de um padrão de informatização dos cartórios de notas e de registros. Sem esse padrão não é possível treinar as pessoas. Os cartórios estão se informatizando, mas ainda não existe uma clara referência de como fazê-lo. Desse modo, o que está ocorrendo é um processo desregrado.

BIR – A participação de empresas especializadas em informatização de cartórios nos seminários do Educartório ajudaria nesse processo de informatização?

Sérgio Jacomino – O problema é que existem várias empresas e cada uma tem uma "solução" diferenciada. Qual adotar? Quem deve definir o padrão? Existe a definição de padrões de interoperabilidade do sistema. Os tribunais, os cartórios e a iniciativa privada já estão ingressando nesse ambiente. Esses padrões são definidos de forma harmônica e hierarquicamente categorizada. Seria interessante criar ambientes de demonstração prática de utilização racional desses recursos pelos cartórios. Esse tema poderia ser objeto de um seminário específico do Educartório.

BIR – Comente a iniciativa e os objetivos da Central Arisp-Irib de Serviços Compartilhados.

Sérgio Jacomino – Essa iniciativa do Irib e da Arisp atende a uma demanda nacional de centralização dos dados pessoais e reais, contra o que nos insurgimos por considerar que uma central de dados poderia representar a constituição de um cadastro patrimonial que poria em risco o direito à privacidade. Ocorre que se as entidades que representam os registradores e notários não se encarregarem de dar respostas concretas a essas demandas e desafios, alguém o fará. Se a categoria não o fizer, corremos o risco de que a iniciativa privada o faça, ou que outros órgãos da administração sintam a tentação de fazê-lo. Os registradores devem se mobilizar para essa tarefa porque são eles que conhecem o mister profissional. Se suas entidades representativas derem conta desse desafio, certamente o padrão por eles elaborado acabará se tornando referência para toda a administração pública. Essa necessidade é claramente sentida por todos nós.

93,24% dos participantes aprovam a realização de cursos para registradores, notários e respectivos prepostos

Os organizadores do programa de Educação Continuada de Cartórios realizaram uma pesquisa com os participantes do V Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, que puderam expor suas opiniões e expectativas a respeito da iniciativa.

De acordo com a pesquisa, 93,24% dos participantes disseram que é ótima a iniciativa do CNB-SP, IRIB e CGJSP de promover cursos para registradores, notários e respectivos prepostos.

Para 72,97% foi ótima a realização do V Educartório na região de Presidente Prudente.

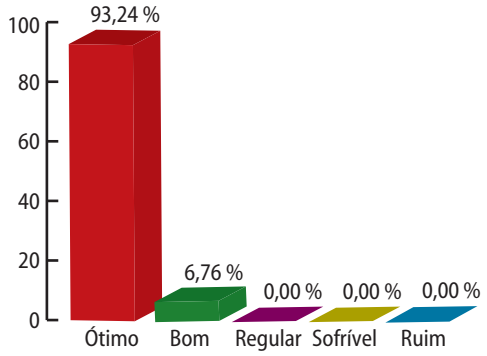
Para 64,86% dos participantes foi ótima a quinta edição do programa, e para 33,78% foi boa. Responderam ao questionário 74 das 90 pessoas que compareceram ao evento.

Leia

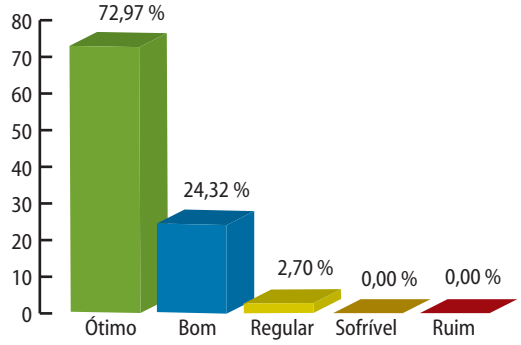
Nas páginas seguintes, publicamos: a palestra *imóvel rural – aspectos relevantes – questões polêmicas*, de Adriano Erbolato Melo; e interessante entrevista com Claudia Nascimento Domingues, tabeliã de notas e de protestos em Tupã, que comentou o tema de sua palestra, *mandatos – cautelas e inovações*, e falou sobre a responsabilidade de ser tabeliã numa comarca do interior.

Veja a representação gráfica dos resultados da pesquisa

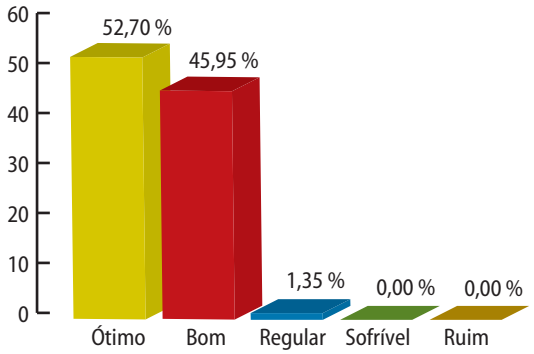
1) Como você avalia a iniciativa do CNB-SP, IRIB e CGJSP de realizar cursos continuados para registradores, notários e seus prepostos?



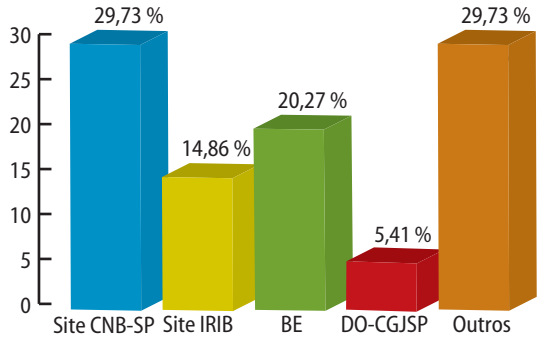
2) Como você avalia a realização de V Educartório na região de Presidente Prudente?



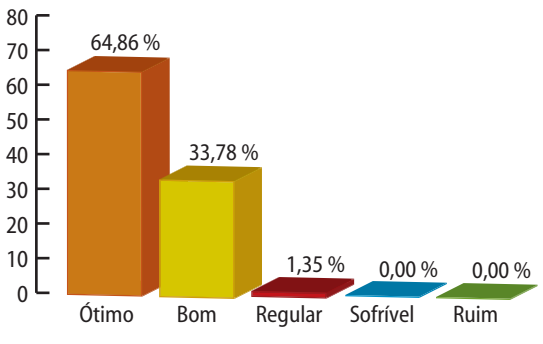
3) Avalie as palestras proferidas em relação às suas expectativas.



4) Como obteve informações sobre o Educartorio?



5) Como você avalia esta edição do Educartório?



Imóvel rural

• aspectos relevantes

• questões polêmicas

Palestra proferida no V Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 23 de setembro de 2006, no hotel Portal D'Oeste, em Presidente Prudente, SP.

Adriano Erbolato Melo
é o terceiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Presidente Prudente, SP.

A lavratura da escritura

I. Imóveis rurais e urbanos (distinção e aspectos)

Incra: responsável pelo cadastro, fiscalização da função social do imóvel rural para fins de desapropriação (reforma agrária) e operacionalização da certificação do georreferenciamento. Interessa a destinação do imóvel;

Tributário: IPTU/ITR – interessa a localização do imóvel e

Notarial-registral: deve ser tratado como matrícula, ou seja, a propriedade imobiliária juridicamente constituída. O registro de imóveis constitui e torna público os direitos reais imobiliários e não tem competência para fiscalizar a destinação socioeconômica dos imóveis, como ocorre com o Incra.

Conclusões

1. O tabelionato deverá tratar como urbano o imóvel que foi incluído na área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme o plano diretor ou legislação municipal, embora tenha lançamento no Incra – CCIR;

2. As conseqüências principais são: a) menção à existência ou dispensa das certidões municipais pelas partes e b) laudo de avaliação do município para fins de ITBI/emolumentos;

3. Porém, e havendo duplicidade de cadastro (Prefeitura/Incra), deverá o tabelionato transcrever no ato notarial toda a documentação própria do imóvel rural (vide item II), pois cabe ao particular a baixa de sua situação perante o órgão federal;

4. Situação distinta é quando o particular deseja a alteração na qualificação do imóvel (de rural para urbano), fato esse que acontecerá apenas com expressa anuência do Incra;

5. No aspecto tributário, a partir do lançamento pelo Município do IPTU, não poderá a União exigir sobre o mesmo imóvel o ITR, sob pena de bitributação, salvo em casos específicos e raros onde o imóvel esteja localizado parte em área rural e parte em área urbana ou de expansão urbana, cabendo a cobrança de cada tributo de forma proporcional.

II. Documentos necessários

1. Último CCIR: 2003/2004/2005

Obs.1 – O certificado de cadastro de imóvel rural, CCIR, é o documento fornecido gratuitamente pelo Incra aos proprietários de imóveis rurais cadastrados no sistema nacional de cadastro rural, SNCR, sem o qual não poderão os proprietários, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda os imóveis rurais. Em caso de sucessão *causa mortis*, nenhuma partilha, amigável ou judicial, poderá ser homologada pela autoridade competente sem apresentação do referido certificado, conforme prevê o artigo 22 da lei 4.947/66.

Obs.2 – Se o alienante não possuir esse documento, deverá providenciá-lo junto à agência mais próxima do Incra.

Obs.3 – Hoje, no CCIR, consta o número da matrícula.

Obs. 4 – Recomenda-se a transcrição completa do CCIR na escritura, de forma breve, mas abrangendo os seguintes dados:

a) *código do Imóvel rural
b) *nome de quem o imóvel está lançado
c) *nacionalidade do detentor
c) *denominação do imóvel
d) *localização
e) módulo rural
f) número de módulos
g) módulo fiscal
h) número de Módulos fiscais
i) fração Mínima de parcelamento
j) área total de lançamento
k) número do CCIR
l) número de cadastro de detentor do imóvel rural

*Dados obrigatórios nos termos da lei 4.947/66, art. 22, §6º.

** Área, módulo, fração mínima de parcelamento, vide item 48.1, cap. XX das NCGJ/SP.

2. ITR – cinco últimos Darfs de pagamento ou certidão negativa da Receita federal

Obs.1 – Os últimos cinco Darfs poderão ser substituídos por uma certidão negativa de débitos da Receita federal específica, com o número do imóvel.

Obs.2 – Se o imóvel tiver menos que 200 ha, o proprietário poderá fazer uma declaração, sob as penas da lei, de que nada deve de ITR. Há casos também de imunidade e isenção.

Obs.3 – A data de vencimento do ITR, normalmente, é 30 de setembro. Em 2006 será 29/09. Após essa data, deverá ser exigido o Darf de recolhimento do ITR de 2006.

Obs.4 – A DITR é composta pelo Diac, documento de informação e atualização cadastral e pelo Diat, documento de informação e apuração do ITR.

Obs.5 – Se o alienante não possuir algum Darf, deverá fazer a declaração do ITR correspondente, via Internet (fazendo *download* do programa relativo ao ano), emitir o Darf e pagá-lo com as respectivas multas e juros.

Obs.6 – Deverá constar na escritura a menção à apresentação dos cinco últimos Darfs relativos ao pagamento de ITR (ou a certidão da Receita federal específica do imóvel) e mais o número do imóvel na Receita federal.

3. DIAT de 2005 (até 29 de setembro)

Após essa data, o Diat de 2006.

Essa apresentação é obrigatória apenas para se verificar o valor do imóvel e efetuar o cálculo de emolumentos. O valor de referência sempre será o *valor total do imóvel.*

4. CND/DRS-CI do INSS

a) para todo proprietário pessoa jurídica;

b) para o proprietário pessoa física, dependendo da situação.

Para fins previdenciários, empresa também é o contribuinte individual em relação a segurado que lhe presta serviço, além da cooperativa, associação, missão diplomática ou repartição consular, segundo o artigo 15, parágrafo único da lei 8.212/91.

Considera-se contribuinte individual, segundo a IN/MPS/SRP 03, de 14 de julho de 2005, artigo 9.º, dentre outros:

• a pessoa física, proprietária ou não, que explora atividade agropecuária ou pesqueira, em área urbana ou rural, em caráter permanente ou temporário, diretamente e com o auxílio de empregado utilizado a qualquer título, ainda que de forma não-contínua; e

• o notário, o tabelião, o oficial de registro ou registrador.

Assim, o contribuinte individual que contrata empregado deverá comprovar sempre a sua regularidade perante o INSS, através da conhecida declaração de regularidade de situação do contribuinte individual, DRS-CI. Esse documento terá como identificador o número CEI, cadastro específico do INSS requerido pelo interessado junto ao INSS. Em casos especiais, como o do delegado da serventia extrajudicial, o contribuinte individual possuirá CNPJ, e o documento de comprovação da regularidade perante a Previdência Social será a CND.

A IN/MPS/SRP 03/2005, ainda dispôs:

Art. 19. A inscrição ou a matrícula serão efetuadas, conforme o caso:

(...)

III- no Cadastro Específico do INSS (CEI), no prazo de *trinta dias* contados do início de suas atividades, para a empresa e equiparado, quando for o caso, e obra de construção civil, sendo responsável pela matrícula:

(...)

f) o produtor rural contribuinte individual e o segurado especial;

Nesse ponto, inclusive, existe previsão de Auto de Infração ao contribuinte individual que deixar de promover a compe-

tente inscrição no CEI (art. 49, II da lei 8.212/91, na redação dada pela lei 9.711/98).

Desta forma, uma vez identificada pelo tabelionato a condição de contribuinte individual que contrata empregado, a CND/DRS-CI, deverá ser exigida.

Quanto à aceitação de declaração do proprietário, afastando o seu enquadramento à exigência legal, a IN/MPS/SRP 03, de 14 de julho de 2005, artigo 523, parágrafo primeiro previu:

"*O produtor rural pessoa física ou o segurado especial*, que declarar, sob as penas da lei, que não tem trabalhadores a seu serviço e que não comercializa a própria produção na forma prevista no inciso I do art. 241, está dispensado da apresentação das certidões previstas nos incisos I e IV a VI do *caput*." (grifo nosso)

É de se notar, portanto, que duas as condições ou exigências a permitir que o contribuinte individual seja dispensado da apresentação da DRS-CI/CND, situação que deve ser bem analisada pelo tabelionato, sob pena de nulidade do ato notarial e responsabilização de seu titular. Aconselha-se que os tabeliães orientem dessa situação os profissionais que assessoram os citados contribuintes individuais (advogados e contadores).

Finalmente, um exemplo de declaração:

"(...) declarando-me mais, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não possui inscrição e/ou vínculos junto ao INSS como empregadores, não comercializam, não exportam e nem vendem ao consumidor produtos agropecuários, não se enquadrando nas restrições da IN/MPS/SRP 03, de 14 de julho de 2005, e decreto 3.048, de 6 de maio de 1999, que aprovou o regulamento da organização e custeio da Seguridade Social tratado pela lei 8.212/91, de 24.7.1991."

III. Documentos a serem arquivados pelo tabelionato

Embora obrigatórios para os tabeliães paulistas, em face da expressa previsão normativa, conveniente que todos os tabelionatos de notas arquivem em classificadores próprios cópias de:

1. Do último CCIR emitido pelo Incra;

2. Dos DARFs (últimos cinco ou Certidão Negativa da Receita Federal do Brasil referente ao imóvel rural);

3. Última declaração do ITR (DIAC/DIAT);

4. Autorização do Incra, do Conselho de Defesa Nacional, Ministério da Agricultura e do Presidente da República (decreto), nos casos e hipóteses previstas na legislação regradora da aquisição do imóvel rural por estrangeiro (vide neste trabalho);

5. Certidão de nascimento ou de casamento nas hipóteses previstas em lei, quando da aquisição do imóvel rural por estangeiro (vide neste trabalho);

6. A certidão do Registro de Imóveis relatando a percentagem de propriedades rurais do município pertencentes a estrangeiros (vide neste trabalho).

Questões pontuais

Primeira questão: Constando na matrícula ou transcrição do imóvel descrição da área rural em alqueires ou metros quadrados, como deve proceder o notário?

R — Nas escrituras sempre deve haver menção às áreas em hectares ou submúltiplos (medida adotada pelo Incra no CCIR, certificado de cadastro de imóvel rural, nunca, somente em outras unidades de medida, tais como, alqueires, partes, braçadas etc. Assim, nada impede que o escrevente faça referência à descrição tabular, indicando (atualizando) a área em hectares, e por conveniência do serviço, fazendo menção à correspondência em metros quadrados ou alqueires. Muito comum no interior o negócio jurídico ser firmando apenas em alqueires (paulista, mineiro – "alqueirão"). Exemplo: imóvel de 10 hectares que corresponde a 4,1322 alqueires paulista.

Segunda questão: Existe alguma restrição na alienação de imóvel rural cujo título aquisitivo seja outorgado pelo Estado (reforma agrária, procedimento discriminatório)?

R. — Além da certidão da matrícula do imóvel junto ao cartório de registro de imóveis, sempre deve ser exigida a apresentação do título de outorga da propriedade, emitido pelo órgão competente (Incra, Itesp, Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo), onde conste eventual proibição de transmissão do domínio ou prazo de carência. Esse título em regra é denominado de "título de domínio".

Aspectos fiscais – ITR/ITBI-ITCMD/IR

ITR – Imposto sobre a Propriedade Rural

Obs.1 – Todo proprietário, titular do domínio (enfiteuta ou foreiro) ou detentor a qualquer título (posse ou usufruto) de imóvel rural deve pagar, anualmente, o ITR, imposto sobre a propriedade rural. Não se enquadram aí o arrendatário, o comodatário e o parceiro (relações obrigacionais).

Obs.2 – Em casos excepcionais, o proprietário não precisa pagar ITR, por estar imune (por exemplo: pequena gleba rural, terras públicas, imóvel rural de instituição de ensino sem fins lucrativos) ou isento do imposto (assentamentos para a reforma agrária e mais de uma propriedade, desde que não ultrapasse os limites da pequena gleba rural).

Obs.3 – Pequena gleba rural: varia conforme a localização – 100 ha. – Amazônia Ocidental e Pantanal; 50 ha – Amazônia Oriental e Polígono da Seca e 30 ha – demais municípios. O proprietário ou detentor deve explorá-la a qualquer título e não possuir outro imóvel urbano ou rural.

Obs.4 – Não obstante, todo proprietário deve entregar à Receita federal a declaração anual sobre a propriedade territorial rural, DITR, quando será apurado eventual imposto a pagar e, em caso positivo, o valor do tributo.

Obs.5 – Imóvel rural para fins de apuração do ITR: área contínua, formada por uma ou mais parcelas de terras do mesmo titular, localizada na zona rural do município, ainda que, em relação a alguma parte da área, o declarante detenha apenas a posse. Critério da *localização.*

Obs.6 – A declaração anual é composta de dois documentos: a) documento de informação e atualização cadastral do ITR, Diac (obrigatório para todos os proprietários); b) Documento de informação e apuração do ITR, Diat, no qual será calculado o valor do ITR (dispensado para os casos de imóveis imunes ou isentos).

Obs.7 – A base de cálculo do ITR é o VTN, valor da terra nua tributável. Alíquota aplicável depende do grau de utilização do imóvel.

Obs.8 – O VTN representa o valor de mercado do imóvel menos as benfeitorias. Já existe uma pauta do Incra por região e sub-região, *indicativa* do valor médio do hectare do imóvel rural.

Obs.9 – A partir de 1º de janeiro de 1997, a VTN serve de parâmetro para apuração do IR sobre o ganho de capital na alienação a qualquer título (onerosa ou gratuita) do imóvel rural.

Obs.10 – Também o VTN declarado será o valor máximo (teto) para o depósito judicial no caso da desapropriação para reforma agrária.

Obs.11 – Valor mínimo para pagamento do imposto – hoje R$ 10,00.

Obs.12 – Imóvel em condômino – um declara apenas (condômino declarante); os demais são apenas informados.

Obs.13 – Declaração: Diac – todos são obrigados, inclusive os imunes ou isentos; o Diat – apenas os não imunes e não isentos.

Obs.14 – A declaração de ITR de 2006 deverá ser apresentada entre os dias 7 de agosto a 29 de setembro deste ano. Se o imóvel estiver localizado no estado de São Paulo e tiver área superior a 200 hectares, a declaração deverá ser feita pela Internet ou por disquete. Se a declaração for apresentada após o prazo, o proprietário terá de pagar multa de 1% do valor do imposto ao mês. Nos casos de imóvel rural imune ou isento do ITR, a multa será de R$ 50,00.

ITBI-ITCMD – impostos nas alienações

Quanto à definição da base de cálculo do ITBI, imposto municipal devido no ato da transmissão onerosa do imóvel rural e respectivo cálculo dos emolumentos no estado de São Paulo, três são os critérios, prevalecendo sempre o de maior valor:

a) Valor do negócio declarado pelas partes;

b) Diat/ITR – valor do imóvel e não apenas o VTN;

c) Valor venal municipal – conhecida como "pauta de avaliação municipal do imóvel rural", se existente.

Obs.1: Para o estado de São Paulo, o Instituto de Economia Agrícola, IEA, disponibiliza no *site* <http://www.iea.sp.gov.br/out/banco/menu.php> uma pauta de referência (não obrigatória) para o contribuinte do ITR declarar o VTN, valor da terra nua, conforme a região (município). No futuro, os órgãos de arrecadação e fiscalização pretendem promover o cruzamento das informações constantes das diversas bases de dados do fisco federal, estadual e municipal.

Quanto ao ITCMD, imposto estadual devido nas transmissões gratuitas ou *causa mortis,* a legislação paulista determina que o valor venal seja entendido como valor de mercado (decreto 46.655/2002, art. 12, c/c art. 16), e a base de cálculo do tributo. Nesse caso, teríamos como referência

para o cálculo do imposto e para a cobrança dos emolumentos o Diat/ITR (valor do imóvel), afastada qualquer eventual avaliação municipal sobre o imóvel rural.

Obs.1: Aqui também aplicável a observação quanto à pauta de referência sugerida pelo Incra.

Obs.2: Alguns estados admitem outros critérios para a determinação da base de cálculo, como a avaliação fiscal ou a administrativa (laudos dos sindicatos rurais), além de facultar o recolhimento do imposto para depois da lavratura da escritura, situações essas que devem ser bem pesquisadas pelo tabelionato e devidamente mencionadas na escritura, para a ciência das partes.

IR – ganho de capital sobre imóveis rurais

1. Quais as operações sujeitas à apuração do ganho de capital?

Estão sujeitas à apuração de ganho de capital as operações que importem:

I. alienação, *a qualquer título*, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins;

II. transferência a herdeiros e legatários na sucessão *causa mortis*, *a donatários na doação*, inclusive em adiantamento da legítima, ou atribuição a ex-cônjuge ou ex-convivente, na dissolução da sociedade conjugal ou união estável, de direito de propriedade de bens e direitos adquiridos por valor superior àquele pelo qual constavam na declaração de ajuste anual do *de cujus*, do doador, do ex-cônjuge ou ex-convivente que os tenha transferido;

III. alienação de bens ou direitos e liquidação ou resgate de aplicações financeiras, de propriedade de pessoa física, adquiridos, a qualquer título, em moeda estrangeira.

(IN SRF 118, de 2000, e IN SRF 84, de 2001, art. 3º)

2. Quais são as isenções relativas ao ganho de capital com relação ao imóvel rural?

2.1 Indenização da *terra nua* por desapropriação para fins de reforma agrária, conforme o disposto no parágrafo quinto do artigo 184 da Constituição federal de 1988. A parcela da indenização, correspondente às *benfeitorias*, é computada como receita da atividade rural quando esta tiver sido deduzida como despesa de custeio ou investimento e, quando não deduzida como despesa de custeio ou investimento, tributável como ganho de capital. Assim, a isenção é absoluta apenas quanto ao VTN, pois as benfeitorias ou serão tributadas como receita da atividade rural (livro caixa), ou, no caso de não terem sido lançadas nas competências próprias como despesa no livro caixa da atividade rural, sofrerão a tributação comum ao ganho de capital (alíquota de 15%) sobre o lucro imobiliário;

2.2 Isenções estabelecidas na legislação infralegal:

a) Teto da isenção no ganho de capital para venda de um único imóvel em um mesmo mês: R$ 35.000,00 (lei 11.196/2005);

b) Redução proporcional do imposto de renda sobre o ganho de capital, desde que utilizasse parte ou todo o produto da venda obtido em até 180 dias da assinatura da escritura ou do contrato (lei 11.196/2005);

c) Introdução de 4 (quatro) fórmulas de cálculo de redução do imposto, dependendo da época de aquisição do imóvel, da data da alienação deste e da data da nova aquisição (lei 11.196/2005);

d) Redução de 5% por ano, conforme a data da aquisição, limitada ao ano de 1988 (art. 18, lei 7.713, de 22 de dezembro de 1988); e

e) Alienação de único imóvel no valor de até R$ 440.000,00 (lei 11.196/2005).

3. Como então apurar o ganho de capital de imóvel rural?

Imóveis adquiridos até 31/12/1996

Para os imóveis rurais adquiridos até 31/12/1996, aplicam-se as regras para apuração do ganho de capital vigentes antes da edição da lei 9.393, de 19 de dezembro de 1996, cujos aspectos mais importantes são:

• Custo de aquisição: regra geral deve ser, conforme o caso, o valor de mercado ou o valor pago, constante na declaração de bens e direitos;

• Imóvel adquirido até 1991, cujo valor de mercado declarado em 31/12/1991 for inferior ao custo corrigido, o contribuinte pode atualizar o custo de aquisição, utilizando

a tabela de atualização do custo de bens e direitos da IN SRF 84, de 2001;

• Se o contribuinte adquiriu imóvel rural após 31/12/1991, o custo é o valor da escritura (isto é, o valor pago) corrigido até 31/12/1995, utilizando a tabela de atualização do custo de bens e direitos da IN SRF 84, de 2001;

Imóvel adquirido a partir de 1º/1/1996

Tratando-se de imóvel adquirido após 31/12/1995, não se atribui correção monetária ao seu custo, de acordo com a lei 9.249, de 1995, artigo 17. Além disso:

• Valor de alienação: é o valor efetivo da transação (até a lei 9.393, de 19/12/1996);

• Com o advento da lei 9.393, de 19/12/1996, passam a ser considerados como custo de aquisição e valor de alienação do imóvel rural, o valor da terra nua, VTN, declarado no documento de informação e apuração do ITR, Diat, respectivamente nos anos da ocorrência de sua aquisição e de sua alienação. Caso não se possa apurar um dos VTNs, deve-se proceder ao cálculo do ganho de capital com base nos valores reais da transação.

• Da mesma forma que na desapropriação, se as benfeitorias tiverem sido deduzidas como despesa de custeio na apuração da determinação da base de cálculo do imposto da atividade rural (livro caixa), o valor de alienação referente a elas será tributado como receita da atividade rural (apenas no livro caixa – apuração anual), caso contrário, contudo, integram o custo de aquisição para efeito de determinação do ganho de capital (VTN + benfeitoria).

Questões polêmicas

Aquisição do imóvel rural por estrangeiro

1. Legislação

Lei 4.504, de 30/11/64 – Estatuto da Terra, base do regime jurídico do imóvel rural.

Lei 5.709, de 7/10/71, e decreto 74.965, de 26/11/74, que regulamenta a lei 5.709/71 – base do regime jurídico da aquisição de imóvel rural por estrangeiro.

Lei 6.634, de 2/5/1979, que dispõe sobre faixa de fronteira, e decreto 85.064, de 26/08/80 – base do regime jurídico da aquisição de imóvel rural localizado em faixa de fronteira.

2. Estrangeiro pessoa física

2.1 Documentação pessoal

Somente o estrangeiro com permanência regularizada no Brasil poderá adquirir imóvel rural. Note-se que a lei não fala em residência permanente ou provisória, apenas *prova de residência no território nacional* (art. 9, II da lei 5.709/71).

Assim, a definição de *residência* é a da lei civil (Código Civil).

Conclui-se, pois, que o estrangeiro que não tiver permanência regularizada no Brasil, não poderá adquirir imóvel rural, de forma alguma.

Deve o adquirente possuir também CPF, independentemente da sua situação de regularidade, além, como já mencionado, da prova de residência no país.

O estado civil declarado deve, salvo solteiro, ser demonstrado por certidão do país de origem, devidamente legalizada por cônsul brasileiro, traduzida no Brasil e registrada em RTD, ou, à vista de certidão do registro civil das pessoas naturais, no caso do casamento, estar assentado no Brasil.

O documento de identidade poderá ser a cédula de identidade de estrangeiros classificados como permanentes, RNE, com validade de 9 (nove) anos, ou o passaporte com visto dentro do prazo de validade, ou ainda o bilhete de identificação para os estrangeiros signatários do Mercosul.

2.2 O estrangeiro residente no Brasil poderá *adquirir livremente* propriedade rural, desde que (requisitos concomitantes):

– o seu tamanho *não seja superior a três módulos* (dependerá de autorização a aquisição de mais de um imóvel, mesmo com área não superior a 3 (três) módulos – parágrafo terceiro do artigo 7º, do decreto 74.965/74);

– não ultrapasse os limites percentuais de terras de estrangeiros no município: limitação de 25% ou 10% da zona rural do município de titularidade de estrangeiros ou nas mãos de titulares de um único país, respectivamente, conforme previsão da lei 5.709/71, parágrafo primeiro do artigo 12;

– não seja localizada em faixa de fronteira;

– declare, sob penas da lei, que não possui outro imóvel rural (art. 9.º, *a*, decreto 74.965/74);

Obs.: O termo *módulo*, mencionado no parágrafo primei-

ro do artigo terceiro da lei 5.709/71, refere-se expressamente ao MEI, *módulo de exploração indefinida* (art. 4º, decreto 74.965/74), que não se confunde com *módulo rural*, nem com *módulo fiscal*.

2.2.1 Definições

Módulo rural é uma unidade de medida, expressa em hectares, que busca exprimir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico. *É calculado para cada imóvel*, levando em conta outros atributos do imóvel como atividade econômica, forma de exploração (familiar ou empresarial), mão-de-obra, etc.

Módulo fiscal é estabelecido para cada município e procura refletir a área mediana dos módulos rurais dos imóveis do município.

Módulo de exploração indefinida é a unidade de medida, em hectares, a partir do conceito de módulo rural, sem levar em conta a exploração econômica, estabelecido para uma determinada *região definida*, a ZTM, zona típica de módulo, estabelecida pelo Incra.

Essa é a referência para os módulos na questão de aquisição por estrangeiro e não o módulo fiscal.

ZTM, zona típica de módulo: região delimitada pelo Incra, com características ecológicas e econômicas homogêneas, baseadas na divisão microrregional do IBGE (microrregiões geográficas, MRG), considerando as influências demográficas e econômicas dos módulos rurais, segundo o tipo de exploração.

Atualmente, as ZTMs são as estabelecidas pela instrução especial do Incra 50, de 26/08/1997, que servem de base para a determinação do *módulo de exploração indefinida,* MEI, e da *fração mínima de parcelamento,* FMP, que vamos utilizar em desmembramentos conforme esta tabela. Verifica-se na instrução especial 50 o tipo de ZTM (A1, A2, etc.) e aplica-se à tabela.

2.3 Requisitos para a aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não contemplada nas hipóteses do item 2.2

Pdrimeira hipótese: Aquisição de imóvel rural maior que 3 e menor que 50 MEI, ou de um segundo imóvel, por pessoa física estrangeira

Autorização do Incra (§2º, art. 7º, c/c art. 10; § único do decreto 74.965/74):

Obs.1 – A autorização do Incra terá prazo de 30 dias para a lavratura da escritura.

Obs.2 – O tabelião mencionará a autorização na escritura e arquivará cópia em pasta própria.

Obs.3 – O registro da escritura deverá ser feito em 15 dias.

Autorização do conselho de defesa nacional, antiga Secretaria-geral do Conselho de Segurança Nacional – artigo segundo do decreto 74.965. O processo tem início no Incra (art. 29, decreto 85.064/80).

Código da ZTM	ZTM	MEI (em ha.)	FMP (em ha.)
1	A1	5	2
2	A2	10 (MF P. Prudente: 22 ha.)	2
3	A3	15	3
4	B1	20	3
5	B2	25	3
6	B3	30	4
7	C1	35	4
8	C2	70	5
9	D	100	5

Obs. 1 – Exigível nas áreas de fronteira – faixa de 150 km ao longo da divisa do país, ou ainda em uma faixa de 100 km ao longo de rodovias federais.

Obs. 2 – Os cartórios de notas e de registro de imóveis exigirão prova do assentimento prévio do CSN (art. 46, decreto 85.064/80).

Obs. 3 – Trimestralmente, os cartórios de registro de imóveis remeterão à corregedoria da justiça estadual, à repartição estadual do Incra e à SG/CSN, relação das aquisições de imóveis rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, situados na faixa de fronteira.

Obs. 4 – Se praticados atos notariais ou registrais sem o assentimento prévio do CSN, os mesmos serão nulos de pleno direito e sujeitarão os responsáveis à multa de até 20% (vinte por cento) do valor declarado do negócio irregularmente realizado (art. 49, decreto 85.064/80).

Segunda hipótese: Aquisição de imóvel rural maior que 50 MEI, por pessoa física estrangeira, ou quando os limites de percentagens pertencentes a estrangeiro no município forem ultrapassados

Autorização dada pelo Presidente da República por decreto (art. 3º, §3º, lei 5.709/71 c/c o §5º do art. 7º do decreto 74.96/74), ouvido o Incra e, se for o caso, o Conselho de Defesa Nacional.

Terceira hipótese: Exceção à exigência da lei 5.709/71, parágrafo primeiro, artigo 12 (limites de percentagens pertencentes a estrangeiro no território do município):

• área inferior a 3 (três) módulos (MEI);

• que o adquirente tenha compromissado a compra, por escritura pública ou instrumento particular registrado no RI e cadastrado em seu nome, no Incra, até 10 de março de 1969;

• que o adquirente tenha filho brasileiro ou seja casado com pessoa brasileira, sob o regime da comunhão universal de bens.

Quarta hipótese: Aquisição de imóvel rural por brasileiro cujo cônjuge seja estrangeiro

Todas as restrições e requisitos da legislação são extensivos ao brasileiro(a) casado(a) com o estrangeiro, desde que o regime de bens implique a comunicação do imóvel rural (apelação cível 415-6/6, Mogi das Cruzes, 13/10/05 e BE/IRIB 727, de 2/7/2003).

Quinta hipótese: Imóvel rural recebido por estrangeiro no caso de direito sucessório

A lei afasta as exigências impostas ao estrangeiro pessoa física que tenha recebido o imóvel rural por *sucessão legítima*, salvo aquele imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional (art. 1º, § 2º c/c art. 7º, lei 5.709/71, caso este que deverá ter o assentimento do Conselho de Defesa Nacional.

Contudo, o decreto 5.709/71, ao regulamentar o assunto, dispôs, no seu artigo primeiro, parágrafo segundo, que as restrições não são aplicáveis à transmissão *causa mortis*, fato que tem levantado dúvidas sobre a extensão do privilégio legal.

Como o regulamento não pode exorbitar ou inovar nas disposições da lei, entendemos que o benefício deverá ser restrito ao âmbito da sucessão legítima ou legal, ou seja, restrita aos herdeiros declinados no artigo 1.829 do Código Civil, que são: a) descendentes (filhos, netos etc); b) cônjuge sobrevivente; c) ascendentes; e d) colaterais até o quarto grau.

Tratando-se, portanto, de imóvel rural recebido pelo estrangeiro, a título de herança, ou legado a ele, atribuído por força da sucessão testamentária, deverão ser observadas todas as restrições e requisitos da legislação, quando do registro do título judicial no cartório de registro de imóveis (formal de partilha, ato de entrega de legado ou carta de adjudicação). Tais restrições, portanto, não são aplicáveis quando da lavratura do testamento.

Sexta hipótese: Constituição de direito real de garantia sobre imóvel rural em favor de estrangeiro

Questão interessante a ser analisada. O artigo primeiro da lei 5.709/71 declinou: "O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei".

Vê-se que o permissivo legal trata de requisitos formais a serem preenchidos pelo estrangeiro que pretenda *adquirir* imóvel rural no país. Não basta, portanto, serem preenchidos os requisitos comuns e atinentes à normal aquisição imobiliária. Mas qual seria a intenção do legislador?

Vê-se que a melhor dicção da norma, s.m.j., é a que limita a manifestação da vontade na *aquisição* pelo estrangeiro e não a manifestação da vontade na *disposição* do alienante seja ele nacional ou alienígena.

Se assim não fosse, esse mesmo estrangeiro que obteve autorização para aquisição do imóvel rural deveria novamente obtê-la quando da sua alienação a um nacional.

O que se pretendeu limitar não foi a disposição, a oneração, a constrição ou o resguardo da plena propriedade em favor deste ou daquele interessado, mas sim, limitar um ato de vontade (sempre mediante escritura pública, ao teor do artigo oitavo da lei); ato de vontade este apenas na aquisição do imóvel rural, ou por estar acima dos módulos de exploração indefinidos, ou por não ser mais a primeira aquisição do estrangeiro, ou se localizado em área de especial interesse para a segurança nacional.

Portanto, para nós é perfeitamente possível o comparecimento da pessoa física estrangeira na qualidade de credor hipotecário (hipoteca), de superficiário (direito de superfície) ou de fiduciário (alienação fiduciária), independente de autorização do Incra. Porém, deve constar da escritura que as partes têm ciência de que, para eventual aquisição do imóvel, por meio de dação em pagamento ou adjudicação em favor do estrangeiro, necessário o cumprimento de todos os requisitos da lei citada.

Vislumbramos apenas uma exceção à regra. É quando o imóvel se localiza em área de fronteira, onde qualquer espécie de ato de disposição ou oneração em favor do estrangeiro deverá ter a aquiescência prévia do Conselho de Defesa Nacional, antiga Secretaria-geral do Conselho de Segurança nacional– (artigo 29, decreto 85.064/80).

3. Estrangeiro pessoa jurídica

Obs. 1 – Autorização do Ministério da Agricultura (art. 5.º, §1º, lei 5.709/71 c/c o art. 11 do decreto 74.965/74).

Obs. 2 – Se a adquirente for S/A brasileira, obrigatória prova de adoção da forma nominativa de suas ações (art. 6.º, lei 5.709/71).

Obs. 3 – A pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderá adquirir imóveis rurais se eles se destinarem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários (art. 5.º, *caput* da lei 5.709/71).

3.1 Aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira de capital estrangeiro

É livre a aquisição por pessoa jurídica brasileira de capital estrangeiro, uma vez que, pela emenda constitucional 6, que revogou o artigo 171 da CF, ela foi equiparada à pessoa jurídica brasileira. Vide decisão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, apelação cível 39.838-0/4 – *DO* de 17/2/1998.

4. Das conseqüências da não-observância da lei

É nula de pleno direito a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições legais: o tabelião que lavrar a escritura e o oficial que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica; o alienante ficará obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel, ou as quantias recebidas a esse título como parte de pagamento (art. 19, decreto 74.965/74).

Georreferenciamento

É obrigatória a *apresentação do GEO* somente ao registro de imóveis, e se o imóvel rural for maior que mil hectares e for o caso de desmembramento, parcelamento ou unificação (remembramento), transferência (qualquer espécie, *v.g.* compra e venda, doação, permuta, dação em pagamento), ações judiciais (imóvel rural como tema central) e retificação da descrição tabular (judicial ou extrajudicial).

Dispensada a apresentação nas hipóteses de: (redação do decreto 4.449 de 30/10/2002, alterado pelo decreto 5.570 de 31/10/2005).

a) até o dia 20 de novembro de 2008 para alienação de imóvel de 500 a 999 hectares;

b) até o dia 20 de novembro de 2011 quando a alienação for de imóvel com área inferior a 500 hectares;

c) A identificação do imóvel rural objeto de ação judicial será exigida nas seguintes situações e prazos:

I- imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação do decreto (31/10/2005);

II- nas ações ajuizadas antes da publicação do decreto, em trâmite, serão observados os prazos das letras *a* e *b* acima.

Como proceder na lavratura de escritura com apresentação do georreferenciamento certificado pelo Incra

1. A recomendação feita pelo Colégio Notarial, seção São Paulo, e pelo Irib é de que se proceda da seguinte forma:

a) requerer a averbação do georreferenciamento certificado ao oficial do registro de imóveis; e

b) lavrar a escritura com a nova descrição georreferenciada.

Como proceder na lavratura de escritura sem a apresentação do georreferenciamento certificado pelo Incra, sendo este obrigatório

A instrução normativa 2, de 28/11/2005, do Incra confirmou a orientação do Colégio Notarial do Brasil e do Irib, de que a falta de apresentação do documento de georreferenciamento ao tabelião, sendo este obrigado, não é motivo impediente da lavratura da escritura. É impediente do registro.

Assim, sugerimos a seguinte orientação:

a) Evitar lavrar escritura antes de apresentação do georreferenciamento, *ao registro de imóveis*, se necessário;

b) Se, porém, as partes insistirem na lavratura da escritura, alegando que sua falta pode acarretar prejuízos irreparáveis, elas deverão declarar na escritura que:

b1) têm conhecimento da necessidade de se fazer o georreferenciamento;

b2) têm conhecimento de que a escritura somente será aceita para registro, depois de feito o georreferenciamento e que se responsabilizam expressamente pelo registro da escritura;

b3) se responsabilizam por todas as conseqüências cíveis, tributárias e administrativas que possam advir da falta de apresentação do georreferenciamento; e

b4) se responsabilizam pelo pagamento de eventual escritura de retificação e pela convocação das demais partes para assiná-la.

Questão pontual

Ficaria de fora da exigência de georreferenciamento a constituição de direito real sobre o imóvel, tais como, hipoteca ou direito de superfície?

R. Apenas consta da previsão da lei (lei 6.015/73) a exigência do georreferenciamento para desmembramento, parcelamento, remembramento, retificação da descrição tabular (judicial ou extrajudicial) ou qualquer ato de transferência do imóvel, além das ações judiciais que tenham por objeto central da discussão o imóvel rural. Esses são exclusivamente os fatos geradores da obrigação de se georreferenciar.

Parcelamento do imóvel rural

Regra: nenhum imóvel rural deve ser menor que a fração mínima de parcelamento, que é expressa em hectares.

O tamanho da FMP consta no CCIR (também na tabela das ZTM).

Assim, se alguém desejar alienar parte de um imóvel rural, tanto a parte alienada, como a remanescente, deverá ter, no mínimo, a área da FMP.

Somente é possível alienar uma área menor do que a FMP:

a) se o adquirente for confinante e essa área puder ser remembrada em sua propriedade;

b) com autorização expressa do Incra, no caso do decreto 62.504/68, artigo segundo, que afasta o impedimento de alienação de imóveis abaixo da FMP, mas que não se destinem a uso rural: igreja, silos, fábricas, depósitos de implementos agrícolas, asilos, represa, etc. (tudo autorizado pelo Incra e constante da escritura).

Obs. – Lembrar que qualquer desmembramento de área implica a obrigatoriedade de se fazer o georreferenciamento, *obedecidos os novos prazos do artigo 10 do decreto 5.570/05*.

Alienação de parte ideal de imóvel rural

Uma fração ideal de imóvel rural pode ser alienada, desde que:

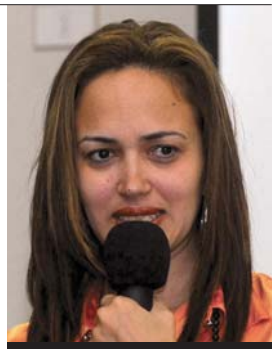
a) o imóvel integral possua todos os documentos necessários à sua alienação;

b) a parte ideal *não seja localizada*;

c) a alienação dessa fração ideal não seja uma fraude à proibição da venda de parte certa menor que a FMP; e

d) não seja uma fraude à lei 6.766 (Acórdãos do CSMSP: apelação cível 99.607-0/0, Sorocaba; apelação cível 99.897-0/, Eldorado Paulista; apelação cível 100-6/9, Jundiaí; apelação cível 326-6/0, Buritama).

Palestrante do V Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo fala sobre mandatos e a profissão de tabeliã numa comarca do interior



Adriano Erbolato Melo

Claudia Nascimento Domingues é tabeliã de notas e de protestos de Tupã, SP, e membro do comitê de tecnologia do CNB-SP.

Boletim do IRIB em revista entrevistou a primeira tabeliã de notas e de protestos de Tupã, Claudia Nascimento Domingues, durante o V Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 23 de setembro de 2006, na cidade de Presidente Prudente, SP. Ela comentou o tema de sua palestra, mandatos – cautelas e inovações, opinou sobre o projeto Educartório e falou sobre o orgulho e a responsabilidade de ser tabeliã numa comarca do interior, cujo retorno financeiro é garantido pelo "trabalho sério".

Claudia Domingues é formada em Direito pela Universidade Paulista, Unip-SP, e em Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie-SP. É formada também em Engenharia de Redes de Computadores; atuou na área administrativa e técnica de empresas privadas por quinze anos antes se tornar advogada. Pós-graduanda em Direito imobiliário e registral pela PUC-MG, advogou em São Paulo na área imobiliária e cível até o início de 2005, quando assumiu a delegação do Tabelionato de Notas e Protestos de Tupã, cidade com 70 mil habitantes, localizada no Oeste do estado de São Paulo. É membro do comitê de tecnologia do Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo.

BIR – A senhora tratou da representação societária e do poder de agir dos sócios. Qual a relevância do tema para notários e registradores?

Claudia Domingues – Esse tema é de extrema relevância para esses profissionais, considerada a quantidade de atos dessa modalidade que são lavrados diariamente nos tabelionatos. Precisamos conhecer com profundidade as regras legais ligadas à representação societária, direitos e obrigações dos sócios, especialmente as alterações trazidas pelo novo Código Civil no capítulo referente às sociedades, que revogou a parte do Código Comercial que normatizava o assunto.

BIR – Quais os cuidados essenciais que devem tomar os notários e registradores quando o tema é representação societária?

Claudia Domingues – É imprescindível conhecer as determinações da lei civil, penal, tributária e fiscal ligadas à representação societária, visto que há responsabilidades expressas decorrentes de atos praticados em nome da sociedade que excedem a autorização contratual registrada. É primordial examinar atentamente os contratos sociais apresentados pela empresa, suas várias atualizações e alterações – todas, e não apenas a última, uma vez que as alterações intermediárias podem determinar significativas mudanças nas representações, objetos e limites de atuação dessas sociedades – e o devido registro em órgão competente. No caso das sociedades, esses contratos são registrados na junta comercial ou no cartório de registro civil de pessoa jurídica locais, dependendo do modelo societário adotado. Os contratos

sociais devem determinar o limite do objeto social, a forma de representação e os poderes e limites de atuação de cada sócio; designar um ou mais sócios como administradores da sociedade – chamados de sócios-gerentes no Código Civil e Comercial anteriores; determinar se atuam sozinhos ou em conjunto; e indicar os quóruns para deliberações e decisões, sem contrariar os limites mínimos impostos pelo Código Civil. Esses contratos e suas devidas alterações devem ser arquivados no tabelionato quando da lavratura de instrumentos de mandato, fazendo-se referência cruzada nos atos e pastas, para que não haja dúvida sobre a observância de tais limites nos respectivos atos.

BIR – Quais os equívocos mais comuns em que se incorre nessa matéria?

Claudia Domingues – Temos tratado do tema *mandatos* em nossos últimos encontros notariais e registrais em razão de sua extrema relevância para o exercício de tantos direitos. Observamos alguns equívocos praticados nas lavraturas dos atos de procurações outorgadas por empresas ou por sócios de empresas, às vezes por desconhecimento das alterações trazidas pelo novo Código Civil, bem como por falta de observação dos limites impostos pela lei aos respectivos contratos sociais. Se esses limites não são respeitados na prática do ato notarial, podem levar à sua completa nulidade, o que resulta na revogação dos atos praticados por aqueles que receberam poderes além da permissão legal e/ou contratual. Um dos equívocos mais comuns é a lavratura de procuração que tem como outorgante um dos sócios – que às vezes nem é o sócio administrador – e como outorgado um terceiro, para que pratique atos em nome da sociedade, eventualmente os famigerados "poderes gerais para gerir e administrar...". Esse procedimento pode abrir caminho para a atuação dos "laranjas", justamente o que essas alterações pretendem evitar.

Para evitar esse tipo de situação irregular, é preciso que sejam observadas as seguintes regras legais: a) a sociedade deve possuir sua própria personalidade jurídica, diversa das dos sócios, sendo que, para a prática de atos em seu nome, ela própria deve ser a outorgante, *representada*, como já ensinava Pontes de Miranda, por seu sócio administrador, ou por todos aqueles que o contrato determine; b) a observância do contrato social aqui é exigida para verificação da autorização ou proibição da outorga de mandato a terceiros estranhos à sociedade e, havendo tal autorização, os limites em que esse mandato pode ser outorgado; c) a questão mais importante a ser tratada e observada no caso citado é a outorga de *poderes gerais para gerir e administrar*, uma vez que essa possibilidade foi expressamente limitada pelo Código Civil (art. 997, VI e § único; art. 999, *caput*; art. 1002; art. 1012). Em muitos casos, esses equívocos ocorrem em razão do uso de "modelos-padrão" de procurações, utilizados há muito tempo por tabeliães e escreventes sem as necessárias mudanças após novas legislações e/ou normas. Os vícios de linguagem são mantidos e, o mais grave, os erros jurídicos que poderão causar sérios danos às partes envolvidas, incluindo a responsabilidade de tabeliães que subscrevam esses atos sem a observância das regras legais e formais. Se puder dar um pequeno conselho aos colegas, digo que, para minimizar tais conseqüências indesejadas, é necessário adequar o instrumento notarial ao caso concreto, observando a atualização do contrato social sob as exigências do novo Código Civil; a qualificação das partes de forma correta – *empresário* não é profissão, e se for empresário mesmo, deve apresentar seu registro na junta comercial ou no RCPJ –; e, especialmente, atenção com o substabelecimento. No caso da sociedade, sendo substabelecido o mandato com poderes de administração, esse substabelecimento também deverá ser averbado junto ao registro da empresa.

BIR – O novo Código Civil inovou nesse tema?

Claudia Domingues – O NCC trouxe muitas inovações sobre os temas relativos às sociedades, responsabilidades dos sócios e mandatários, determinando, por exemplo, que o contrato social mencione quem serão as "pessoas naturais incumbidas da administração e seus poderes e atribuições", como forma de evitar toda e qualquer dúvida sobre quem é o responsável por praticar atos de administração – anteriormente, "atos de gerência". Mesmo porque aplicam-se aos administradores as regras concernentes ao mandato (art. 1.011, § 2º), como, por exemplo, não se fazer substituir no exercício das funções delegadas, sob pena de responder pessoalmente pelos atos praticados. Tanto é assim que o artigo 1.002 é expresso sobre a *impossibilidade de substituição do sócio nas funções determinadas em contrato social, sem que tal contrato seja alterado para permiti-lo*. Ao se interpretar esse artigo combinado com o artigo 1.012, verifica-se que a nomeação de administrador, ou a transferência de seus poderes a outrem, o que consiste em nomear terceira pessoa para praticar atos de

sua responsabilidade exclusiva, se feita por instrumento em separado do contrato social – por exemplo, por instrumento de procuração pública, para que surta efeitos perante a sociedade e terceiros –, deve ser averbada no registro da sociedade (junta comercial ou RCPJ), sob pena de que os atos praticados pelo administrador ou mandatário nomeado sejam ineficazes. Além disso, levarão à responsabilidade solidária, tanto do mandante quanto da sociedade. E se o contrato determinar a administração conjunta de dois ou mais sócios, exige-se o concurso de todos no comparecimento ao ato notarial que delega poderes a mandatário, especialmente nos casos de cessão de quotas ou venda de bens imóveis, quando os poderes exigidos são especiais e específicos, devendo haver a autorização da maioria dos sócios, a menos que o contrato social faça determinação diversa (art. 1.014 e 1.015). Tomemos como exemplo um ato de demissão de funcionário ou de venda de bem imóvel da sociedade – caso sejam atos exclusivos de sócios administradores, determinados em contrato social –, praticado por mandatário com poderes outorgados por procuração. O primeiro equívoco seria permitir que tal procuração fosse lavrada, contrariando a determinação do contrato social; o segundo seria a outorga de tais poderes pelo sócio – pessoa física – e não pela sociedade, que é a pessoa que deveria praticar o ato. Dessa forma, os atos seriam ineficazes perante a sociedade e perante terceiros, o que faria com que o ato de demissão fosse invalidado e que a venda do imóvel não pudesse ser registrada no RI por ter sido realizada por quem não tinha legitimidade para tanto.

BIR – Como a senhora avalia o fato de se reprisar a matéria nesse V Educartório?

Claudia Domingues – Os problemas e conseqüências jurídicas que podem advir da prática de um ato notarial ou registral sem a observância dos preceitos legais e formais exigem discussões e estudos constantes. Não apenas o tema *mandatos*, mas outros temas que têm se repetido nos eventos Educartório mostram a necessidade de disseminação do conhecimento e da abertura de espaço para essas boas conversas que temos tido a oportunidade de empreender com os participantes desses encontros tão interessantes. O fato de acompanharmos a agenda da Corregedoria Geral, nas correições pelo interior e capital do estado, permite a abordagem dos mais diversos temas sugeridos pelos colegas e pelos juízes que fazem parte desse trabalho correcional, temas esses de interesse de todos os tabeliães, registradores e seus prepostos, porque são afetos ao nosso trabalho diário. Ao mesmo tempo, atendemos ao desejo de nosso Judiciário, cuja intenção é diminuir as falhas, o desconhecimento e as incorreções na prática de atos notariais e registrais. A idéia é educar no mais amplo conceito da palavra, e nada mais enriquecedor e funcional do que reunir os grandes interessados nesses bons resultados e boas práticas em eventos tão democráticos e participativos como têm sido as versões do Educartório.

BIR – Como a senhora avalia o projeto Educartorio?

Claudia Domingues – Para mim tem sido muito gratificante participar desses eventos como coordenadora ou palestrante e receber tantas mensagens de colegas interessados em um ou outro item da apresentação, e mesmo daqueles que não puderam participar, mas querem conversar sobre os assuntos abordados. Esse é o melhor resultado que podemos desejar: esses bons encontros que nos permitem trocar tantas experiências e informações.

BIR – A senhora atuou como advogada por muitos anos. Como se sente na nova profissão e o que mais a surpreendeu na atividade de notária?

Claudia Domingues – A carreira jurídica sempre foi meu sonho, mesmo tendo iniciado minha vida profissional nas áreas administrativa e técnica de grupos privados. Quando decidi prestar o concurso para o tabelionato, em 2004, pensei na possibilidade de unir os conhecimentos jurídicos aos administrativos que acumulei na carreira. Eu só não podia imaginar duas coisas: que o concurso seria tão difícil. Primeiro, em São Paulo temos uma fase inicial de testes para todas as especialidades do concurso; uma fase prática para cada especialidade em que o candidato se inscreveu; exame psicotécnico; exame oral e entrevista pessoal, além da apresentação de títulos. Segundo, nunca pensei que eu amaria tanto o que passaria a fazer.

É uma profissão difícil em razão das imensas responsabilidades jurídicas, administrativas, trabalhistas, fiscais, tributárias e tantas outras do nosso dia-a-dia. Mas é também uma profissão apaixonante, que nos permite exercer tantas habilidades simultâneas para prestar um serviço de alta qualidade e especialização. Atuamos como profissional do direito, que deve ser extremamente ponderado e incansável na busca

pela prevenção de falhas, dúvidas e conflitos, e focar, acima de tudo, a segurança jurídica e a ética na prática de todos os atos diários. Apor nossa assinatura em um ato, com a fé pública que nos é conferida, tem significado extremo tanto para nós, que estamos afirmando que aquele é um ato perfeito em sua plenitude, quanto para aqueles que se utilizam de nossos serviços e que saem de nossas serventias com a sensação de que carregam a mais pura verdade e segurança nos documentos e instrumentos que levam nas mãos. É um orgulho poder oferecer isso aos nossos usuários.

BIR – Que conselho a senhora daria aos candidatos ao posto de notário e registrador?

Claudia Domingues – Ser um notário ou um registrador exige, além da competência e conhecimentos jurídicos profundos, uma extrema habilidade prática, administrativa e até psicológica, uma vez que, além das questões notariais e registrais de todos os dias, precisamos lidar com conflitos internos e externos constantemente. É preciso contratar bons profissionais, gerir as questões financeiras e tributárias do cartório, conhecer um pouco das rotinas bancárias, tecnológicas, trabalhistas, ponderar conflitos entre os usuários dos serviços, os funcionários, enfim, um pouco de tudo. Aos interessados em ingressar na carreira, digo que persistam, porque é uma carreira brilhante, e que estudem diariamente, porque depois de passar no concurso, será necessário estudar ainda mais. E que tenham a ética como princípio, porque conhecimento jurídico se adquire, mas ética não se aprende em livros, apesar de haver alguns sobre o tema e de ser um ponto avaliado durante o concurso. A carreira é de muito trabalho, costuma ter bom retorno financeiro, mas exige, acima de qualquer outra coisa, devoção, paciência e muito, mas muito estudo mesmo!

BIR – É possível sobreviver dos ganhos emolumentares numa pequena comarca? É possível dinamizar o serviço e atrair novos clientes?

Claudia Domingues – Quero responder essa questão com uma passagem da minha experiência no concurso no qual fui aprovada. Depois do meu exame oral, no momento da entrevista pessoal, um dos membros da banca me perguntou se com toda a minha experiência em áreas administrativas de grupos empresariais eu iria para qualquer comarca, mesmo do interior. Como eu não tinha nenhum ponto de título para acrescentar, se eu passasse, provavelmente deveria realmente escolher uma serventia menor no interior, talvez até deficitária. Respondi que justamente em razão da minha experiência administrativa eu poderia escolher, sim, qualquer comarca, uma vez que as razões de eventual déficit poderiam ser várias. Não escolheria se o motivo fosse o fato de a comarca ou distrito ser extremamente pequeno para se poder reverter o quadro. Mas, se o déficit se devesse a uma administração falha, à falta de controle ou de responsabilidade no trato com a serventia, sem dúvida eu escolheria a comarca, porque minha competência de trabalho seria o fator determinante para reverter a situação. Como prestei concurso em duas especialidades – notas, e notas com anexo de protestos –, tive a oportunidade de escolher uma serventia na especialidade pura em Santos ou em Santo André, mas acabei escolhendo a "grande Tupã" na especialidade cumulada. E a resposta é sim. Mesmo as pequenas comarcas – não que Tupã seja tão pequena assim... – oferecem a possibilidade de boa qualidade de vida e de resultado financeiro compatível com o que se espera da carreira, mesmo porque nas pequenas comarcas o custo de vida é imensamente menor. Vive-se bem com muito menos. E eu realmente acredito que o retorno financeiro é muito afetado pela maneira como se administra a serventia e como se prestam os serviços. Depende, sim, do empenho do titular em reduzir custos e modernizar o atendimento, porque atendimento mais moderno é mais ágil, e atendimento mais ágil custa menos no final do mês e permite ao funcionário atender mais e melhor em muito menos tempo.

Essa é a experiência sobre a qual posso testemunhar, porque treino os funcionários, mantenho-os atualizados e forneço equipamentos adequados. Dessa forma, posso esperar mais agilidade, conseqüentemente, mais satisfação dos usuários e, portanto, aumento do número de usuários, que farão com que os recursos financeiros também cresçam. É assim, como tudo na vida, trabalho sério gera mais trabalho sério, que gera um retorno mais sério ainda. No entanto, acima do resultado financeiro está o grande respeito que se angaria quando se passa a tratar muito bem os usuários, os colaboradores, os fornecedores, enfim, todos aqueles com quem lidamos no dia-a-dia. É para isso que estamos neste posto e é isso o que esperam que façamos. Aja assim e o sucesso será inevitável!

Realizado o VI Seminário de Direito Notarial e Registral em São João da Boa Vista – SP

A intensa e excelente programação apresentada em São João da Boa Vista incluiu aula-magna do juiz-auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, doutor Vicente de Abreu Amadei, e mais sete palestras proferidas por notários e registradores.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e o Colégio Notarial do Brasil seção de São Paulo, CNB-SP, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e da Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo, Arisp, realizaram a sexta edição do Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em São João da Boa Vista, SP, no hotel Mansão dos Nobres, no dia 23 de outubro de 2006, para uma interessada platéia de 60 registradores, notários e seus respectivos funcionários.

O juízo corregedor e os delegados de serviços

Fotos: Carlos Petelinkar

Vicente de Abreu Amadei

O juiz Vicente de Abreu Amadei proferiu a palestra *juízo corregedor e delegados de serviços notariais e de registro – aspectos procedimentais e práticos*.

Destacou a importante finalidade da atividade dos notários e registradores, de "minimizar incertezas e riscos às situações jurídicas" pessoais, negociais e prediais pela publicidade e fé pública.

Mencionou as principais funções e atos do juiz corregedor; focalizou a dúvida registrária e as "dúvidas" impróprias.

Explicou os procedimentos administrativos em registro de imóveis e as peculiaridades do processo administrativo comum.

Títulos judiciais

Patricia Ferraz

Patricia Ferraz, diretora de assuntos legislativos, regularização fundiária e urbanismo do Irib, apresentou o tema *títulos judiciais*.

A palestra mesclou uma parte teórica, focalizando o momento histórico em que as constrições e os títulos judiciais passaram a figurar no registro, e outra prática, em que a registradora de Diadema aproveitou sua experiência para relatar e oferecer soluções a uma variedade de casos apresentados a registro.

Falou, ainda, sobre as características da publicidade registral e de sua finalidade de dotar de segurança as relações jurídicas entre particulares.

Lembrou também a importância da segurança jurídica para a economia de mercado, uma vez que "o juro está na razão inversa da segurança; quanto maior a segurança, tanto menor o juro".

Examinou a qualificação registrária dos títulos judiciais e suas formalidades básicas, indicando os fundamentos legais.

Apontou os problemas mais comuns do instrumento apresentado a registro e as dicas para resolvê-los. Focalizou os diferentes títulos judiciais – formal de partilha, penhora, arresto e seqüestro, adjudicação e arrematação.

Finalmente, indicou como referência bibliográfica básica sobre o assunto as seguintes obras: *Sobre a qualificação de títulos judiciais no Brasil*, de Flauzilino Araújo dos Santos (*RDI* 56, p. 175); *Penhora e cautelares no registro de imóveis*, de Ademar Fioranelli, Flauzilino Araújo dos Santos, Ulysses da Silva, da editora Irib.

Ata notarial

Paulo Roberto Gaiger Ferreira

Paulo Roberto Gaiger Ferreira, 26º tabelião de notas de São Paulo e secretário do CNB-SP, falou sobre a *ata notarial*.

Explicou o conceito de ata notarial, apresentou seu histórico e fundamentação legal, bem como as diferenças entre ata notarial e escritura.

Expôs pormenorizadamente os requisitos da ata notarial, sua técnica e as diferentes espécies de ata.

Encerrou a palestra com interessante desafio aos notários da platéia, para que fizessem uma ata notarial sobre a imagem de fundo da sua apresentação em *Power Point* – que propositadamente dificultava a leitura do texto –, propondo-se a analisar aquelas que lhe fossem enviadas.

Cédulas de crédito rural

Sérgio Busso, registrador em Bragança Paulista, abordou o tema *cédulas de crédito rural, de produto rural, industrial, à exportação e comercial*. Relacionou os requisitos a serem considerados na análise das cédulas de crédito apresentadas para registro, indicando toda a legislação de referência e várias decisões judiciais a respeito do assunto.

Sérgio Busso

Escritura pública

Ana Paula Frontini, tabeliã de notas e protesto de Jardinópolis, SP, abordou o tema *escritura pública e seus requisitos*.

Ana Paula declarou ao *Boletim Eletrônico IRIB* que seu objetivo foi

"demonstrar aos colegas que acima dos requisitos estabelecidos em lei, o notário deve zelar sempre pela boa e qualificada assessoria jurídica das partes e para que a produção de atos gere segurança jurídica aos usuários das serventias extrajudiciais".

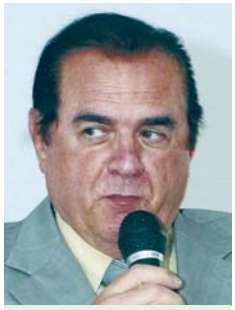
Ana Paula Frontini

A tabeliã considera "muito gratificante" a integração entre notários e registradores novos e veteranos proporcionada pela convivência nos seminários do programa Educartório. Segundo ela, os veteranos têm bom senso, conhecimento prático, sabedoria e paciência. "Sem contar a boa vontade de nos ajudar", diz. Por sua vez, "os novos colegas têm a doutrina fresquinha, a ânsia e vontade de buscar mudanças. A verdade é que a união dos dois lados gera um todo muito rico", completa.

Ana Paula Frontini avaliou a iniciativa do Educartório. "Acho o projeto pioneiro na área e admirável, primeiro porque motiva-nos a refletir mais acerca do papel social dos cartórios na sociedade e no mundo jurídico. Fiquei muito feliz em poder participar. Não só pela possibilidade de aprimorar o conhecimento técnico, mas também por ter a chance de conhecer os colegas da região de São João da Boa Vista. O projeto é *maravilhoso*, digno de ser super-apoiado e incentivado por todos da classe. O aprimoramento acontecerá naturalmente em conseqüência das palestras, os seres humanos são motivados pela curiosidade e pelo desafio. Cada vez que nos depararmos com um tema novo, iremos estudá-lo, conversar com os colegas, discutir novas soluções. É justamente esse o mérito do Educartório, além de possibilitar a união de diferentes especialidades, como, por exemplo, notas e registro de imóveis. A única sugestão que eu faria é no sentido de se ampliar cada vez mais a participação da comunidade local, convidar advogados, promotores, juízes e demais profissionais do direito".

Parcelamento do solo urbano

João Baptista Galhardo, registrador em Araraquara, SP, tratou do p*arcelamento do solo urbano*. Falou dos cuidados que o registrador deve ter com o processo de registro do parcelamento do solo para fins urbanos. Abordou o prudente critério do registrador ao examinar a documentação que lhe é apresentada para registro, como também nos casos em que se pede a dispensa do registro especial previsto pelo artigo 18 da lei 6.766/79.


João Baptista Galhardo

Tendo em vista que atualmente a fiscalização da proporcionalidade de áreas públicas não compete mais ao registrador, uma vez que depende da densidade ocupacional prevista pela legislação municipal, comentou as eventuais dispensas por parte do poder público municipal que, às vezes, tendo previsão legal, são permutadas com obras e serviços sociais.

Falou sobre as certidões que impedem e as que não impedem o registro especial do parcelamento de uma gleba. Orientou os presentes quanto à caducidade da aprovação. Comentou os requisitos do edital de loteamento.

Discutiu a exigência ou não da certidão negativa de ações trabalhistas em nome de empresa loteadora, o prazo de validade das certidões, o cronograma de execução das obras, o prazo dado pelo município para seu cumprimento, a cobrança do termo de verificação das obras após o término do prazo dado, incluindo a comunicação ao Ministério Público e ao poder público municipal.

Falou das restrições urbanísticas e de sua publicidade e fiscalização pelo registrador segundo a doutrina, a jurisprudência e as normas da Corregedoria Geral da Justiça.

Comentou a constitucionalidade ou não do chamado loteamento fechado e apresentou decisões de segundo grau sobre o tema.

Finalmente, falou sobre a usucapião coletiva prevista pelo Estatuto da Cidade que, uma vez deferida, dá origem a uma terceira categoria de condomínio.

Administração de cartórios

Paulo Vampré, 14º tabelião de notas de São Paulo e presidente do CNB-SP, discorreu sobre a *administração de cartórios*.

Citou como problemas éticos freqüentes para os tabelionatos os descontos nos emolumentos, a dispensa de documentos necessários para a prática dos atos e a invasão de território.

Paulo Vampré

Destacou a questão da escritura com valor menor que 30 salários, alertando para as ocorrências mais comuns e solicitando comunicação ao Colégio Notarial em caso de irregularidade.

Analisou a contratação de funcionários e indicou a necessidade de treinamento geral – sobre regras de comportamento e boa conduta, por exemplo – e específico, em itens como grafotécnica e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Recomendou atenção especial à imagem do cartório, desde a manutenção e conservação das instalações até certos cuidados com o conforto dos usuários dos serviços e o treinamento dos funcionários, que devem ter conhecimentos suficientes para responder às perguntas que lhe são dirigidas no balcão.

Mencionou também procedimentos fundamentais, como prestar informações corretas ao usuário, agir com correção e imparcialidade, não permitir práticas ilegais ou irregulares, não cometer erros, etc.

Orientou a organização eficiente de serviços e o atendimento; ofereceu sugestões para a busca da satisfação do usuário. Apontou como de fundamental importância para os cartórios: a informatização, a compatibilização entre despesas e receita e a definição de prioridades para os investimentos.

Paulo Vampré falou ao *BIR* sobre a continuidade do programa Educartório em 2007. "O Colégio Notarial está disposto a continuar. Estamos fazendo uma integração dos novos tabeliães porque eles têm uma visão completamente diferente, mais doutrinária e ampla. Tivemos algumas revelações fantásticas de pessoas que estão trazendo novas experiências e ao mesmo tempo aprendendo a prática dos serviços conosco. Os seminários servem para isso também, para a integração dos novos colegas de maneira que surjam outras lideranças".

Georreferenciamento e retificação

Eduardo Agostinho Arruda Augusto, diretor de assuntos agrários do IRIB e registrador imobiliário em Conchas-SP, apresentou excelente trabalho sobre *retificação de registro imobiliário e georreferenciamento.*

Eduardo A. Arruda Augusto

Inicialmente, demonstrou por que as inovações legislativas culminaram no georreferenciamento de imóveis rurais e na posterior facilitação da retificação de dados do registro imobiliário. Para isso, examinou o conceito de registro público imobiliário e definiu seus elementos essenciais, demonstrando que todos eles são garantidos pelo princípio da especialidade, nos aspectos objetivo (a correta descrição da propriedade imobiliária), subjetivo (a qualificação completa de todas as pessoas relacionadas direta ou indiretamente ao direito registrado) e do fato jurídico (a completa e precisa definição do direito garantido pelo registro público imobiliário).

Explicou que todos esses elementos estão concentrados na matrícula, motivo pelo qual o aperfeiçoamento do registro público imobiliário está exatamente na sua correta elaboração, de forma que a matrícula seja clara, precisa e concisa, e apresente a exata descrição do imóvel, a completa qualificação dos titulares dos direitos ali inscritos e, o mais importante, a precisa definição dos direitos relativos à propriedade imobiliária.

Desvendou mitos e verdades sobre a retificação e o georreferenciamento. Apresentou casos práticos, ofereceu dicas e regras básicas de procedimento para evitar decisões precipitadas e equivocadas.

Na conclusão do trabalho, convocou o oficial de registro de imóveis – "um especialista em direito registral imobiliário a serviço da sociedade" – para atuar na questão fundiária, um problema nacional cuja regularização somente ocorrerá com a participação efetiva de todos os setores da sociedade. Finalizou sua apresentação destacando a necessidade da união entre registradores e tabeliães, e destes com o poder público, na busca de soluções práticas, jurídicas e inteligentes para os problemas sociais que afligem o povo brasileiro.

Leia

Nas páginas seguintes, leia a palestra *cédulas de crédito rural, de produto rural, industrial, à exportação e comercial* cujo texto foi gentilmente cedido pelo autor, Sérgio Busso.

Cédulas de crédito rural, de produto rural, industrial, à exportação e comercial

Sérgio Busso
é oficial do Registro de Imóveis de Bragança Paulista, SP.

Palestra proferida no VI Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 23 de outubro de 2006, no hotel Mansão dos Nobres, em São João da Boa Vista.

Visa o presente trabalho apresentar algumas observações que envolvem de forma geral os requisitos que temos a obedecer na análise das cédulas de crédito que nos são apresentadas de forma comum no dia-a-dia de nossas atividades.

Lembramos que referido trabalho se assentou em decisões que o Conselho Superior da Magistratura deste estado proferiu sobre a matéria; nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado de São Paulo; em Instruções Normativas do INSS e da Receita federal que também a elas se voltaram, bem como na lei federal 8.212/91, em seu decreto regulamentador 3.048/99, que dispõem sobre a organização da Seguridade Social; na lei 4.829/65, que institucionaliza o crédito rural, em seu decreto regulamentador 58.380/66; no decreto-lei 167/67 e no decreto 62.141/68 (com destaque para o artigo sexto), que cuidaram de forma específica da cédula rural; nas leis 8.929/94 e 10.200/2001, que tratam da cédula de produto rural; no decreto-lei 413/69, que dispõe sobre as cédulas industriais; na lei 6.313/75, que se reporta às cédulas de crédito à exportação; e na lei 6.840/80, que cuida das cédulas comerciais.

Percebemos, pelas referidas bases legais e pelos entendimentos que a este se seguem, que ditas cédulas se encontram disciplinadas de forma geral pelos decretos-leis 167/67, quanto às rurais e de produto rural, e 413/69, quanto às industriais, à exportação e comerciais.

1. Cédula pignoratícia

Deve ser registrada somente no livro 3, cuja finalidade é mostrar a emissão da mencionada cédula, sem se preocupar em saber se está ela a trazer ou não alguma garantia, quer real, quer fidejussória. Se se tratar desse tipo de cédula, verificar se o imóvel de localização dos bens pertence à comarca do oficial onde a mesma está sendo apresentada, dando-o, dessa forma como competente para a prática do respectivo registro. No caso, não basta a simples afirmação no título dessa situação, uma vez que é necessária a apresentação do número do registro do respectivo imóvel. Posteriormente, analisar se o mesmo se encontra em nome do emitente/devedor da cédula. Caso isso não ocorra, ou seja, se o imóvel pertencer a terceiros, exigir a anuência deles. Se for o caso de arrendamento, impõe-se a necessidade da apresentação do respectivo contrato. Não é necessário que se reclame o registro deste em títulos e documentos; porém, é de bom alvitre que se esclareça o interessado de sua conveniência, caso pretenda

fazer valer o direito de preferência que lhe é dado pelo parágrafo terceiro, artigo 92, da lei 4.504/64 – Estatuto da Terra –, em caso de alienação do imóvel em tela, cuja providência poderá auxiliá-lo na busca desse direito, bem como no cumprimento das cláusulas insertas no contrato em questão, incluindo-se a de vigência da aludida locação rural, uma vez que o adquirente poderá alegar desconhecer tal situação. Nos termos do que temos no artigo 61, do decreto-lei 167/67, o prazo do penhor agrícola não excederá de três anos, prorrogável por até mais três, e o do penhor pecuário não admite prazo superior a cinco anos, prorrogável por até mais três e embora vencidos permanece a garantia, enquanto subsistirem os bens que a constituem. Continuando, temos o parágrafo único do mesmo artigo a assim se expressar: "Vencidos os prazos de 6 (seis) anos para o penhor agrícola e de 8 (oito) anos para o penhor pecuário, devem esses penhores ser reconstituídos, mediante lavratura de aditivo, se não executados". Vale aqui observar que o Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, em decisão datada de 11 de setembro de 2003, publicada no *Diário oficial* de 18 de novembro do mesmo ano, exarada em autos de procedimento de dúvida originário do Registro de Imóveis de Sumaré – feito número 025-6/6 –, mesmo não analisando a questão por inteiro, mostrou ser possível admitir para registro cédula pignoratícia que traga seu vencimento já considerando a possibilidade da prorrogação acima exposta, sem necessidade de se exigir instrumento principal e aditamento visando a tal prorrogação. Em sentido oposto, temos decisão do mesmo Conselho, datada de 11 de novembro de 2004, na apelação cível de número 233-6/5, também de Sumaré, em autos de procedimento de dúvida, publicada no *Diário oficial da Justiça* de 9 de fevereiro de 2005, que entendeu pela inadmissibilidade do registro de cédula com garantia agrícola que venha a apresentar seu vencimento em época posterior a três anos de sua emissão, acompanhando, assim, literalmente, o que reza o artigo 61, do decreto-lei 167/67, afrontando, em conseqüência, a decisão que vigorava até então, e aqui anteriormente informada. Nessa mesma direção, temos outra decisão do referido Conselho, exarada na apelação cível 529-6/6, oriunda de procedimento de dúvida instaurado pelo Registro de Imóveis da comarca de Urupês, publicado no *Diário oficial* de 30 de junho de 2006, mostrando-nos, a partir daí, já com duas decisões no mesmo sentido, não ser possível registro de cédula pignoratícia que traga vencimento superior a três anos, quando envolver garantia agrícola, e de cinco anos, quando pecuária. Vale, ainda, observar pela não aplicação às cédulas aqui em trato dos prazos para o penhor agrícola e pecuário disposto no artigo 1.439 do Código Civil de 2002, que nos mostra três anos para o agrícola e quatro para o pecuário, com possibilidade de prorrogação por iguais períodos, por estar tal base a cuidar de regras com aplicação a garantias em títulos comuns e não especiais, como é o caso das cédulas aqui reportadas.

2. Cédula hipotecária

O oficial competente é o da comarca onde se encontra localizado o imóvel dado em garantia. Cédulas dessa natureza, além de o registro de sua emissão estar determinado para o livro 3, deve o ônus em trato (hipoteca) ser levado para a matrícula própria do imóvel gravado. Observamos aqui que essa duplicidade de registros foi confirmada pelo Conselho Superior da Magistratura, em acórdão proferido no procedimento de dúvida de número 96/76, originário do Registro Imobiliário da comarca de Salto. Referido ônus (hipoteca) não poderá prevalecer por tempo superior a 30 anos, podendo ser prorrogado até atingir esse tempo, através de ato de averbação requerida por credor e devedor (art. 1.485, Código Civil, já com a redação prevista no artigo 58, lei federal 10.931/2004).

3. Cédula pignoratícia e hipotecária

Primeiro vamos considerar como competente um único oficial, ou seja, os bens dados em penhor se encontram localizados em imóvel que se situa na mesma comarca do que está sendo oferecido em hipoteca. A hipoteca será registrada no livro 2, e o título em questão no livro 3, como aqui já informado. Em ambos os livros, fazer referência recíproca dos registros feitos em cada um deles, ou seja, no registro do livro 3, informar que a hipoteca ali tratada, foi objeto de registro junto à matrícula de número X, o qual foi feito no dia de hoje, tendo recebido o número X; procedendo-se da mesma forma no registro do livro 2, com as devidas alterações. *Se tivermos a competência dividida, ou seja, para o penhor um oficial, e para a hipoteca outro, proceder da*

seguinte forma: O oficial do penhor deverá fazer o registro da cédula somente no livro 3, observando em sua redação que a hipoteca será objeto de registro junto a outro oficial registrador, uma vez que o imóvel onerado encontra-se situado em comarca distinta. O oficial de localização do imóvel dado em hipoteca procederá ao registro desse ônus na matrícula própria, e da mencionada cédula no livro 3, observando nesse ato que o penhor ali também dado em garantia tem outro oficial imobiliário como competente, uma vez que está ele localizado em comarca diversa. Necessário aqui também a reciprocidade de informações acima em comento.

4. Nota de crédito

a) Registro só no livro 3.

b) O oficial competente é o da circunscrição em que esteja situado o imóvel a cuja exploração se destina o financiamento cedular (art. 30, alínea "d", decreto-lei 167/67). Se referida nota de crédito tiver cooperativa como emitente, a inscrição far-se-á junto ao oficial da comarca de situação de sua sede (da cooperativa) (parágrafo único, referido art. 30).

c) Nos termos do artigo 29, do citado decreto, ditas cédulas, quando rurais, terão um prazo mínimo de três meses, e máximo de três anos. Se industrial, à exportação e comercial, tal prazo não deve ser observado, por falta de expressa disposição do que temos no decreto-lei 413/69, que cuida das cédulas industriais, em especial ao que está a nos mostrar o capítulo III, destinado de forma específica à tais notas de crédito, e ao que também se vê no artigo terceiro, da lei 6.313/75, que trata das cédulas de crédito a exportação, e no artigo quinto, da lei 6.840/80, que dispõe sobre cédulas comerciais.

Importante aqui observar que, pelo até aqui exposto, percebemos que no livro 3, de registro auxiliar, levamos a registro a emissão de todas as cédulas, quer rurais, de produto rural, industriais, à exportação e comerciais, com dados determinados pelas respectivas bases legais, em trato também neste trabalho, e não de forma direta as garantias mostradas pelas mesmas, quando for o caso. Posição diversa aplicamos quando de seus registros no livro 2, os quais não estarão a se dirigir de forma direta à emissão de tais títulos, mas exclusivamente às garantias reais imobiliárias neles tratadas, divergindo assim do que temos para o citado livro 3.

5. Requisitos

Os requisitos para os registros das cédulas rurais constam expressamente do artigo 32, do decreto 167/67, o que deverá ser observado pelo registrador, cujo texto fazemos seguir:

"Art. 32. A inscrição consistirá na anotação dos seguintes requisitos celulares:

a) Data do pagamento havendo prestações periódicas ou ajuste de prorrogação, consignar, conforme o caso, a data de cada uma delas ou as condições a que está sujeita sua efetivação.

b) O nome do emitente, do financiador e do endossatário, se houver.

c) Valor do crédito deferido e o de cada um dos pagamentos parcelados, se for o caso.

d) Praça do pagamento.

e) Data e lugar da emissão.

§ 1º. Para a inscrição, o apresentante de título oferecerá, com o original da cédula, cópia tirada em impresso idêntico ao da cédula com a declaração impressa 'Via não negociável', em linhas paralelas transversais.

§ 2º. O Cartório conferirá a exatidão da cópia, autenticando-a."

As cédulas industriais, à exportação e as comerciais têm os requisitos para seus registros determinados no artigo 32, do decreto-lei 413/69, que tem a seguinte redação:

"Art. 32. A inscrição consistirá na anotação dos seguintes requisitos celulares:

a) Data do pagamento.

b) Nome do emitente, do financiador e, quando houver, do terceiro prestante da garantia real e do endossatário.

c) Valor do crédito deferido e forma de sua utilização.

d) Praça do pagamento.

e) Data e lugar da emissão.

§ 1º. Para a inscrição, o apresentante de título oferecerá, com o original da cédula, cópia em impresso idêntico, com a declaração 'via não negociável', em linhas paralelas transversais.

§ 2º. O Cartório conferirá a exatidão da cópia, autenticando-a."

6. Especialização objetiva

Identificação do imóvel – A descrição dos imóveis dados em garantia deve ser a mesma que se exige para o registro de imóveis, ou seja: a) imóvel urbano – pode ser mitigada – (aproveitando-se aí o que diz o artigo terceiro, do decreto federal 93.240/86); e b) imóvel rural – sempre por completa (art. 176, § 1º, II, 3, c.c. art. 225, ambos da lei 6.015/73). Quanto a essa descrição, temos na norma específica – decreto-lei 167/67, art. 20 –, algumas particularidades para as cédulas rurais, a saber:

"Art. 20. A cédula rural hipotecária conterá os seguintes requisitos, lançados no contexto:

I- Denominação 'Cédula Rural Hipotecária'.

II- Data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: 'nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo' ou 'nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo'.

III- Nome do credor e a cláusula à ordem.

IV- Valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização.

V- *Descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário*.

VI- Taxa dos juros a pagar e a da comissão de fiscalização, se houver, e tempo de seu pagamento.

VII- Praça do pagamento.

VIII- Data e lugar da emissão.

IX- Assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

§ 1º. Aplicam-se a este artigo as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 14 deste Decreto-lei.

§ 2º. *Se a descrição do imóvel hipotecado se processar em documento à parte, deverão constar também da cédula todas as indicações mencionadas no item V deste artigo, exceto confrontações e benfeitorias*.

§ 3º. *A especificação dos imóveis hipotecados, pela descrição pormenorizada, poderá ser substituída pela anexação à cédula de seus respectivos títulos de propriedade*.

§ 4º. Nos casos do parágrafo anterior, deverão constar da cédula, além das indicações referidas no § 2º deste artigo, menção expressa à anexação dos títulos de propriedade e a declaração de que eles farão parte integrante da cédula até sua final liquidação."

Quanto às cédulas de produto rural, temos para sua regular formação, os requisitos que se seguem, os quais vêm determinados no artigo terceiro, da lei 8.929/94, a saber:

"Art. 3º. A CPR conterá os seguintes requisitos, lançados em seu contexto:

I- Denominação 'Cédula de Produto Rural'.

II- Data da entrega.

III- Nome do credor e cláusula à ordem.

IV- Promessa pura e simples de entregar o produto, sua indicação e as especificações de qualidade e quantidade.

V- Local e condições da entrega.

VI- Descrição dos bens cedularmente vinculados em garantia.

VII- Data e lugar da emissão.

VIII- Assinatura do emitente.

§ 1º. Sem caráter de requisito essencial, a CPR poderá conter outras cláusulas lançadas em seu contexto, as quais poderão constar de documento à parte, com a assinatura do emitente, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância.

§ 2º. A descrição dos bens vinculados em garantia pode ser feita em documento à parte, assinado pelo emitente, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância.

§ 3º. A descrição do bem será feita de modo simplificado e, quando for o caso, este será identificado pela sua numeração própria, e pelos números de registro ou matrícula no registro oficial competente, dispensada, no caso de imóveis, a indicação das respectivas confrontações."

Para as demais cédulas (industriais, à exportação e comerciais), temos, sobre tal princípio (especialização objetiva), o artigo 14, do decreto-lei 413/69, que tem a seguinte redação:

"Art. 14. A cédula de crédito industrial conterá os seguintes requisitos, lançados no contexto:

I- Denominação 'Cédula de Crédito Industrial'.

II- Data do pagamento, se a cédula for emitida para pagamento parcelado, acrescentar-se-á cláusula discriminando valor e data de pagamento das prestações.

III- Nome do credor e cláusula à ordem.

IV- Valor do crédito deferido, lançado em algarismos por extenso, e a forma de sua utilização.

V- Descrição dos bens objeto do penhor, ou da alienação

fiduciária, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade e marca, se houver, além do local ou do depósito de sua situação, indicando-se, no caso de hipoteca, situação, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição do imóvel e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário.

VI- Taxa de juros a pagar e comissão de fiscalização, se houver, e épocas em que serão exigíveis, podendo ser capitalizadas.

VII- Obrigatoriedade de seguro dos bens objeto da garantia.

VIII- Praça do pagamento.

IX- Data e lugar da emissão.

X- Assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

§ 1º. A cláusula discriminando os pagamentos parcelados, quando cabível, será incluída logo após a descrição das garantias.

§ 2º. A descrição dos bens vinculados poderá ser feita em documento à parte, em duas vias, assinado pelo emitente e pelo credor, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância, logo após a indicação do grau do penhor ou da hipoteca, da alienação fiduciária e de seu valor global.

§ 3º. Da descrição a que se refere o inciso V deste artigo, dispensa-se qualquer alusão à data, forma e condições de aquisição dos bens empenhados. Dispensar-se-ão, também, para a caracterização do local ou do depósito dos bens empenhados ou alienados fiduciariamente, quaisquer referências a dimensões, confrontações, benfeitorias e a títulos de posse ou de domínio.

§ 4º. Se a descrição do imóvel hipotecado se processar em documento à parte, deverão constar também da cédula todas as indicações mencionadas no item V, deste artigo, exceto confrontações e benfeitorias.

§ 5º. A especificação dos imóveis hipotecados, pela descrição pormenorizada, poderá ser substituída pela anexação à cédula de seus respectivos títulos de propriedade.

§ 6º. Nos casos do parágrafo anterior, deverão constar da cédula, além das indicações referidas no § 4º, deste artigo, menção expressa à anexação dos títulos de propriedade e a declaração de ou eles farão parte integrante da cédula até sua final liquidação."

Devemos aqui lembrar que, não obstante não termos na legislação própria de cédulas Rurais, de forma textual, o instituto da alienação fiduciária imobiliária, como alternativa para se garantir uma dívida, mesmo porque legalmente não era conhecido na época de edição das mesmas, podemos dá-lo como aceito, desde que o Conselho Monetário venha a admiti-lo, pois assim prevê o artigo 25, inciso X, da lei federal 4.829/65, que instituiu o crédito rural, cujo texto assim se expressa:

"Art. 25. Poderão constituir garantia dos empréstimos rurais, de conformidade com a natureza da operação creditícia, em causa:

I- Penhor agrícola;

II- Penhor pecuário;

III- Penhor mercantil;

IV- Penhor industrial;

V- Bilhete de mercadoria;

VI- Warrants ;

VII- Caução;

VIII- Hipoteca;

IX- Fidejussória;

X- Outras que o Conselho Monetário venha a admitir."

7. Especialização subjetiva

A qualificação dos envolvidos – em especial, credor e devedor da hipoteca – deve corresponder ao que hoje temos como regra para o registro de imóveis, dentro da seguinte base: artigo 176, parágrafo primeiro, inciso II, número 4, alíneas "a" e "b", da lei federal 6.015/73; artigo primeiro, da lei federal 7.433/85; inciso I, do artigo primeiro, do decreto 93.240/86; provimento 8/2003 c.c. o comunicado 951/2003, da egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, e Normas de Serviço da mesma Corregedoria – capítulo XX, item 52, a saber:

"7.1. pessoa física:

7.1.1. nome, nacionalidade, documento de identidade, com citação da repartição expedidora (*se brasileiro* – utilizar um desses: RG; Carteira Nacional de Habilitação, modelo atual, com prazo de validade em vigor; ou Carteira de exercício profissional, expedida pelos entes criados pela Lei 6.206/75 – *se estrangeiro* – número do passaporte, cujo prazo de visto não pode estar expirado), CPF, profissão, estado civil, e domicílio. Se casado, informar o regime de bens e a data do matrimônio, com informações sobre o número do registro do pacto antenupcial, e oficial que o fez, se tiver;

7.2 pessoa jurídica:

7.2.1 nome, sede social e número do CNPJ."

8. Testemunhas

Dispensadas nas cédulas ora em trato, como em seus aditivos. Esse entendimento se assenta na mesma base que justificou a desnecessidade do reconhecimento de firmas nas cédulas objeto deste trabalho, como abaixo se vê, consistente na decisão exarada pela egrégia Corregedoria Geral da Justiça, nos autos de número 061371/82, quando se concluiu cuidar-se tais cédulas de títulos de crédito, portanto sujeitos às normas gerais do direito cambiário, que não guardam similitude com os escritos particulares, e também à redação que nos mostram os decretos-leis 167/67 e 413/69, em seu art. 14, que trazem os requisitos para tais cédulas, deixando ali de fazer qualquer referência à obrigatoriedade da presença de testemunhas e também do reconhecimento das firmas a nela serem apostas.

9. Reconhecimento de firmas

Dispensado tanto nas cédulas aqui em estudo, bem como em seus respectivos aditivos (cap. XX, item 77, Normas de Serviço da CGJSP). Tal providência, no entanto, deve ser exigida, para fins de averbação, em relação aos respectivos instrumentos de quitação (mesma base aqui reportada). Decisão na direção do aqui noticiado foi exarada pela egrégia Corregedoria Geral da Justiça, nos autos de número 061371/82, originário de São Paulo, por entender cuidar-se tais cédulas de títulos de crédito, portanto sujeitos às normas gerais do direito cambiário, que não guardam similitude com os escritos particulares. Referida dispensa tem apoio também no que os decretos-leis 167/67 e 413/69, estão a nos mostrar em seu artigo 14, que trazem os requisitos para tais cédulas, deixando ali de fazer qualquer referência à obrigatoriedade do reconhecimento das firmas a nela serem apostas. Fazemos seguir abaixo a íntegra dos mencionados artigos, para uma melhor compreensão do que aqui se expõe.

Do decreto-lei 167/67:

"Art 14. A cédula rural pignoratícia conterá os seguintes requisitos, lançados no contexto:

I- Denominação 'Cédula Rural Pignoratícia'.

II- Data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: 'nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo' ou 'nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo'.

III- Nome do credor e a cláusula à ordem.

IV- Valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização.

V- Descrição dos bens vinculados em penhor, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se for o caso, além do local ou depósito em que os mesmos bens se encontrarem.

VI- Taxa dos juros a pagar, e da comissão de fiscalização, se houver, e o tempo de seu pagamento.

VII- Praça do pagamento.

VIII- Data e lugar da emissão.

IX- Assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais."

Do decreto-lei 413/69:

"Art. 14. A cédula de crédito industrial conterá os seguintes requisitos, lançados no contexto:

I- Denominação 'Cédula de Crédito Industrial'.

II- Data do pagamento, se a cédula for emitida para pagamento parcelado, acrescentar-se-á cláusula discriminando valor e data de pagamento das prestações.

III- Nome do credor e cláusula à ordem.

IV- Valor do crédito deferido, lançado em algarismos por extenso, e a forma de sua utilização.

V- Descrição dos bens objeto do penhor, ou da alienação fiduciária, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade e marca, se houver, além do local ou do depósito de sua situação, indicando-se, no caso de hipoteca, situação, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição do imóvel e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário.

VI- Taxa de juros a pagar e comissão de fiscalização, se houver, e épocas em que serão exigíveis, podendo ser capitalizadas.

VII- Obrigatoriedade de seguro dos bens objeto da garantia.

VIII- Praça do pagamento.

IX- Data e lugar da emissão.

X- Assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

§ 1º. A cláusula discriminando os pagamentos parcelados, quando cabível, será incluída logo após a descrição das garantias.

§ 2º. A descrição dos bens vinculados poderá ser feita em

documento à parte, em duas vias, assinado pelo emitente e pelo credor, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância, logo após a indicação do grau do penhor ou da hipoteca, da alienação fiduciária e de seu valor global.

§ 3º. Da descrição a que se refere o inciso V, deste artigo, dispensa-se qualquer alusão à data, forma e condições de aquisição dos bens empenhados. Dispensar-se-ão, também, para a caracterização do local ou do depósito dos bens empenhados ou alienados fiduciariamente, quaisquer referências a dimensões, confrontações, benfeitorias e a títulos de posse ou de domínio.

§ 4º. Se a descrição do imóvel hipotecado se processar em documento à parte, deverão constar também da cédula todas as indicações mencionadas no item V, deste artigo, exceto confrontações e benfeitorias.

§ 5º. A especificação dos imóveis hipotecados, pela descrição pormenorizada, poderá ser substituída pela anexação à cédula de seus respectivos títulos de propriedade.

§ 6º. Nos casos do parágrafo anterior, deverão constar da cédula, além das indicações referidas no § 4º deste artigo, menção expressa à anexação dos títulos de propriedade e a declaração de ou eles farão parte integrante da cédula até sua final liquidação."

10. Comprovante de cadastro de imóvel rural, CCIR

Não deve ser exigido para as cédulas rurais e de produto rural, à vista de previsão expressa do *caput* do artigo 78, do decreto-lei 167/67, e do artigo sexto, do decreto 62.141/68, que, respectivamente, assim se apresentam.

"Art. 78. A exigência constante do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, não se aplica às operações de crédito rural proposta por produtores rurais e suas cooperativas, de conformidade com o disposto no artigo 37 da Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965.

Art. 6º. A inscrição da cédula de crédito rural independe da apresentação do Certificado de Cadastro expedido pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária."

Como a citação feita neste artigo 78 pode nos conduzir a um melhor entendimento do até agora exposto, vamos reproduzir aqui o texto do aludido artigo 22, acompanhado de seu parágrafo primeiro, que nos parece mais alinhado ao que pretendeu dita base legal

"Art. 22. A partir de 1º de janeiro de 1967, somente mediante apresentação do Certificação de Cadastro, expedido pelo IBRA e previsto na Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, poderá o proprietário de qualquer imóvel rural pleitear as facilidades proporcionadas pelos órgãos federais de administração centralizada ou descentralizada, ou por empresas de economia mista de que a União possua a maioria das ações, bem assim, obter inscrição, aprovação e registro de projetos de colonização particular no IBRA ou no INDA, ou aprovação de projetos de loteamento.

Parágrafo 1º. Sem apresentação do Certificado de Cadastro, não poderão os proprietários, a partir da data a que se refere este artigo, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais."

Essa não-exigência também se vê confirmada pela decisão proferida pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, nos autos da apelação cível 41.506-0-0, da comarca de Mogi Mirim, datada de 15 de dezembro de 1997, e publicada no *Diário Oficial*, de 17 de fevereiro de 1998.

Parece-nos que a dispensa do referido comprovante não pode ser aproveitada para as cédulas industriais, à exportação e comerciais, por falta de expressa disposição para que isso ocorra, como está a acontecer para as rurais. Dessa forma, se for oferecido imóvel rural em cédulas das naturezas aqui expostas, necessária se fará exigência da apresentação do comprovante de seu cadastro junto ao Incra.

11. Imposto territorial rural, ITR

O que vamos inicialmente aqui tratar se volta somente para cédulas rurais e de produto rural. *Prova de pagamento dos últimos cinco (5) anos* – Em princípio, necessária a apresentação dessa prova. Poderá, no entanto, ser dispensada, se o imóvel dado em garantia apresentar-se com área inferior a duzentos (200) hectares, bastando simples declaração do devedor da hipoteca na própria cédula, de que inexiste qualquer débito com a Receita federal, referente ao ITR sobre o imóvel dado em garantia. Essa alternativa é prevista pelo artigo 56, parágrafo terceiro, da instrução normativa de número 256, da Receita federal, que visou uma melhor disciplina ao que temos no decreto 4.382/2002, o qual, por sua vez, regulamentou a lei 9.393/1996, cujas bases são dirigidas de forma geral ao

imposto territorial rural, ora em estudo. Para melhor compreensão, faço seguir abaixo a íntegra do citado artigo 56, acompanhada de outras que trazem responsabilidades ao registrador, caso venha ele a se deparar com a situação prevista no mencionado artigo.

Instrução Normativa SRF nº 256, de 11 de dezembro de 2002 (DOU de 13/12/2002)

Declaração de Inexistência de Débito

"Art. 56. Quando se tratar de imóveis com área inferior a duzentos hectares, a comprovação prevista nos arts. 53 e 54 poderá ser substituída por declaração firmada pelo próprio interessado ou procurador, informando, sob as penas da lei, inexistir débito relativo ao imóvel, referente aos últimos cinco exercícios, ou que o débito se acha pendente de decisão administrativa ou judicial.

§ 1º. A declaração de que trata o *caput* deverá conter, além dos dados que identifiquem a instituição financeira ou o registro de imóveis, o número do imóvel na Receita Federal (NIRF), o nome e o número de inscrição no CPF ou no CNPJ do interessado e o código de inscrição no Cadastro de Imóveis Rurais do Incra.

§ 2º. As instituições financeiras e os registros de imóveis encaminharão à unidade da SRF local, para fins de verificação de veracidade, as declarações firmadas nos termos deste artigo.

§ 3º. A remessa das declarações à SRF deverá ser efetuada até o décimo dia do mês subseqüente àquele em que tiverem sido firmadas.

§ 4º. Comprovada a falsidade da declaração, o declarante ficará sujeito às sanções civis, administrativas e criminais previstas em lei."

Visando melhor instruir o presente, apresentamos a seguir o texto dos artigos 53 e 54, da mesma instrução normativa.

Prova de quitação

Incentivos fiscais e crédito rural

"Art. 53. A concessão de incentivos fiscais e de crédito rural, em todas as suas modalidades, bem assim a constituição das respectivas contrapartidas ou garantias, ficam condicionadas à comprovação do pagamento do ITR relativo ao imóvel rural, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos em que a exigibilidade do imposto esteja suspensa, ou em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora.

§ 1º. Aplica-se também o disposto no *caput* aos créditos tomados pelas cooperativas para repasse aos seus cooperados, bem assim aos tomados para uso próprio.

§ 2º. É dispensada a comprovação de regularidade de pagamento do imposto relativo ao imóvel rural para efeito de concessão de financiamento ao amparo do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (PRONAF)."

Registro público

"Art. 54. É obrigatória a comprovação do pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei dos Registros Públicos (LRP), observada a ressalva prevista no *caput* do art. 53.

Parágrafo único. São solidariamente responsáveis pelo imposto e pelos acréscimos legais, nos termos do art. 134 do CTN, os serventuários do registro de imóveis que descumprirem o disposto neste artigo, sem prejuízo de outras sanções legais."

Quanto a essa exigência, não obstante estar ela amparada em instrução normativa do INSS, como acima exposto, parece-nos não ser regular, uma vez que temos no artigo 37, da lei federal 4.829/65, que institucionalizou o crédito rural, disposição expressa que reza não ser necessária exigência voltada a comprovar eventuais obrigações fiscais, em contratos de concessão de crédito rural em todas as suas modalidades, bem como a constituição de suas garantias, pelas instituições de crédito, públicas e privadas, cujo texto em sua íntegra já fizemos constar neste trabalho (item 8). Podemos aproveitar para esse entendimento a decisão que o Conselho Superior da Magistratura proferiu na apelação cível 24.758-0/4, da comarca de Mogi Mirim, aqui também já informada (item 9), a qual prestigiou a prevalência da norma especial sobre a geral, que é o caso em exame, uma vez que referida lei federal 4.829/65 cuida de forma especial das exigências para a concessão de crédito rural.

Não obstante esse entendimento, que tem caráter estritamente pessoal, também reconheço que, enquanto a Justiça não se manifestar por tal dispensa, devemos dar obediência ao que temos na referida instrução normativa, até mesmo porque tem ela igualmente se sustentado em outra lei de cunho especial, de número 9.393/96, regulamentada pelo

decreto 4.382/2002, que dispõe sobre aludido imposto sobre a propriedade territorial rural, ITR.

Parece-nos que a dispensa do tratado nesse item não pode ser aproveitada para as cédulas industriais, à exportação e comerciais, por falta de expressa disposição para que isso ocorra, como está a acontecer para as rurais. Dessa forma, se for oferecido imóvel rural em cédulas das naturezas aqui expostas, necessária se fará exigência da apresentação do comprovante de pagamento do imposto territorial rural referente aos últimos cinco exercícios.

12. Certidões negativas de débitos, CNDs, do INSS e da Receita federal

Dispensável a apresentação dessas certidões para os contratos formalizados pelas cédulas rurais e de produto rural, por assim determinar o artigo 37, da lei federal 4.829/65, que institucionaliza o crédito rural, com a seguinte redação.

"Art. 37. A concessão do crédito rural em todas as suas modalidades, bem como a constituição das suas garantias, pelas instituições de crédito, públicas e privadas, independerá da exibição de comprovante de cumprimento de obrigações fiscais ou da previdência social, ou declaração de bens ou certidão negativa de multas por infringência do Código Florestal."

Justificando tal dispensa para as outras cédulas aqui em estudo (industrial, à exportação e comercial), temos o artigo 42, do decreto-lei 413/69, que assim se expressa.

"Art. 42. 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."

Reforçando essa posição, temos ainda algumas decisões do CSM deste estado, dentre elas o acórdão proferido em 31 de agosto de 1995, nos autos de apelação cível número 24.758-0/4, da comarca de Mogi Mirim, que apreciou exigência de CND em cédula rural. Observamos, também, que a sustentação para essa decisão determina que deve prevalecer a norma especial sobre a geral, ou seja, o texto do decreto-lei 413/69, em prejuízo do que temos na lei 8.212/91, à vista do que reza o parágrafo primeiro, do artigo segundo, da Lei de Introdução ao Código Civil, que assim se expressa.

"Parágrafo 1º. 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."

13. Para o registro da penhora, necessária prova de intimação do executado e de seu cônjuge, se casado for

De acordo com decisão proferida pelo Conselho Superior da Magistratura deste estado (SP), nos autos de apelação cível 537-6/2, originária do primeiro Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, publicada no *Diário Oficial* de 20 de outubro de 2006, ficou entendido pela necessidade da ordem de penhora trazer informações sobre a intimação do executado e de seu cônjuge, se casado for, dando-se, assim, por cumprido o disposto no art. 669, e parágrafo único, do Código de Processo Civil. Conclui-se, dessa forma, como necessário que antes da constrição em estudo ter ingresso no sistema registral, devemos estar seguros de que o executado e seu cônjuge, se houver, foram regularmente intimados da penhora em trato, possibilitando-se, assim, o efetivo controle da obediência dos princípios da legalidade e da continuidade aplicáveis ao caso. Outra decisão do mesmo Conselho, na mesma direção, foi proferida nos autos de apelação cível 56-6/7, originária de procedimento de dúvida suscitada pelo primeiro RI de São Bernardo do Campo, SP, objeto de publicação no *Diário Oficial da Justiça*, de 31 de outubro de 2003, que traz o seguinte.

"Sabe-se que a Lei 10.444, de 07 de maio de 2002, deu nova redação ao artigo 659 do Código de Processo Civil, introduzindo os parágrafos 4º e 5º, que permitem o registro da penhora por certidão do termo a ser lavrado nos próprios autos. Todavia, subsiste a redação do artigo 669, parágrafo único, que determina a intimação do cônjuge do devedor quando a penhora recair sobre bem imóvel. Assim, ainda que se admitisse acertada a posição do condomínio, quanto à desnecessidade de se mover a ação em face do casal, por se tratar de obrigação 'propter rem', haveria a necessidade de intimação da penhora também ao cônjuge do executado. Ou seja, de duas uma: ou o cônjuge é litisconsorte necessário, posição sustentada, entre outros, por *Araken de Assis,* o que importa dizer que estará acompanhando a execução desde o início, ou então deve obrigatoriamente ser intimado da penhora que recairá sobre todo o imóvel, nos termos do artigo 669, parágrafo único, do Código de Processo Civil."

Na mesma linha, temos também uma decisão do STJ, exarada nos autos de agravo de Instrumento número 629.464 – Mato Grosso – 2004/0129807-9, em 3 de março de 2005, publicada no *Diário Oficial* de 15 do referido mês e ano, na qual se determinou a necessidade de intimação do cônjuge do executado para a regularidade da respectiva penhora.

14. Prazo para registro

Nos termos do artigo 38, dos decretos-leis 167/67 e 413/69, o oficial registrador tem o prazo de *três dias úteis*, a contar da data em que o título ingressou na serventia, para exame, qualificação e devolução à parte com exigências a serem cumpridas, ou prática do ato que a cédula apresentada vier a reclamar. Percebe-se assim que a contagem do referido prazo não acompanha a regra do artigo 132 do Código Civil, que orienta pela exclusão do dia do começo e inclusão do determinado como de vencimento. Decisão no sentido de se corroborar a forma de contagem do aludido prazo, foi exarada pela egrégia Corregedoria Geral da Justiça, no processo 002524/97, que resultou no provimento 32/97, objeto de publicação no *Diário Oficial* de 29 de dezembro de 1997.

15. Prazo para cancelamento do protocolo

O protocolo de uma cédula, não obstante tenha a serventia três dias úteis para a execução de seu registro, estende-se por 30 dias, a contar da prenotação, quando deverá, automaticamente, ter cessados seus efeitos, salvo prorrogação por previsão legal ou normativa, nos termos do que prevê os subitens 36.1, 36.2 e 36.3, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Deles constam os passos do procedimento da dúvida registrária e a oportunidade de o interessado dar por atendidas todas as exigências feitas pelo oficial, na vigência da força da primeira prenotação, restabelecendo-se, então, os três dias úteis conferidos às cédulas aqui em trato.

16. Registros

Todas as cédulas, independentemente de se apresentarem como pignoratícia, hipotecária, ou pignoratícia e hipotecária, ou ainda simples nota de crédito, devem ter registro no livro 3. Se for ela hipotecária ou também pignoratícia e hipotecária, além do registro no citado livro 3, que estará a se reportar à sua emissão, deverá outro ser feito no livro 2, o qual irá se ater em mostrar somente tal ônus, com os elementos necessários para tanto; fazendo referência recíproca dos aludidos registros, como aqui já exemplificado no item 3, cumprindo, dessa forma, o que determina o subitem 78.1, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste estado.

17. Grau da hipoteca

Se recebida uma cédula hipotecária com menção a cuidar-se tal ônus de qualquer grau posterior ao primeiro, com a observação de ele estar ocorrendo *sem concorrência de terceiros*, como regularmente acontece, pensamos pela não-aplicação do artigo 189, da Lei dos Registros Públicos, podendo o oficial praticar, de imediato, os atos que a situação estará a exigir, uma vez que eventual interessado em promover o registro da ou das hipotecas anteriores se confunde com o próprio credor ali apresentado pelo emitente, não havendo, assim, assim, qualquer prejuízo a ele que pudesse justificar a aplicação do referido artigo 189. Importante também observar que o grau informado na cédula em questão não deve ser levado para o registro, que será apurado em momento oportuno, se preciso for, pois sua ordem vai depender somente de quantas hipotecas temos a fazer parte da matrícula, e não o número que está inserto nos títulos a que estarão seus respectivos registros a se assentarem.

18. Impenhorabilidade

Como regra, temos na legislação que cuida das cédulas aqui tratadas, dispositivos que impedem a alienação e, em conseqüência, a oneração do bem gravado, sem anuência expressa de seu credor, feita por escrito.

a) Decreto-lei 167/67. "Art. 59. A venda dos bens apenhados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor, por escrito"; e

b) decreto-lei 413/69. "Art. 51. A venda dos bens vinculados à cédula de crédito industrial depende de prévia anuência do credor, por escrito."

Essa regra tem assento em inúmeras decisões do Conselho Superior da Magistratura. É importante informar o acórdão exarado nos autos de procedimento de dúvida, originário do primeiro RI da comarca de São José do Rio Preto, SP, datado de 6 de dezembro de 2005, e objeto de publicação no *Diário Oficial da Justiça* de 15 de março de 2006, em apelação cível

de número 464-6/9, que veio por último a cuidar do caso, o qual deixou expresso que quando do tratamento conferido à cédula como aqui em estudo, "o legislador optou – bem ou mal – por dotar os órgãos financiadores da economia rural e industrial não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro". Continuando, ressaltou que "a questão não é de mera preferência da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro. Somente poderia obter o título qualificação positiva no caso de expressa e inequívoca determinação judicial no sentido de ignorar a impenhorabilidade no caso concreto. Ademais, segundo precedentes do mesmo Conselho, não basta o vencimento da cédula para afastar a impenhorabilidade do imóvel que a ela se vincula. Urge, a tanto, a averbação de seu cancelamento e isso porque, 'ex vi' dos arts. 849 e 850, do Código Civil , aplicáveis subsidiariamente às hipotecas cedulares, a extinção do mencionado direito real de garantia, qualquer que seja sua causa, só produz, em relação a terceiros, efeitos depois de averbada na tábua registral". Referida decisão veio superar a exarada na apelação cível 230-6/1, do mesmo Conselho, datada de 12 de maio de 2005, publicada no *Diário Oficial* de 17 de junho do mesmo ano, que estava a permitir penhoras decorrentes de execuções de dívidas comuns, sobre imóveis gravados com hipotecas oriundas de cédulas como aqui em comento, desde que vencidas, mesmo que não canceladas e desde também que a serventia não viesse a ter informações de penhora em autos decorrentes de execução da hipoteca em trato, a qual não mais prevalece nos dias de hoje, em face do que veio expor o sobredito acórdão, proferido na citada apelação cível 464-6/9.

Temos para o caso estas três exceções.

a) Dívida trabalhista – decursiva de feitos trabalhistas, com previsão expressa no artigo 186, do Código Tributário Nacional, que assim se apresenta.

"Art. 186 – CTN. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, *ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho*." (grifo nosso)

b) Dívida fiscal – como textualmente prevê o artigo 184 do Código Tributário Nacional, que inclui entre os bens sujeitos à penhora para garantia de dívidas dessa natureza os bens gravados por ônus real ou com a cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade.

"Art. 184 – CTN. Sem prejuízo dos privilégios especiais sobre determinados bens, que sejam previstos em lei, responde pelo pagamento do crédito tributário a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza, do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os gravados por ônus real ou cláusula de inalienabilidade e ou impenhorabilidade, seja qual for a data da constituição do ônus ou da cláusula, excetuados unicamente os bens e rendas que a lei declare absolutamente impenhoráveis"; e

c) dívida condominial – cuida-se de outra exceção para a penhora ora em trato, sustentada em decisão proferida pelo Conselho Superior da Magistratura deste estado, nos autos de apelação cível 223-6/0, exarada em procedimento de dúvida originária do 10º oficial de Registro de Imóveis da Capital, objeto de publicação no *Diário Oficial da Justiça*, de 7 de dezembro de 2004, a qual, além de outros argumentos, assim se fez por justificar: "A dívida condominial é despesa feita por terceiro (o condomínio) para a conservação e manutenção da própria coisa e a ela se incorpora como dívida 'propter rem', gozando de privilégio especial de preferência frente ao crédito hipotecário".

Para tais exceções, no estado de São Paulo, se o registrador imobiliário se deparar com ordem judicial para o registro de penhora em bem gravado com hipoteca cedular, da forma como ora em comento, referente a dívida decorrente de ação trabalhista, ou fiscal, ou condominial, deve tal constrição ser levada à tábula registrária, oportunidade em que deverá o oficial, ao assim fazer, dar ciência da prática desse registro ao credor da hipoteca que já consta dos assentos registrários, para que possa ele, eventualmente, exercer seu direito de recorrer da posição registral que afastou a impenhorabilidade do imóvel dado em hipoteca na cédula que se vê registrada na respectiva peça matricial, até então prevista em lei, mantendo-se em seu acervo prova dessa cientificação. A decisão que determinou tal providência por parte do Registrador Imobiliário, foi exarada pela egrégia Corregedoria Geral da Justiça, no protocolado CG-34.222/2000, originário de Mirassol, SP, e objeto de publicação no *Diário Oficial* de 31 de agosto de 2000, a qual analisou pretensão de registro de penhora extraída de autos de execução trabalhista, sendo que também temos essa obrigação quando nos depararmos

com penhoras decorrentes de execução fiscal ou de dívidas condominiais, por, da mesma forma que a trabalhista, estarem elas a receber regular ingresso no sistema registral, em face das ponderações que a cada uma delas já fizemos neste trabalho, visando, assim, dar por justificada essa posição.

19. Classificadores

Nos termos do previsto no artigo 32, parágrafo terceiro, dos decretos-leis 167/67 e 413/69, e no item 126 e respectivos subitens, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, deverão os registradores imobiliários manter em sua serventia classificadores para as cédulas rurais, de produto rural, industriais, à exportação e comerciais. Se for adotado o sistema de microfilmagem dos documentos, ficam dispensados dessa obrigação. Nessa hipótese, deverão ser microfilmados todos os documentos apresentados com as cédulas, cujo aparelho leitor ou leitor-copiador obrigatoriamente deve ser mantido em cartório.

20. Emolumentos

O abaixo tratado foi apurado à vista da legislação que temos no estado de São Paulo, cujo proveito, portanto, é tão-somente de registradores deste estado. Tal estudo considerou, também, o acordo feito entre a Anoreg/SP, o Sinoreg/SP e a Secretaria da Justiça, objeto de publicação no *Diário Oficial* de 20 de fevereiro de 2003, que trouxe modificações no texto da lei 11.331/02, com proveito da interpretação que a ele foi dado e até então aceita pelas respectivas associações de classe. Ressaltamos, ainda, que o aqui exposto não se aplica às cédulas industriais, à exportação e comerciais quando estiverem a envolver garantia real imobiliária (hipoteca ou alienação fiduciária), uma vez que o cálculo desses registros na matrícula própria acompanha a tabela comum aplicável ao sistema registral (item 1), e não-especial, como previsto no item 9, e também ao que temos no subitem 1.4, das notas explicativas da aludida tabela, que beneficia somente as hipotecas decorrentes de cédulas de crédito rural ou de produto rural. Acrescentamos mais que, se tivermos cédulas das naturezas aqui informadas, com garantia real imobiliária, devemos aproveitar do acordo acima noticiado, cobrando apenas o devido pelo registro no livro 2, sem qualquer outro valor para o registro do livro 3. Deixando a exceção de lado, vamos à mostra de como proceder nos demais casos:

Para os registros: no caso de cédula pignoratícia, aplica-se apenas o item 8 da tabela, que se refere ao registro feito no livro 3. Se pignoratícia e hipotecária ou somente hipotecária, aplica-se somente o item 9 da mesma tabela, que se dirige ao registro a ser feito no livro 2, sem qualquer cobrança ao do livro 3. Em caso de mais de um imóvel ser dado em hipoteca, a cobrança será feita da seguinte forma: Como já dito, nenhum valor será cobrado por sua inscrição no livro 3. Os registros no livro 2 serão calculados da seguinte forma: primeiro, devemos nos ater ao valor da dívida, dividindo-o pelo número de imóveis ofertados em garantia hipotecária, tendo aí um resultado para cada um dos respectivos imóveis, acompanhando assim o disposto no item 1.2, das notas explicativas da tabela dirigida ao registro imobiliário. Segundo, à vista do acordo reportado, quanto à melhor interpretação que poderia ser outorgada aos itens 8 e 9 da aludida tabela, devemos assim proceder: a) o registro da primeira hipoteca deve ter o valor integral, sem qualquer redução; b) os demais devem ser feitos com um desconto de 50% do que se observa na respectiva faixa.

Para as averbações: a) de cancelamento de hipoteca ou de penhor – cobrar 20% dos valores fixados na tabela II, dirigida aos registradores de imóveis; b) de aditivos ou de re-ratificação – cobrar o que se aplica às averbações comuns, sem valor declarado, como se observa no subitem 2.1, da tabela, uma vez que não temos qualquer previsão especial para a cobrança desse tipo de ato. Se tivermos que praticar atos de averbação, tanto de cancelamento, como outro qualquer nos livros 2 e 3, dependendo da natureza da cédula, parece-nos de bom alvitre que a cobrança dos emolumentos acompanhe o mesmo critério que a lei 11.331/2002 determinou no estado de São Paulo para o registro das respectivas cédulas. Vamos aqui lembrar que não mais aplicamos para os emolumentos devidos pelo registro ou averbação de cédulas rurais, as regras trazidas pelos artigos 34 e 36, do decreto-lei 167/67, que parcialmente foram objeto de revogação, à vista do que temos no artigo segundo da lei federal 8.522/92, mas principalmente pelo artigo primeiro da lei federal 10.169/2000, que delegou aos estados e ao Distrito federal a competência exclusiva para o trato de emolumentos em atos de competência dos serviços notariais e de registros, o que foi feito em São Paulo, graças à aludida lei 11.331/2002.

VII Seminário de Direito Notarial e Registral é realizado em Campinas para um auditório lotado

Mais de cem participantes de Campinas e região lotaram o auditório do hotel Blue Tree Towers para participar do VII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB, e o Colégio Notarial do Brasil seção de São Paulo, CNB-SP, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e da Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo, Arisp, realizaram a sétima edição do Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, no dia 25 de novembro de 2006, no hotel Blue Tree Towers, em Campinas. O evento contou, ainda, com a participação da Associação Nacional dos Registradores de Pessoas Naturais, Arpen.

Participaram dos trabalhos, além dos palestrantes, o primeiro tabelião de notas de Campinas, William Sanches Campagnone, e a diretora do CNB-SP, Elza de Faria Rodrigues.

O doutor Vicente de Abreu Amadei, juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, abriu oficialmente os trabalhos do seminário, falando sobre a prestação de um serviço público delegado (p.124).

Qualidade no atendimento: inovações tecnológicas atraem usuários

Fotos: Carlos Petelinkar

Gilberto Cavicchioli

O consultor empresarial Gilberto Cavicchioli, engenheiro, administrador e professor de pós-graduação da Escola Superior de Propaganda e Marketing, ESPM, apresentou o tema *qualidade no atendimento*. Disseminou conceitos como "o atendimento de qualidade deve fazer o usuário sorrir", apresentou o resultado de pesquisas sobre as razões que levam empresas e prestadores de serviços a perderem clientes, bem como os mandamentos do atendimento ao cliente. Com base em trabalho realizado para a Arpen-SP, mostrou que as inovações tecnológicas atraem usuários. Relacionou as principais habilidades para um atendimento de qualidade, os segredos de um bom atendimento ao cliente e as dez lições para a prestação de serviços de qualidade.

Protesto de contratos: protesto especial, contratos do CPC, contratos bilaterais e contratos protestáveis

Reinaldo Velloso dos Santos

Reinaldo Velloso dos Santos, terceiro tabelião de protesto de Campinas, proferiu a palestra *protesto de contratos* (p. 134). Apresentou o histórico do protesto e falou dos benefícios oferecidos ao credor – prova simples e segura da sua diligência; comprovação da mora e interrupção da prescrição; e ao devedor – conhecimento da exigência e pagamento diretamente a um tabelião. Examinou o protesto especial e os antecedentes legislativos até chegar ao protesto de contratos. Explicitou o posicionamento da CGJSP antes e depois da lei 9.492/1997, relacionou os contratos do CPC, falou sobre os contratos bilaterais e os protestáveis e, finalmente, sobre as vedações de protesto.

Ata notarial: diferenças em relação à escritura e exemplos concretos

Márcio Pires de Mesquita

Ata notarial foi o tema apresentado pelo tabelião de Indaiatuba Márcio Pires de Mesquita (p. 127). Inicialmente, o palestrante definiu ata notarial como "o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e a transpõe para o seu livro de notas ou outro documento". Discorreu sobre o objeto da ata notarial e sobre a teoria do fato jurídico. Explicou que a ata notarial destina-se à retratação de fatos jurídicos, todavia não pode ter por objeto atos jurídicos próprios da escritura, nos quais há presença de manifestação de vontade. Falou do princípio da continuidade do ato e da eficácia probatória da ata notarial. Estabeleceu e comentou as principais diferenças entre a ata notarial e a escritura. Apresentou exemplos de ata notarial e comentou as sugestões levantadas no V Seminário de Direito Notarial e Registral em Presidente Prudente: padronizar a formatação dos elementos da ata, bem como popularizar a tabela, principalmente para as certidões extraídas da Internet.

A matrícula

Sérgio Jacomino, quinto oficial de registro de Imóveis da cidade de São Paulo e diretor do Irib, falou sobre a *matrícula*. Chamou a atenção para a confusão que se faz entre as instituições do registro e do cadastro, o que leva à idéia de que o registro poderia ser feito pela prefeitura. Esclareceu que o cadastro não trata de direitos, mas de levantamento de limites, ao passo que o registro, por sua definição legal, é uma instituição de caráter jurídico encarregada de prover a publi-

Sérgio Jacomino

cidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Embora o cadastro e o registro de imóveis sejam instituições interrelacionadas, cada uma tem sua própria identidade, razão por que considera importante desmistificar certos conceitos equivocados.

"Uma fotografia georreferenciada de uma propriedade rural não é capaz de expressar onde estão os limites da propriedade nem a extensão dos direitos que incidem sobre aquele imóvel", exemplificou. "Na foto, não se verifica a qualidade dos direitos e nem a extensão desses direitos. Ou seja, no levantamento topográfico não é possível verificar a qualidade e quantidade desses direitos, eles não podem ser fotografados. A máquina fotográfica desses direitos é o registro de imóveis, que não diz respeito ao cadastro, embora ambos estejam coordenados para proporcionar a gestão territorial."

Segundo o palestrante, os cartórios não estão na prefeitura porque a atividade do registro está vinculada essencialmente ao Judiciário, é uma atividade estadual. "Exercemos uma tutela pública de interesses privados, e essa tutela se exerce mesmo em face do próprio Estado. Precisamos ter independência jurídica, como terá o juiz; precisamos ter autonomia, como se garante ao juiz. Só se admitiria que os cartórios estivessem nas prefeituras se se admitisse que a atividade jurisdicional pudesse estar a cargo do prefeito, por exemplo. Não se justifica que uma atividade como a do registro, regulada pela União e vinculada diretamente ao Judiciário, cuja característica é a independência jurídica dos seus profissionais, sem qualquer vinculação e sujeição hierárquica própria do poder Executivo, esteja dentro da prefeitura. Imagine o cartório ter que dizer *não* ao prefeito. Seria inconcebível."

Georreferenciamento delimita fronteira entre registro jurídico e cadastro físico

Como explicou Jacomino, a lei 10.267/01 criou o georreferenciamento de imóveis rurais e radicalizou a idéia de interconexão e relacionamento entre os dados cadastrais e o registro de imóveis. A obrigatoriedade de georreferenciamento foi criada para aclarar definitivamente as situações de imóveis particulares e de terras públicas com uma revitalização do cadastro, que no caso dos imóveis rurais hoje está no Incra.

A partir dessa lei, para toda e qualquer transação imobiliária com imóveis rurais deve ser feito um levantamento geodésico com base no georreferenciamento, de forma que o cadastro, antes imperfeito, seja recomposto e ajude a reduzir o número de fraudes. O decreto 4.449/02, e depois o decreto 5.570/05, que alterou a lei, estabeleceu um cronograma para que todos os imóveis rurais se sujeitem ao georreferenciamento, o que vai delimitar as fronteiras entre o registro jurídico e o cadastro físico.

"Agora se começa a perceber que as atribuições do cadastro e do registro são diferentes e que cada um joga um papel importante, mas distinto. Esses papéis devem ser desempenhados por profissionais também distintos. A lei 10.267/01 retirou do registrador a tarefa da determinação física da parcela. No entanto, a responsabilidade sobre a gestão da publicidade das situações jurídico-reais está no registro e não no cadastro."

"Essa lei cria uma linha de informações fundiárias e organiza a planta cadastral a partir da indicação das parcelas, de forma que não haja superposições. Também visa superar uma multiplicidade de linguagens utilizadas para a definição de um mesmo objeto. Inaugura o georreferenciamento como um padrão, ou seja, não trabalharemos mais com a linguagem descritiva, mas com variáveis. Com essas variáveis poderemos reconverter a realidade numa descrição perfeitamente compreensível, ou reconhecível por mapa, por exemplo. Dessa base cadastral se servem o registro de imóveis, Incra, IBGE, Funai, Receita federal, Anoter, enfim, várias instituições que trabalham com imóveis."

A lei 10.267/01 instituiu o cadastro nacional de imóveis rurais, Cnir, que será realizado a partir de medições georreferenciadas, para dar base geodésica às informações, o que representa uma mudança de paradigma em relação à anterior descrição dos imóveis rurais.

A medição georreferenciada dos imóveis rurais vai permitir a correspondência entre os dados cadastrais (físicos) e os registrais (jurídicos) de forma a garantir a segurança jurídica e evitar a superposição de áreas.

O Cnir pode ser a chave de acesso às reformas cadastrais, uma vez que passa a ser atribuição do registro de imóveis informar ao Incra, mensalmente, todas as modificações ocorridas nas matrículas em função de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, etc. O Incra, por sua vez, deverá encaminhar ao registro de imóveis, mensalmente, os novos códigos atribuídos aos imóveis, para que sejam averbados nas matrículas.

"Por que não fazer esse intercâmbio de informações com as prefeituras municipais a fim de facilitar o cadastro?"

"Hoje, os cartórios ainda permanecem atomizados, sem comunicação entre si. No entanto, estamos caminhando para outro paradigma, vamos superar a idéia de atomização pelo conceito de molecularização, ou seja, essas unidades estarão ligadas umas às outras como moléculas e trocando informações, o que aumentará a segurança das informações e reduzirá custos."

A retificação registral também foi deslocada do Judiciário para o registro de imóveis. A lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, criou mecanismos para a retificação e aprofundou a interconexão entre o cadastro e o registro.

"O que fica nisso tudo é o desafio de construirmos um relacionamento criativo com vistas ao interesse público. Os cartórios de registro de imóveis são as fontes primárias de informação que interessam de maneira decisiva às prefeituras. Os municípios não podem abrir mão das informações do registro, seja em relação às titularidades, seja como mecanismo muito importante de publicidade das restrições de caráter urbanístico e ambiental que as próprias prefeituras e estados não têm como expressar de maneira rápida e eficiente."

"Os cadastros, por sua vez, podem ter no registro uma fonte confiável e preciosa para o aperfeiçoamento do sistema de publicidade imobiliária no Brasil."

Retificação de registro imobiliário e georreferenciamento

Eduardo Agostinho Arruda Augusto, registrador imobiliário em Conchas e diretor do Irib, proferiu palestra sobre a retificação de registro imobiliário e o georreferenciamento. Começou por definir o registro público imobiliário, seus elementos e a natureza jurídica do sistema. Tratou das especialidades subjetiva e objetiva, bem como da matrícula, antes de falar da retificação e do georreferenciamento como inovações voltadas para o aperfeiçoamento da própria matrícula. Atacou mitos e indicou verdades sobre a retificação e o georreferenciamento. Apresentou exemplos concretos de retificação, chamando a atenção dos participantes para a importância da qualificação registral, da atuação diligente do registrador e da importância de se observar a segurança jurídica em todo o processo. Sugeriu como regras básicas de procedimento: cuidado com decisões precipitadas; criteriosa análise dos trabalhos apresentados; pesquisa do passado do imóvel; e constante busca de segurança jurídica. Apresentou o oficial de registro de imóveis como um especialista em direito registral imobiliário a serviço da sociedade cuja responsabilidade inclui colaborar com a difícil missão de regularização fundiária. E destacou: "a sobrevivência de nossa atividade depende da nossa união, da seriedade de nosso serviço e do entusiasmo de nossas ações". Finalmente, conclamou todos os notários e registradores a fazerem um Brasil cada vez melhor com um trabalho efetivo pela paz social, desenvolvimento nacional, erradicação da pobreza e justiça social.

O serviço público delegado

Exposição feita pelo juiz de Direito Vicente de Abreu Amadei, na abertura do VII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 25 de novembro de 2006, no hotel Blue Tree Towers, em Campinas.

Vicente de Abreu Amadei
é juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Comunicação eletrônica entre CGJSP e cartórios: um marco histórico

É muito bom poder estar em Campinas com os senhores, com a colaboração do Irib, da Arisp, bem como do Colégio Notarial de São Paulo e demais entidades que se agregaram ao projeto do Educartório, para trabalhar naquilo que chamamos de correição preventiva, que cuida da nossa formação profissional e do aprofundamento das técnicas dos cartórios de notas e registro. A finalidade do Educartório é aprimorar o serviço delegado notarial e registral, é por isso que estamos aqui hoje.

Todos já perceberam que estamos atualizando as normas de serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Nessa tarefa, os registradores e notários receberão uma senha em que poderão dar sugestões para a alteração de normas. Esse espírito democrático, que permeia a figura do corregedor desembargador Gilberto Passos de Freitas, transparece também na atualização das normas.

Neste mês de novembro, um fato que a meu ver é da máxima importância marcou a relação entre a corregedoria e os notários e registradores. Pela primeira vez, o contato entre a Corregedoria e os notários e registradores se fez eletronicamente. Os registradores receberam a tarefa de proceder a um cadastramento eletrônico e receberam uma senha, para fazer sugestões de alteração das normas eletronicamente. Essa conversa eletrônica, que hoje em dia é comum entre os senhores, ocorreu pela primeira vez entre a Corregedoria e notários e registradores. Sabemos que a civilização do papel, se não terminar, tende a sofrer uma diminuição para a civilização da informática.

Hoje, os cartórios têm um novo perfil e cada vez mais o computador é uma ferramenta técnica do trabalho dos senhores. Essa conversa eletrônica é cada vez mais necessária, portanto, as novidades tecnológicas terão projeção na Corregedoria sem arriscar a segurança jurídica, nosso ponto forte. Os senhores, que sempre fizeram e receberam comunicados em papel, podem imaginar o ganho em fazê-los e recebê-los eletronicamente. É óbvio que esse processo não se dará de um dia para outro, mas a porta da conversa eletrônica está aberta. Esse é um marco que eu não podia deixar de registrar.

Serviço público exige espírito público

Para entrar no espírito que norteia o Educartório, falemos um pouco sobre o serviço público delegado. A primeira coisa que poderiam pensar é no artigo 236 da Constituição e lembrar que serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado por delegação do poder público. Talvez os senhores pudessem esperar de mim alguma coisa a mais, talvez uma distinção, tal como a do jurista italiano Arnaldo de Valles que, em 1930, fez a distinção entre serviço público próprio e serviço público impróprio.

Os serviços próprios são aqueles essenciais, como a manutenção da sociedade, os serviços que são prestados diretamente pelo Estado, como a segurança pública. Os serviços públicos impróprios são os que são suscetíveis de delegação. Talvez os senhores esperem de mim o desenvolvimento do tema, do regime jurídico da delegação e seus efeitos, mas tudo isso seria próprio para uma aula e não para uma abertura.

Fiquei realmente tentado a falar da relação público-privado, que é alguma coisa que já vem sendo alimentada no meu espírito há algum tempo. A distinção entre o público e o privado remete a uma porta, que separa os ambientes interno e externo de uma casa. A porta está justamente entre o privado de uma casa e a abertura que se faz ao público, ou seja, a rua.

Nesse sentido, também fiquei tentado a fazer uma reflexão sobre notas e registros como aquilo que sai do privado e vai para o público, afinal de contas os senhores trabalham no universo do direito privado, com contratos entre pessoas comuns, trabalham com a propriedade privada no cartório de registro de imóveis e não com a propriedade pública. Todo o universo do direito dos registradores é o universo do privado, mas que necessita de publicidade, que por sua vez nasce da própria relação que precisa facilitar a prova de uma publicidade. Essa publicidade precisa passar por uma porta, sair do universo exclusivo das partes para alcançar o universo de terceiros.

A publicidade que se estabelece no universo de notas e de registro é uma publicidade de direitos privados, e não a publicidade de direito público. Por exemplo, quando o legislador ou a Constituição diz que o estado, o município e a União têm de ser transparentes, ou públicos, a publicidade do Estado, propriamente dito, nasce da necessidade de transparência da administração pública. Aqui a situação não é a mesma porque não estamos no universo de direitos públicos como está o Estado, mas sim, no universo de direitos privados, por isso o cuidado que se tem é a proteção desse universo.

> "Essa conversa eletrônica é cada vez mais necessária, portanto, as novidades tecnológicas terão projeção na Corregedoria sem arriscar a segurança jurídica, nosso ponto forte."

Notas e registros fazem com que esse universo privado passe pela porta para dar publicidade, mas não deixa de ser a primeira tutela, a de direito privado.

Nesta introdução, procuro mostrar que estamos diante de um serviço público e que, portanto, precisamos ter espírito público de bem da nação. Na medida em que somos delegados de serviços públicos, ou prestamos serviços públicos diretamente ao Estado, temos de ter esse espírito público de bem comum. Somos convidados a alçar altos vôos, a olhar o que é da nação, da pátria, e não apenas o que é nosso.

Em épocas de crise, o espírito público aparece mais, o povo é levado a defender as raízes de sua pátria, ou seja, o bem maior que é de todos.

Um exemplo disso é a ocupação francesa napoleônica que se deu na Espanha, particularmente em Madrid, em 1808, quando houve um levante dos espanhóis, que se revoltaram para proteger a família real que seria expulsa da Espanha pelas tropas comandadas por Napoleão. O rei era a última raiz daquela tradição. Houve um levante de pessoas comuns do povo – mendigos, camponeses, artesãos, lavradores. Depois desse levante de 2 de maio, em 3 de maio as tropas de Napoleão atacaram e fuzilaram cerca de 400 pessoas encontradas com armas. De alguma forma isso lembra o espírito do povo, que está voltado ao público.

Outro exemplo claro de espírito público está na Antigüidade, na fundação de Roma. Um quadro clássico mostra a fuga de Enéias. Depois da guerra de Tróia, Enéias

fugiu levando seu pai Ascânio nas costas. Sua missão era não deixar aquele povo morrer. Enéias chegou à Itália e ali se fixou. Casou-se com a filha do rei e depois da 12ª dinastia nasceram os dois irmãos, Numitor e Amúlio. Numitor seria o próximo rei, mas Amúlio, irmão mais novo, tomou o trono e matou todos os filhos de Numitor, deixando apenas uma filha, Réia Silvia, de cuja união com o deus Marte nasceram Rômulo e Remo. Eles foram abandonados por seu tio Amúlio e criados por uma loba. Quando cresceram, o avô os reconheceu e contou-lhes sua história. Eles se revoltaram e mataram Amúlio, restituindo o avô no trono e ganhando o direito de fundar a cidade de Roma às margens do Rio Tibre.

Uma outra lenda fala do ritual da fundação de Roma, que teria sido fundada por pessoas de diversas localidades. Rômulo fez um buraco no meio da cidade e cada pessoa que veio de uma localidade diferente trouxe um punhado de terra do lugar de onde veio e colocou naquele fosso. Assim foi formada uma pátria, uma vez que pátria significa a terra de nossos pais, no início da fundação de Roma.

Isso nos reporta à idéia de que o serviço público exige um espírito público, alguém que olhe também para o bem de um país. Quando trabalhamos com serviço público, trabalhamos também com um bem maior. Embora na lavratura de uma escritura pública o bem primeiro seja o das partes do contrato, para além desse bem pessoal, é preciso lembrar que estamos num universo em que fazemos um bem para o país, um bem para todos.

Esse é o convite que faço aos senhores, para que olhem para o bem maior com o qual estão trabalhando. O primeiro cuidado no serviço público é a atenção para com aquele que é servido, o que é fundamental no espírito de servir. Devemos voltar nossas atenções para o usuário do serviço público.

Notários e registradores, os senhores são delegados da fé pública. Quando alguém aparece no cartório de notas, protestos, registro civil, registro de imóveis, ou títulos e documentos, os senhores têm a oferecer aquilo que receberam em delegação. Qual é o alimento que os senhores têm para dar? É a fé pública. Com esse alimento os senhores vão atender ao povo, mas saibam que, servindo a cada um deles, estão servindo à nação, à pátria, à terra de nossos pais. Os senhores têm um fim em prol do bem comum, um fim em prol de nossa pátria.

Nesta singela abertura, procuramos alimentar o espírito de todos de modo a torná-los receptíveis ao que vão receber em profundidade em seguida. Espero que tenham um bom dia de aprofundamento da melhor espécie para poder desenvolver as unidades de serviços, e mais ainda, sabendo que estarão fazendo um bem para o Brasil e para todos nós.

Ata Notarial

Palestra proferida no VII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 25 de novembro de 2006, no hotel Blue Tree Towers, em Campinas.

Marcio Pires de Mesquita
é o primeiro Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Indaiatuba, SP.

Hoje, temos na doutrina basicamente duas vertentes que tratam da ata notarial, uma que é liderada por João Teodoro e Leonardo Brandelli, que entendem a ata de uma determinada forma, e outra cujos defensores são Paulo Gaiger Ferreira e outros notários de escol. Filio-me à primeira corrente porque entendo ser mais adequada à legislação, portanto, enfocarei minha palestra nessa primeira corrente.

Definição

A ata notarial é o instrumento público mediante o qual o notário capta por seus sentidos uma determinada situação, um determinado fato, e a transpõe para o seu livro de notas ou outro documento.

Essa é uma definição-padrão de ata notarial, é suficiente para se ter uma noção boa do instrumento e daquilo a que se presta.

Objeto

O objeto da ata notarial decorre do próprio conceito. É a mera apreensão de um fato jurídico; a transladação ou transposição para o livro notarial (protocolar), ou para algum outro documento (extraprotocolar). No estado de São Paulo, só conhecemos a ata extraprotocolar, que é feita em outro documento no caso da aprovação do testamento cerrado; lançamos o instrumento no próprio documento que a parte leva embora, e no livro do notário fica apenas uma nota de referência. As outras atas são protocolares, ou seja, de acordo com as escrituras. O original fica no livro do notário e a parte leva uma certidão. Portanto, as atas notariais em São Paulo são todas protocolares.

Salvo engano, na sugestão de alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça vai haver previsão para a possibilidade de atas extraprotocolares também em São Paulo, por enquanto temos apenas o testamento cerrado.

As normas de serviço do Rio Grande do Sul prevêem que a ata notarial é extraprotocolar, ou seja, a regra é contrária, a pessoa leva embora a ata e a nota fica no cartório.

Não pode haver alteração, adaptação ou juízo de valor pelo tabelião ou escrevente que lavrar a ata. Nesse momento, o tabelião é um mero narrador que está apreendendo um fato que vai trasladar para o papel de forma técnica, com imparcialidade, sem nenhum tipo de paixão e o mais distan-

te possível do objeto. Não pode haver alteração da realidade que está sendo apresentada, adaptação, e muito menos juízo de valor.

O ato ou fato jurídico: diferença ente ata notarial e escritura pública

Para entender melhor a diferença entre ata notarial e escritura pública, é preciso lembrar da teoria do fato jurídico. No fato jurídico *lato sensu* a vontade humana não é relevante. Por exemplo, um raio cai e destrói a casa de alguém. Isso é um fato jurídico? Sem dúvida, mas a vontade humana foi relevante? Não, porque não se avalia a vontade, portanto, é um fato jurídico *lato sensu*. No fato jurídico *stricto sensu* também não há vontade humana. O exemplo do raio serve, bem como o de uma criança que cai na escola e quebra o braço, ou seja, a vontade da criança não é relevante.

A vontade é não-qualificada e o ato ingressa no mundo como um verdadeiro fato. A própria lei diz qual é a conseqüência daquilo. O exemplo mais típico é o achado de um tesouro por um louco. Ainda que essa pessoa que não tem vontade qualificada possa se manifestar, ao encontrar um tesouro se apropria da metade, por força de lei. Pela definição da doutrina, esse é o ato-fato jurídico.

O ato jurídico *lato sensu* tem vontade humana qualificada, saímos da esfera do fato e entramos na esfera do ato. É bom lembrar que a palavra *ato* vem do próprio verbo *actus*, do latim, que significa agir, portanto, dá a idéia de ação, de vontade. Sempre temos uma vontade anterior a uma ação.

No ato jurídico *stricto sensu* o destinatário da manifestação de vontade não adere a ela, ou seja, são atos jurídicos de imperatividade. É o caso, por exemplo, da mudança de domicílio e notificação. Existe uma vontade manifestada, mas os destinatários não podem alterar essa realidade. Se resolvermos mudar nosso domicílio, todas as pessoas que se relacionam conosco terão essa realidade alterada, independentemente da vontade delas.

Por fim, o negócio jurídico. Nesse tipo de ato jurídico negocial, o que existe é uma composição de interesses e a manifestação de vontade tem essa finalidade negocial. É a mais qualificada de todas nessa hipótese.

Ata notarial retrata fatos jurídicos

A ata notarial destina-se à retratação de fatos jurídicos, por isso a importância de se distinguir da escritura pública. A ata notarial não pode ter por objeto os atos jurídicos próprios da escritura, nos quais há presença de manifestação de vontade.

O notário pode, contudo, participar de determinado ato, como um mero observador das vontades manifestadas, não as recepcionando. É possível, portanto, lavrar uma ata notarial de uma assembléia condominial ou de reunião de diretoria de uma pessoa jurídica.

O que diferencia uma ata notarial da escritura pública? Como o tabelião pode reconhecer a manifestação de vontade como objeto de ata notarial ou de escritura pública?

A grande questão é entender quem é o destinatário da manifestação de vontade. Se na figura de destinatário couber o tabelião, estamos falando de escritura pública. Por exemplo, alguém se apresenta no cartório como dono de um apartamento, que resolveu vender. O imóvel vale mais de trinta salários mínimos e a pessoa precisa da ajuda do tabelião para que o negócio tenha validade. Nesse caso, a pessoa pediu ao tabelião para lavrar uma escritura de compra e venda. Em outro exemplo, alguém quer vender um *mouse* de computador para outra pessoa, num valor inferior a trinta salários mínimos. Como só conseguimos provar que o negócio será realizado por meio da tradição, a pessoa quer uma prova específica de que essa tradição se realizou. Existe alguma forma de provar no futuro que o *mouse* foi entregue para o comprador? Nesse caso, lavra-se uma ata notarial. Nesse segundo negócio, o tabelião é mero expectador, ele está assistindo um negócio, formalizando um instrumento público que vai servir de prova futura, mas sua participação nesse ato não vai alterar a validade do negócio.

No primeiro caso, a participação do tabelião é condição para que o ato tenha validade, afinal de contas o tabelião não é instituição financeira e não pode fazer um contrato particular com força de escritura pública. Como o tabelião é aquele que faz a escritura pública, que

é da essência do ato de compra e venda de bem imóvel acima de trinta salários mínimos, na primeira hipótese, o que se lavra, portanto, é uma escritura pública. Na segunda hipótese, uma ata notarial.

Seria possível lavrar uma escritura pública de compra e venda do *mouse*? Sim, mas aí a diferença dos dois negócios estaria na participação ativa do tabelião, ou do escrevente, no negócio a ser lavrado. Juntamente com as partes, o tabelião autoriza e outorga na escritura a manifestação de vontade. Na ata notarial, o tabelião é mero expectador-narrador.

Na ata notarial, se o tabelião não está outorgando, está fazendo aquilo que o tabelião faz desde a época do escriba egípcio, narrando e autenticando para perpetuar no tempo. Isso está na lei 8.935/94 como uma das funções do tabelião, que é dar autenticidade aos fatos.

"Na ata notarial, se o tabelião não está outorgando, está fazendo aquilo que o tabelião faz desde a época do escriba egípcio, narrando e autenticando para perpetuar no tempo."

O notário pode participar como mero observador das vontades manifestadas, sem recepcioná-las. É por isso que é possível lavrar uma ata notarial de uma assembléia de condomínio, de uma reunião de diretoria, bem como de uma compra e venda de um bem imóvel.

Vamos supor que todos são muito cautelosos e vão comprar um determinado apartamento e que vai ser feita a venda por meio de um contrato pela Nossa Caixa. Sabemos que o contrato particular terá ingresso no registro de imóveis com força de escritura pública. Mas estamos desconfiando daquele funcionário da Caixa e resolvemos levar o tabelião para assistir a lavratura do contrato. Desse modo, o tabelião vai fazer uma ata notarial para servir de prova no futuro. Portanto, é possível sim o tabelião assistir a um contrato de compra e venda de um bem imóvel no qual ele não participa do ato como outorgante da manifestação de vontade.

Como disse anteriormente, a ata notarial é ato protocolar e deve ser lavrada no livro de notas do tabelião, que vai finalizar o ato junto com a pessoa que solicitou a lavratura da ata. Eventualmente, podem assinar até pessoas que participaram daquele ato, mas o mais importante é que, como é ato próprio do tabelião, na qualidade de autenticador e de narrador, ele finalize a ata notarial sem a participação específica de ninguém na assinatura.

A exceção que temos é a aprovação do testamento cerrado, a ata notarial tem essa característica. Conforme João Teodoro, tabelião de Minas Gerais, o que diferencia um pouco a aprovação do testamento cerrado das outras atas notariais é que o testamento não deixa de ter um mínimo de juízo de valor. Na medida em que se aprova o testamento, se está valorando aquilo que foi examinado. É claro que esse exame é superficial, porque se avaliam apenas as folhas que foram apresentadas, não se lê o conteúdo por completo para conhecer a manifestação de vontade do testador, no entanto, não deixa de haver certo juízo de valor no momento em que se aprova o testamento.

Requisitos

O artigo 215 do Código Civil, a lei 7.433/85 e o decreto 93.240/86, que regulamentou essa lei, quando tratam da escritura pública, estão tratando de acordo, manifestação de vontade negocial, ou seja, sempre envolvendo duas partes. Naquilo que for compatível, aplicam-se à ata notarial os mesmos requisitos da escritura pública. No entanto, muitas vezes vamos verificar que poderemos utilizá-los parcialmente, uma vez que nem sempre existirá a segunda parte do negócio. O tabelião, então, vai identificar, qualificar e solicitar assinatura apenas de quem solicitou a ata.

Eventualmente, o tabelião terá de pedir certidão negativa de alguém para fazer a ata notarial. Na ata notarial há um universo de possibilidades. Pode até existir uma ata notarial na qual seja necessária a vinda de todas as certidões, mas, em regra, o tabelião aplica, naquilo que couberem, os requisitos da escritura pública quanto à forma, idioma nacional, necessidade de rogação. No Brasil não existe previsão de ata notarial de ofício, mas, na Espanha, por exemplo, existe essa previsão, principalmente quando se depara com algum impedimento para realização de seu trabalho.

Juízo de capacidade

Na escritura pública, temos de averiguar a idade e o juízo de capacidade daqueles que vão participar do ato. E na ata notarial? Por exemplo, entra um jovem de 17 anos no cartório e diz que acabou de desenvolver um *software* que está sendo plagiado, portanto, quer uma ata notarial para provar que foi ele quem desenvolveu o programa. Como o tabelião deve proceder? Deve mandar o jovem trazer os pais para assisti-lo ou, em vista da urgência, deve lavrar o ato para garantir o direito dele, e depois, se for o caso, ir atrás da representação?

A doutrina se divide, os mais formalistas entendem que há necessidade de assistência ou representação. Narciso Orlandi Neto e Leonardo Brandelli defendem que, se houver legítimo interesse e capacidade natural de entender e querer, o notário pode lavrar a ata, uma vez que é um ato que independe de manifestação de vontade qualificada pela capacidade para surtir efeitos. Como a ata notarial é um ato meramente narrativo e pode mesmo ser finalizada pelo tabelião sozinho, se a parte se recusasse a assinar o ato, não haveria impedimento para que, nesse caso, a solicitação fosse desencadeada por uma pessoa relativamente capaz.

Leonardo Brandelli vai mais longe ao dizer que a pessoa poderia ser até absolutamente incapaz. Segundo ele, um menor de 14 anos na mesma situação teria direito à ata notarial. Tudo vai depender do legítimo interesse e licitude da atuação notarial. Vamos supor que um garoto de 13 anos compareça ao cartório, com marcas roxas no corpo, dizendo que o pai é alcoólatra, que bate nele todos os dias e que, por isso, gostaria que o tabelião fosse até sua casa para lavrar uma ata notarial, porque pretende pedir destituição de pátrio poder. É possível lavrar essa ata? Legítimo interesse certamente existe, mas caímos na questão da licitude da atuação notarial, uma vez que existe o conselho tutelar, órgão destinado a averiguar esse tipo de caso.

Como tabelião, eu levaria o garoto até o conselho tutelar, autoridade pública investida de poder para atuar nesse tipo de crime, que passaria a cuidar do caso. Portanto, nessa hipótese, eu não atuaria. Há quem defenda que o tabelião sempre pode atuar, independentemente da ilicitude do objeto da ata. Acho que o limite está no fato de existir ou não outro órgão ao qual o poder público atribuiu destinação específica de recepcionar o fato em questão.

Exemplo semelhante é o do homem que vai ao cartório para lavrar uma escritura de declaração na qual ele testemunhará a respeito de um determinado crime. Sempre lavramos esse tipo de ato porque, embora seja a declaração de um crime, é um crime de ação penal condicionada à representação ou à queixa. A ação penal não é privada, é pública. Se o homem não quiser ir à delegacia, ele não vai, porém, o fato tem relevância jurídica e, muitas vezes, é necessário fazer prova disso. Portanto, a ata notarial pode ser feita. No entanto, se o homem disser que realmente viu o crime acontecer, será possível lavrar a ata notarial? Não, porque crime de homicídio é de ação penal pública incondicionada, portanto, o caminho certo é a declaração na delegacia.

Não há regra rígida sobre a ata notarial. Precisamos analisar caso a caso o que os usuários solicitam para verificar se nossa atuação vai se prestar a prevenir um litígio. Qual a função do notário e do registrador senão a prevenção de litígios e a segurança jurídica? É nisso que devemos pensar, ou seja, se nossa atuação vai culminar em prevenção de litígios e em segurança jurídica, então poderemos atuar.

Dentre as sugestões para alteração das normas de serviços está a previsão de que se insira a exigência, pelo notário, de assistência ou representação. Como recebemos a senha e poderemos enviar sugestões, estou enviando uma em sentido contrário, justamente por entender que isso vai engessar o instituto. Por exemplo, se tivermos de pedir ao garoto para

chamar o pai ou a mãe para ajudá-lo, faremos com que se perca o objeto, principalmente em se tratando de Internet, cujo conteúdo desaparece de um momento para outro. Acredito que burocratizar a solicitação do serviço acabará por fazer com que a parte tenha prejuízo e perca a razão de ser do serviço.

Questões técnicas Identificação e qualificação do solicitante

Como na escritura pública, o tabelião deve identificar e qualificar a pessoa que solicitar uma ata notarial. O ato, depois de ser lido, tem que ser assinado pelo solicitante, ou por alguém a seu rogo, se não souber ou não puder assinar, a fim de materializar o requerimento para a lavratura da ata, em homenagem ao princípio da instância ou rogação.

Se o requerente se recusar a assinar a ata notarial, diferentemente do que acontece com a escritura pública, o tabelião encerra o ato sozinho, atesta, e pode expedir a certidão. Na escritura, se a parte se recusa a assinar, o tabelião a declara incompleta, cobra da parte e não pode expedir certidão. No caso da ata, o ato está perfeito e é possível expedir a certidão. A ata notarial substitui, com mais rapidez e a custo menor, a produção antecipada de provas.

Princípio da unidade do ato

Na escritura pública, as partes chegam e o tabelião lavra o ato no mesmo momento, todos assinam, e as partes vão embora de posse da certidão. Não existe nenhuma possibilidade de se pegar assinatura posteriormente ao ato. As normas exigem que os atos sejam praticados de forma una, ou seja, é feita a lavratura, o tabelião lê o conteúdo para as partes, que assinam uma em seqüência à outra, o tabelião subscreve, e o ato está perfeito e acabado. Jamais uma escritura pode esperar a assinatura do vendedor de um dia para o outro, por exemplo. De todos os atos notariais, é no testamento que o principio da unidade mais tem prevalência e mais ocorre.

No entanto, na ata notarial esse princípio não é incidente pela própria natureza do ato. Como a ata notarial é narrativa e descritiva, pode começar num dia e terminar em outro, ou ainda, durar vários dias. Um exemplo é a demolição de um prédio. Existe um prédio histórico na cidade e o tabelião é convidado a fazer uma ata notarial da demolição. Por se tratar de um prédio histórico, em que pode existir algum interesse, a ata leva três meses para ser finalizada. A ata é única, os fatos descritos terão início, meio e fim. A composição do todo será em uma única ata notarial. A ata, por sua natureza, pode ser feita fora do horário de expediente, como também ocorre com o testamento. Como é necessário descrever fatos, e os fatos acontecem em seus momentos e não em horário marcado, é muito mais comum que as atas sejam lavradas fora do horário de expediente.

A aplicação do princípio da unidade do ato é mitigada na ata notarial.

Limite de licitude de atuação do notário

O notário deve respeitar os direitos subjetivos alheios, como, por exemplo, direito à propriedade e à intimidade. Por exemplo, o seu vizinho tem 85 cachorros e não cuida muito bem deles. Você não suporta mais o barulho e a desordem. Você chama o tabelião para fazer uma ata notarial das condições em que vivem esses cachorros. Você, juntamente com o tabelião, toca a campainha do vizinho, que diz que na casa dele ninguém entra. O tabelião pode lavrar uma ata notarial das condições de vida dos cachorros? Não, quando muito pode lavrar uma ata notarial desses fatos, do que foi solicitado, que esteve na casa do solicitante, etc. Não pode o notário invadir a propriedade de alguém para lavrar uma ata notarial a pedido de outrem, sem que o proprietário consinta nessa diligência.

É importante dizer que não podemos externar juízo de valor, o que tem certa flexibilidade. Não vejo problema algum em o tabelião dizer que sentiu um cheiro muito forte, ou até mesmo insuportável, de animais, porque isso é do senso comum do homem, qualquer pessoa que entrar naquele ambiente vai sentir que o cheiro está desagradável. E aí podemos pensar que, ao dizer *cheiro desagradável*, estaremos externando um juízo de valor. Portanto, da forma mais técnica possível, tentamos afirmar que existia um cheiro muito forte de animais. E também podemos dizer na ata que, ao tocar a campainha de fulano, foi negado o acesso. Termina aí a ata notarial.

Não podemos invadir a casa de fulano, porque estaríamos invadindo os direitos subjetivos alheios. Qual o maior interesse jurídico tutelar do que está em jogo? É a intimidade da pessoa que está na situação, ou é a moral, o pudor público, enfim, de acordo com o que se apresenta em cada caso.

Eficácia probatória

Nesse ponto entra a importância da ata notarial como forma de substituição da produção antecipada de provas. O artigo 364 do Código de Processo Civil diz que o documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença.

Qual é o condão dessa afirmativa? Quando afirmamos que o documento público – e a ata notarial é considerada documento público – faz prova dos fatos que o tabelião declarar que ocorreram em sua presença, se juntarmos um documento público a essa declaração, estamos invertendo o ônus da prova (art. 6º, CPC). Ou seja, se a outra parte quiser negar esses fatos, ela terá o ônus de provar que não aconteceram.

Essa presunção de veracidade dos fatos narrados pelo tabelião é nosso grande instrumento para oferecer à OAB. Em muitos casos os advogados conseguirão antecipar os litígios com uma ata notarial na qual o fato está incontroverso. O advogado chama a parte para tentar um acordo, uma vez que se ele entrar com uma ação na Justiça, a parte terá de provar que o fato não aconteceu, e já existe uma prova muito forte e produzida de forma lícita, que é a ata notarial.

A ata notarial perpetua no tempo com caráter probatório revestido da fé pública os atos ou fatos descritos pelo notário. É óbvio que essa presunção é relativa, e que a ata notarial não é exaustiva, ou seja, a prova poderia ser feita por várias outras formas. A ata notarial é um instrumento a mais, pouco conhecido, que deve ser muito divulgado e oferecido pelos tabeliães. É um instrumento fortíssimo de prevenção de litígios.

Principais diferenças entre ata notarial e escritura

Já vimos que para a ata notarial não há manifestação de vontade, restringimo-nos a descrever fatos jurídicos. Na escritura sempre há manifestação de vontade. Por exemplo, chega uma senhora no cartório pedindo para lavrar uma escritura para provar que está viva, para fins de recebimento de aposentadoria. Nesse caso, o tabelião vai lavrar uma *escritura declarativa de presença*. Isso não é uma escritura, mas uma ata notarial de fé de vida. Não pode ser uma escritura porque a senhora não manifestou vontade alguma, quer dizer, até manifestou a vontade de continuar recebendo a aposentadoria, mas isso não vai figurar na ata; vai figurar que a senhora tal compareceu ao cartório, munida do documento tal e o tabelião atesta que, para todos os fins de direito, referida senhora se encontra viva.

O tabelião está descrevendo um fato jurídico, o que é um absurdo. A senhora vai fazer uma ata notarial para provar algo que a própria certidão de nascimento poderia provar, uma vez que, se não está averbado o óbito, presume-se que ela esteja viva. A mesma coisa serve para todas essas escrituras declarativas que fazemos, todas são atas notariais.

Na ata não há juízo de capacidade, na escritura sempre há. Na ata, a assinatura da parte é mera conformidade com o texto e serve para fins do princípio de rogação ou instância, para provar que não se agiu de ofício. Na escritura, a assinatura da parte é outorga, significa que as partes concordam com o texto da escritura.

Quando o tabelião finaliza a escritura pública com sua subscrição, o ato está formalizado em termos negociais. Para a ata notarial não é necessária a assinatura, uma vez finalizada pelo tabelião, ela vale para fins de prova, sua finalidade específica. A ata notarial não exige a unidade do ato e a escritura sim.

Em São Paulo, enquanto as normas não forem revistas, a ata notarial e a escritura pública são sempre protocolares, com exceção do testamento cerrado.

Essas são as principais diferenças entre os dois instrumentos.

Um fato ilícito pode ou não ser objeto de ata notarial? A conclusão a que chegamos é a de que pode, desde que não exista outra autoridade pública destinatária específica daquela notícia de fato que seja de ação penal pública, de fato incondicionado.

Exemplos de escrituras de declaração

Comprovar a presença de pessoas em certos lugares

Alguém vai ao cartório para lavrar uma escritura de compra e venda, mas a parte contrária não comparece e resolve desistir do ato. Isso vai gerar alguma conseqüência jurídica entre eles. A parte que compareceu pede para que seja feita uma certidão, que prove que ela compareceu, para que possa entrar com uma ação de perdas e danos.

O tabelião João Teodoro faz uma distinção interessante entre a ata de comparecimento e a ata presencial. Ele diz que essa é uma ata de comparecimento, e que a ata presencial é aquela na qual o tabelião presencia o fato em outro local que não seja o cartório. Já as atas de comparecimento são lavradas dentro da serventia.

Perpetuar o conteúdo de páginas na Internet

Na Bahia, o Ministério Público pediu atas notariais de perpetuação, em que se prova que internautas utilizam a Internet para pornografia infantil e conseguiu várias condenações.

Extrair certidão via Internet

Há uma decisão da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo dizendo que a forma correta de se extrair uma certidão pela Internet é mediante uma ata notarial. Depois, a Corregedoria percebeu que a ata notarial seria custosa para a parte e autorizou que fosse feita uma certificação no verso. Mas a forma mais correta de se extrair essa certidão é por forma de ata notarial.

Atestar o estado do imóvel do início ao fim da locação

Às vezes é muito mais fácil pedir para o tabelião fazer a vistoria do imóvel do que aguardar a administradora de bens. A vantagem de se levar um tabelião é que ele será imparcial e a administradora de bens pode querer privilegiar seu cliente, o locador.

Outros exemplos: comprovar entrega de documentos ou coisas; certificar existência de pessoa – chamada de fé de vida; atestar apelido ou profissão de pessoa; certificar declarações prestadas; etc.

Ata de subsanação

É a utilização da ata notarial como forma de retificação de escritura pública. Não é o meio tecnicamente adequado, uma vez que o notário, além de constatar um fato (omissão ou erro), atua, retificando o erro ou sanando a omissão.

O modo adequado mediante o qual o tabelião de notas pode efetuar a correção de erro evidente é o ato ou aditivo retificatório.

Sugestões do Educartório de Presidente Prudente

1. Padronizar a formatação dos elementos da ata notarial.

2. Popularizar a tabela, a fim de compatibilizar sua utilização, principalmente para as certidões extraídas da Internet.

Protestos de contratos

Palestra proferida no VII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 25 de novembro de 2006, no hotel Blue Tree Towers, em Campinas.

Reinaldo Velloso dos Santos
é o terceiro Tabelião de Protesto de Letras e Títulos de Campinas, SP.

Faremos a análise histórica do processo de evolução do protesto de contratos e das principais questões enfrentadas pelo tabelião no apontamento de um contrato para protesto.

A história do protesto está diretamente vinculada à letra de câmbio, que surgiu no norte da Itália, no século XIV. O protesto era um instituto de direito cambiário que servia para comprovar a apresentação da letra de câmbio ao sacado. O credor comparecia perante o notário e, pelo protesto, conseguia obter uma prova da apresentação da letra de câmbio ao sacado.

Houve um processo histórico de evolução do protesto, que se estendeu para outros documentos. Antes de saber quais os títulos que foram abarcados pelo protesto é preciso analisar por que o protesto começou a se estender para outros documentos e contratos. Primeiro, porque é um ato benéfico ao credor, uma vez que produz uma prova simples e segura de sua diligência e permite o recebimento de valores, além de todos os efeitos que decorrem do protesto. Se não houver pagamento, serve como prova simples e segura da diligência do credor. Com isso, o credor tem uma comprovação da mora e tem, em seu benefício, a interrupção da prescrição.

Mesmo para o devedor, o protesto é interessante porque propicia o efetivo conhecimento da exigência. Muitas vezes, em razão de algum extravio de boleto relativo a uma duplicata, por exemplo, a empresa não teve conhecimento de que esse título estava para vencer. Portanto, o aviso de protesto é uma oportunidade para que a empresa tenha conhecimento dessa exigência.

O protesto propicia o pagamento perante o tabelião de alguns tipos de documentos que são desqualificados, como um cheque roubado, por exemplo. O protesto, diferentemente da inclusão em banco de dados, não é feito unilateralmente por uma das partes. A vantagem do protesto é a possibilidade de pagamento direto ao tabelião do valor justo que consta do título ou do documento de dívida.

O devedor sempre pode apresentar uma resposta fundamentada, ou mesmo sustar aquele protesto, se houver alguma relevante razão de direito. Sempre que o protesto for indevido, o devedor tem a possibilidade de se socorrer do poder Judiciário para obter a garantia de que realmente só haverá protesto se houver fundamento jurídico.

Esse processo histórico de ampliação do objeto de protesto começa na Lei Falimentar de 1890. Paulo Maria de Lacerda, na obra *Da Fallencia no Direito Brasileiro* (1931), diz que os autores do decreto 917, de 1890, que reformulou o sistema falimentar, perceberam "a conveniência de instituir um acto formal especifico de verificação indubia do vencimento da obrigação".

Antes de lavrar o protesto, o tabelião é obrigado a fazer uma qualificação prévia, uma intimação, para levar o protesto ao conhecimento do devedor de modo que ele tenha a possibilidade de efetuar o pagamento. Se não o fizer, passa a existir uma prova da diligência procedida.

Paulo Maria de Lacerda diz também que os autores do projeto consideravam que diversas categorias de títulos líquidos e certos tinham o meio especial do protesto, ao passo que muitos outros só tinham os comuns, demorados e dispendiosos, por isso, pouco adaptáveis ao instituto da falência. Na verdade, o protesto sempre teve o caráter de celeridade e o custo relativamente baixo; é gratuito para o credor.

Já nessa época percebeu-se que a forma comum de se interpelar – ou seja, judicialmente – levava dias, era onerosa e dependia da constituição de um advogado, ao passo que o protesto estava incorporado à vida do comércio em geral.

Alguns títulos tinham esse meio especial de protesto, um meio simples, fácil e barato de comprovar o inadimplemento. Por isso, resolveu-se estender o protesto a todos os títulos executivos, judiciais e extrajudiciais.

Paulo Maria de Lacerda termina dizendo que a aplicação do protesto de modo geral a todos os títulos, cuja impontualidade de pagamento ensejava a falência, foi "uma novidade feliz introduzida pela nossa legislação, que comunicou ao procedimento do credor o cunho de sinceridade e certeza inequívocas, e ao juiz forneceu um ponto preciso de apoio para a sua decisão".

Esse juiz é o da falência, a petição inicial instruída com o título executivo judicial ou extrajudicial protestado fornecia ao juiz um ponto preciso de apoio para decisão. A falência é muito mais rápida do que qualquer outra execução e, pelo menos até a lei de 2005, acarretava conseqüências extremamente danosas em curto espaço de tempo.

Antecedentes legislativos do protesto

A lei falimentar de 1890 foi o primeiro antecedente legislativo a estabelecer que o protesto é um meio célere e eficiente para comprovar a impontualidade do devedor.

Depois, o Código Civil de 1916 previu a comprovação da mora nas obrigações sem prazo mediante interpelação, notificação ou protesto (art. 960). Essa possibilidade existia e não foi muito bem aproveitada na vigência do antigo Código Civil. O decreto 22.626, de 1933, que ainda está vigente, dispõe que a data da propositura da ação ou do protesto cambial é o termo inicial de cômputo de juros em quaisquer contratos.

Em princípio, o protesto serve para marco inicial do cômputo de juros em quaisquer contratos, não existindo nenhuma restrição se o título é executivo ou não. Ainda não houve nenhum caso concreto em que se discutisse a aplicação dessa lei, mas ela está em vigor.

Em seguida, tivemos a Lei de Mercado de Capitais, lei 4.728/1965, que prevê o protesto do contrato de câmbio para ação executiva (art. 75). Hoje em dia, com o novo provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o contrato de câmbio pode ser levado a protesto, mesmo o que tenha sido feito eletronicamente e assinado digitalmente no âmbito da ICP-Brasil.

O decreto-lei 911, de 1969, previu a notificação extrajudicial ou o protesto para comprovação da mora no contrato de alienação fiduciária, ou seja, o credor tem duas alternativas na alienação fiduciária de bem móvel.

O Código de Processo Civil, de 1973, previu o protesto como meio de constituição de mora nos contratos de compra e venda com reserva de domínio (art. 1.070). O novo Código Civil também prevê essa formalidade.

Protesto de contratos antes e depois da lei 9.492/1997

No que se refere ao protesto de contratos anteriormente à lei 9.492/1997, a CGJSP entendia que era necessária a expressa previsão legal. Por exemplo, no contrato de câmbio sempre foi admitido o protesto por existir uma lei própria permitindo o protesto. Porém, contratos que caracterizassem títulos executivos também poderiam ser protestados, mas somente para fins falimentares. Caso o devedor fosse comerciante, sujeito às conseqüências da legislação falimentar, num contrato que configurasse título executivo, poderia ser protestado.

O processo CG 183 de 1984, foi o primeiro processo no qual a CGJSP se manifestou quanto ao protesto de contratos. Esse processo previu o protesto de crédito de aluguel *comprovado por contrato escrito*.

Essa é uma exigência do Código de Processo Civil: a locação não necessariamente precisa ser reduzida à escrita como qualquer contrato. O crédito de aluguel comprovado por contrato escrito é um título executivo passível de protesto.

O contrato contém o reconhecimento pelo locatário das parcelas de que constitui o débito, ou seja, principal, multa, correção monetária, juros e impostos. De acordo com uma decisão do doutor Narciso Orlandi Neto, se o contrato contiver o reconhecimento dessas parcelas, elas podem ser objeto de protesto. O credor fica amarrado ao que consta do contrato.

Se o contrato prevê que existe um reajuste do valor pelo IGPM, o credor poderá fazer a memória de cálculo dizendo que o índice utilizado é o IGPM. Se houver uma multa pelo pagamento extemporâneo, também poderá ser incluída no protesto. Essa mesma regra vale para os juros, encargos condominiais e impostos – por exemplo, se o inquilino estiver incumbido de arcar com o IPTU, ele poderá ser incluído no protesto.

Em um caso originado na comarca de Amparo, inicialmente foi apresentado somente um recibo de aluguel. O recibo, por si só, não é suficiente para o protesto, por esse motivo o pedido foi indeferido. No entanto, a decisão ressaltou que o recibo que funcionaria como um demonstrativo da memória de cálculo acompanhado do contrato escrito seria passível de protesto.

O título de crédito tem uma lógica muito simples, "em tal dia me comprometo a pagar tal valor a fulano", ou seja, uma nota promissória. Uma vez apresentada essa nota promissória pelo credor, existe a presunção de que o título não foi quitado. Em relação aos contratos, a lógica é um pouco diferente, existe o comprometimento de pagar parcelas mensais, de valor X, e o controle de recebimento daqueles valores por parte do locador. O locador tem o documento que comprova que o devedor assumiu o débito. Para fazer o protesto, ele indica a quantia líquida e certa, no entanto, existe uma presunção relativa de veracidade. Se o credor diz que não recebeu as parcelas 2, 3 e 4 do contrato, o protesto pode ser feito de acordo com o princípio da boa-fé e a presunção, em favor do locador, de que aquela indicação é verdadeira.

Em sua decisão, o doutor Narciso Orlandi Neto diz que, assim como o devedor poderia embargar uma execução, ele pode obter a sustação do protesto no caso de ter pagado uma das parcelas.

A lei 9.492/1997 previu o protesto de outros documentos de dívida, pura e simplesmente sem descer a pormenores. O entendimento inicial da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo, em parecer de caráter normativo, foi de que o protesto de outros documentos de dívida depende de previsão expressa e específica. O parecer normativo 864/2004, alterou esse entendimento ao reconhecer a previsão legal de protesto de outros documentos de dívida, títulos executivos judiciais e extrajudiciais para fins falimentares bem como para fins comuns. Com essa decisão, todos os títulos executivos judiciais e extrajudiciais passaram a ser passíveis de protesto, independentemente da condição do devedor de estar ou não sujeito às conseqüências da legislação falimentar.

Num caso concreto, um requerimento formulado pela Localiza sobre um contrato de locação de veículo, dissemos o seguinte. Em princípio, é passível de protesto se estiver enquadrado no que dispõe o artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil. Além disso, é necessário o atendimento do artigo 586 do CPC, ou seja, liquidez, certeza e exigibilidade. Por exemplo, na decisão, foi mencionado que a questão de avarias só pode ser pleiteada juntamente com o valor do aluguel, se houver previsão específica daquele valor.

Tivemos um caso em que simplesmente estava previsto o comprometimento de ressarcir eventuais avarias do veículo. Minha posição foi a de não admitir esses valores porque faltava a certeza e a liquidez, uma vez que o credor apresentou três orçamentos distintos de empresas e não houve admissão pelo devedor a respeito daqueles valores. Se o contrato tivesse essa previsão com base num relatório, indicaria que o devedor se comprometeu, e existiria a presunção de boa-fé do credor ao indicar aqueles valores. No entanto, eventual avaria cujo valor não estava precisamente definido no contrato terá de ser cobrada no processo de conhecimento. Nenhum juiz admitiria a inclusão desse valor num processo de execução sem antes ser sujeito a um processo de conhecimento no rito sumário ou no rito ordinário.

Superada essa questão, hoje em dia qualquer título executivo judicial ou extrajudicial pode ser protestado.

O protesto de contratos

A primeira questão a se enfrentar é a competência territorial. Recebemos a delegação para fazer protestos na comarca de Campinas, portanto, só podemos fazer protestos de títulos de crédito cuja praça de pagamento seja Campinas. No caso de cheques, existe outra possibilidade, que é o domicílio do devedor, mas o local de pagamento da obrigação deve estar nos limites da nossa comarca.

Geralmente, o contrato é omisso quanto à praça de pagamento, no entanto, muitos contratos de locação prevêem que o locador receberá os valores diretamente no imóvel locado no quinto dia útil do mês. Nesse caso, existe uma definição do local de pagamento.

Se o contrato for omisso, prevalece uma eleição de foro? Entendemos que não, a eleição de foro é uma cláusula adstrita tão-somente à questão jurisdicional. Temos de seguir as regras comuns do artigo 327 do Código Civil, que estabelece o princípio de que se o contrato for omisso a respeito do local de pagamento, as obrigações são quesíveis, ou seja, o credor deve dirigir-se ao domicílio do devedor para receber. Portanto, mesmo que o contrato seja omisso, o local para pagamento é o domicílio do devedor.

Em outra questão interessante, divergimos dos nossos pares da capital, que entendem que só se protesta mediante o contrato original. Considero que uma cópia autenticada é suficiente para o protesto do contrato, uma vez que a cartularidade é um princípio inerente aos títulos de crédito. Se o credor está de posse daquele documento, existe a presunção de que aquele título não foi pago. Se o devedor está de posse daquele documento, presume-se que o título foi pago.

Geralmente o contrato é feito em duas vias, se o devedor pagar ele vai receber o contrato e ficar com as duas vias? Também não faz sentido o documento ficar sob a custódia do tabelião para ser devolvido juntamente com o pagamento. Não existe a necessidade de se encaminhar o documento original, até mesmo por uma questão de risco de extravio. É preferível uma cópia autenticada, tanto que o Superior Tribunal de Justiça entende que para o processo de execução por quantia certa quanto a devedor solvente a petição inicial pode ser instruída com cópia autenticada do contrato. Se o STJ permite a cópia para a execução, o protesto, que é um ato menos gravoso, também pode admitir a cópia autenticada. Isso pode mesmo facilitar o encaminhamento de títulos, se tivermos a possibilidade de ter uma cópia digital, ou seja, ao invés de o tabelião fazer uma cópia em papel, ele produz um arquivo eletrônico e assina digitalmente. Esse procedimento facilitaria muito o trâmite dos documentos no tabelionato de protestos.

Os requisitos do artigo 586/CPC devem ser sempre atendidos. Se a CGJSP decidiu que os títulos executivos judiciais e extrajudiciais são protestáveis, o contrato arrolado como título executivo precisa atender a esses requisitos. Há que se ter certeza, ou seja, prova da existência da obrigação; liquidez – o objeto deve ser determinado; e exigibilidade – deve ter ocorrido o vencimento da obrigação.

Memória de cálculo

Quase todos os contratos mencionam obrigações de pagamentos. Como esse contrato é trazido para o tabelionato? A princípio, existe o compromisso de honrar toda a dívida. Depois, pode haver o cumprimento parcelar, ou seja, pode ter sido paga a primeira, segunda e terceira prestações e não ter sido paga a quarta prestação. Os contratos geralmente prevêem regras para atualização monetária, multa, juros, juros de mora, etc.

Assim, o credor fará o recibo de aluguel, que nada mais é do que uma memória de cálculo. O recibo não estará assinado, mas já haverá a indicação pormenorizada de todas as parcelas devidas.

Juntamente com o contrato, o credor deve apresentar uma memória de cálculo sempre que a determinação do valor depender apenas de cálculo aritmético. Muitas vezes não depende apenas de cálculo aritmético, mas de outros fatores e, nesses casos, não se pode admitir o contrato a protesto.

A memória de cálculo deve ser discriminada. O Código de Processo Civil só menciona a memória discriminada e atualizada do cálculo. Muitas vezes constam

de uma planilha apenas o valor principal e o valor a ser protestado. Isso não é suficiente, não é uma memória de cálculo, que deve discriminar todas as parcelas e os índices utilizados.

No processo 2.406 de 2002 foi determinado o cancelamento do protesto porque o tabelião admitiu o ingresso, na sentença judicial, de uma reclamação trabalhista, de uma memória de cálculo com um valor totalmente incompatível com o constante da condenação, e não houve esclarecimentos quanto ao índice de origem utilizado para atualização do valor.

A atualização monetária, multa e juros devem estar previstos expressamente no contrato. O tabelião está protestando o título, portanto, é o título que deve trazer essa possibilidade. Se o título for omisso, o tabelião vai protestar pelo valor de face. Se o tabelião protesta um cheque ou uma nota promissória pelo valor de face do título, ainda que tenha passado muito tempo do vencimento, os contratos, documentos de dívidas, também ficam sujeitos à mesma regra.

Em caso de aparente excesso, como deve proceder o tabelião? Ele não pode ser obrigado a refazer o cálculo apresentado pelo credor. Existe a presunção de boa-fé, o valor foi discriminado, portanto, caberá ao devedor manifestar-se, para sustar o protesto e embargar a execução.

O Código de Processo Civil foi alterado em 2002. A lei 10.444 acrescentou o parágrafo segundo ao artigo 604, que dispõe que, no caso de aparente excesso, o juiz pode determinar a remessa dos autos ao contador do juízo. O tabelião não tem um contador para auxiliá-lo, de modo que, no caso de aparente excesso, ele pode devolver como irregular a fim de que seja refeito ou mais bem discriminado aquele cálculo.

Por exemplo, num contrato de dois mil reais, de dois anos atrás, não é possível existir um protesto de quatro mil reais. Em casos extremos, o tabelião deve fazer uma observação superficial do caso ou considerar o título irregular.

Contratos arrolados no Código de Processo Civil

Existem contratos com previsão expressa de serem títulos executivos extrajudiciais. Por exemplo, crédito decorrente de locação de imóvel e encargos condominiais, desde que comprovados por contrato escrito. Não é necessário o reconhecimento de firma. Geralmente são reconhecidas as firmas, mas esse não é um fato que vai obstar o protesto do contrato.

Eventualmente, o contrato pode ser prorrogado por tempo indeterminado. Se o contrato venceu e o inquilino não desocupou o imóvel, de acordo com a lei de locação, o contrato passa a ser por prazo indeterminado. Existe uma presunção de boa-fé de que o credor está indicando que o contrato inicial era por prazo determinado, não foi pago o aluguel e, uma vez decorrido o prazo do contrato, se o inquilino permanecer no imóvel, não foi honrado o compromisso. O tabelião não necessariamente tem que ficar adstrito a essa questão da vigência do contrato. Ainda que seja omisso quanto à prorrogação, após o vencimento a lei prevê a regra subsidiária.

Os contratos arrolados no CPC são os contratos de hipoteca, penhor e anticrese. O contrato de hipoteca geralmente é feito por escritura pública. Tivemos um caso em Campinas em que um imóvel foi dado como garantia de hipoteca e o usuário tinha interesse em fazer o protesto, mas só tinha uma cópia simples do traslado da escritura. Dissemos a ele que era preciso trazer uma cópia autenticada ou pedir uma certidão da escritura. Ele foi ao tabelionato e pediu uma certidão da escritura. Como o valor da dívida era único e ele quis protestar sem utilizar nenhum índice, bastou a indicação no formulário de apresentação, não foi preciso haver memória de cálculo.

Outro contrato bastante importante é o contrato de caução previsto no artigo 585, inciso III, do CPC. A principal espécie desse gênero é a caução pessoal, mais conhecida como fiança. Geralmente, o contrato de locação é cumulado com fiança. São contratos e partes distintas, mas tudo formalizado num único instrumento.

Uma questão sempre discutida diz respeito ao protesto contra o avalista, que a CGJSP sempre afirmou não ser possível, uma vez que ele não é considerado devedor para fins de protesto. A razão de não se incluir o avalista é que no protesto do título apenas o principal obrigado deve figurar como devedor. No caso da fiança é diferente, a pessoa se comprometeu por contrato e esse contrato pode ser objeto de protesto, desde que contenha todos os

requisitos para ser considerado título executivo. Portanto, o fiador pode ser intimado como devedor nos casos em que vai ser protestado o contrato de locação. A nosso ver, somente não é razoável fazer primeiro o protesto do contrato de locação, depois o protesto em relação ao inquilino e, por último, em relação ao fiador. Deve-se fazer um único ato.

O credor tem a faculdade de indicar tão-somente o inquilino ou indicar o inquilino e o fiador. Isso porque o inquilino é devedor a título de locação pelo inciso IV. O fiador é devedor de acordo com o inciso III do artigo 585 do CPC.

Além dos contratos com expressa previsão no Código de Processo Civil, considerados títulos extrajudiciais, o inciso II do artigo 585 estabelece uma regra geral. "A escritura ou outro documento público assinado pelo devedor; o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas (...)".

Essa é a vala comum, o que não tiver previsão específica de protesto, o contrato, se se enquadrar no inciso II do CPC, desde que contenha os requisitos também do artigo 586, pode ser protestado.

O antigo Código Civil, no artigo 135, previa que o instrumento particular, para produzir efeitos, precisava conter a assinatura de duas testemunhas. O novo Código Civil diz que basta a assinatura do devedor para fins de prova do instrumento particular (art. 221). A questão é: essa alteração repercutiu no Código de Processo Civil, teve o condão de alterar a exigência das duas testemunhas? Entendemos que essas testemunhas são instrumentárias. É muito simples obter a assinatura de duas pessoas, não precisam ter presenciado. É apenas uma formalidade que não custa exigir. O assunto é controvertido e o tabelião deve se pautar pela cautela, sempre com a preocupação de cumprir sua função. Se for suficiente a assinatura de duas pessoas devidamente identificadas, enquanto não for alterado o CPC, é preferível exigir as testemunhas.

O Código Civil trata de testemunhas necessárias para a prova da obrigação assumida, mas o CPC insere as testemunhas como requisito para configurar como título executivo, ou seja, um fator adicional para se considerar título executivo. Não obstante, naquela época, o Código Civil e o Código de Processo Civil exigissem as duas testemunhas, o fato de o Código Civil ter deixado de exigir não significa que deixará de ser válida a exigência das testemunhas. A maioria da doutrina é inclinada pela exigência das duas testemunhas.

Outra questão interessante refere-se aos contratos bilaterais, em que uma parte se compromete a pagar e a outra, a oferecer uma contraprestação, como, por exemplo, prestar um serviço, entregar algum bem, etc.

Existe a possibilidade de a parte que ficou encarregada do pagamento argüir a exceção do contrato não cumprido, existente nos contratos bilaterais e prevista no artigo 476 do CPC. A comprovação da prestação é necessária para a exigibilidade, ou seja, somente pode exigir a prestação aquele que comprovar ter honrado sua parte no contrato. A comprovação da prestação nos contratos bilaterais é necessária para que esteja configurada a exigibilidade.

O Código de Processo Civil, no artigo 615, inciso IV, exige, para o processo de execução, que o credor prove que adimpliu a contraprestação que lhe corresponde. Se o contrato de prestação de serviços contiver os requisitos dos artigos 585, II, e 586, é possível protestar. Se não for exigida uma prova da efetiva prestação de serviço, será muito mais prático fazer o protesto direto do contrato e, por uma via oblíqua, o prestador de serviço pode se eximir da necessidade da apresentação do comprovante da efetiva prestação de serviços. Os contratos bilaterais devem sempre trazer uma prova de que o credor adimpliu a contraprestação que lhe corresponde.

O STJ, no recurso especial 170.446, diz que o contrato bilateral pode servir de título executivo, se o credor, desde logo, comprovar o integral cumprimento da sua prestação.

Portanto, os contratos são protestáveis desde que preenchidos os requisitos necessários: exigência da liquidez, certeza e exigibilidade. Se for por instrumento particular, deve conter a assinatura do devedor e de duas testemunhas; um contrato que se enquadra no inciso II do artigo 585 é a confissão de dívida. Esse é um contrato unilateral em que se confessa ser devedor de tal quantia, um contrato que tem acesso fácil ao tabelionato de protesto.

Documentos passíveis de protesto

Na região de Campinas é muito comum a locação de equipamentos. As indústrias têm equipamentos alugados, portanto, esse contrato pode ser levado a protesto desde que contenha esses requisitos; prestação de serviços também é outro contrato. Quando houver um contrato escrito que comprove o vínculo contratual, ele pode se utilizar dessa faculdade. Uma empresa que preste serviços que não quer manter a escrituração de um livro de registro de duplicatas de prestação de serviços, uma vez que essa é a forma adequada de se fazer a emissão da duplicata, pode simplesmente conservar os contratos e levá-los a protesto comprovando o vínculo contratual de prestação de serviço. Contudo, se o contrato de prestação de serviços for formalizado verbalmente, não existe a possibilidade de se protestar. O que se pode é fazer uma duplicata de prestação de serviços e apresentar a nota fiscal assinada no rodapé. A decisão da Corregedoria é no sentido de que prova o vínculo contratual de efetiva prestação de serviços a nota fiscal discriminando o serviço e com o rodapé assinado. Prestação de serviços mais comuns, serviços educacionais, um atestado de freqüência ou uma cópia do diário de classe é suficiente para comprovar a efetiva prestação de serviços. Contratos de transporte geralmente são feitos verbalmente, mas, se houver contrato por escrito, também poderá ser protestado; se não houver, faz-se uma duplicata para ser levada a protesto. A prestação de serviço de publicidade também é de difícil comprovação. Firmou-se um contrato para que seja prestada assessoria de publicidade e marketing, ou seja, um serviço que foi colocado à disposição, se a pessoa usar ou não usar, o devedor se comprometeu a pagar. Esses serviços como outros, como, por exemplo, serviços médicos e odontológicos, são serviços postos à disposição cuja comprovação da prestação do serviço não necessariamente precisa existir, porque a pessoa já se comprometeu pelo contrato. No entanto, se o contrato tiver um caráter bilateral em que uma parte pode condicionar o pagamento à efetiva comprovação, e a outra parte tenha cumprido sua obrigação, então sim deve-se exigir o comprovante.

Nos serviços educacionais, cuja normatização e fiscalização estão a cargo das secretarias municipais de ensino, ou, se se tratar de uma faculdade sujeita à fiscalização do Ministério da Educação, em princípio, existe a possibilidade de se fazer a prova unilateral pelo próprio credor.

Protestos vedados

Todos os contratos que preencham os requisitos dos artigos 585 e 586 do CPC podem ser protestados, se bem existam algumas vedações.

Primeira vedação: contrato de abertura de crédito. A súmula 233 do STJ diz que não é passível de execução o contrato de abertura de crédito, mesmo que acompanhado do extrato. Os bancos passaram a instituir a cédula de crédito bancário, ela sim protestável, mas o contrato não.

Segunda vedação: compromisso de compra e venda. O compromisso de compra e venda de imóvel tem uma forma específica de constituição em mora. Para os imóveis não loteados existe o decreto-lei 745/69, que prevê a forma de interpelação pelo registro de títulos e documentos. Se se tratar de imóveis loteados, a notificação é feita pelo registro de imóveis, nos termos do artigo 32 da Lei de Parcelamento do Solo, parágrafo primeiro, ou pelo registro de títulos e documentos, porque o artigo 49 permite que seja feito dessa forma, mas nunca pelo tabelião de protestos.

A terceira e última vedação se refere aos honorários de advogados. O Código de Ética da OAB, no artigo 42, trata especificamente da duplicata. É vedada a emissão de duplicata de prestação de serviços advocatícios para cobrança de honorários; permite-se tão-somente a emissão da fatura se solicitada pelo cliente, cujo protesto é vedado em qualquer caso.

Entendo que essa vedação de protesto existente no artigo 42 aplica-se também ao contrato de prestação de serviços advocatícios. Na verdade, a forma mais comum de se cobrar uma prestação de serviços é a emissão de duplicata, mas, se o advogado quiser protestar o contrato de honorários de advogados, entendo que deva ser devolvido com fundamento nesse artigo.

Houve um processo da corregedoria de 2002 em que se decidiu pela impossibilidade de protesto da duplicata da prestação de serviços advocatícios. O Código de Ética da OAB não é lei, mas tem *status* de lei. Exatamente por isso: o que estiver previsto no Código de Ética da OAB é lei, e o tabelião deve acompanhar se há ou não a violação dessa vedação.

Informatização abre caminho para atendimento ágil, seguro e sem filas

Satisfação dos clientes garante ao cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis ser referência de bom atendimento

Dr. Francisco Rezende - titular do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte

Um cartório sem filas, que alia agilidade e segurança no atendimento aos usuários dos serviços. Essa é a realidade encontrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis, em Belo Horizonte, Minas Gerais. Titular do cartório desde outubro de 2005, o registrador Francisco Rezende promoveu verdadeira revolução nos serviços de Imóveis de Belo Horizonte.

Com experiência de 34 anos na área, Francisco Rezende conta que ao assumir o cartório desenvolveu um amplo trabalho voltado a superar as deficiências de infra-estrutura de informatização verificadas. "Havia uma certa agilidade no serviço prestado, mas a segurança estava comprometida. Detectamos que as deficiências estavam no procedimento de registro, especialmente nas anotações, comunicações, entre outros atos e sistema de remissões recíprocas, e ainda indicadores, aliadas ao espaço reduzido e à falta de um programa de informática que possibilitasse a informatização plena do cartório". Em virtude disso, o registrador passou a trabalhar inicialmente em duas frentes: na busca de um novo endereço para o cartório e de um sistema de informática que atendesse suas expectativas. "Como professor de Direito Registral Imobiliário da PUC Minas e conhecedor das minhas obrigações no sentido de oferecer o melhor serviço ao público, tinha por obrigação encontrar um sistema moderno, que atendesse todas as necessidades, tanto dos meus funcionários, quanto dos nossos clientes", explica.

Outra preocupação de Rezende foi com o perfil dos funcionários. O titular passou a priorizar a contratação de bacharéis ou estagiários de Direito, hoje maioria, com objetivo de garantir atendimento diferenciado.

Gerenciamento pleno

Em dezembro de 2005, Rezende inaugurou a nova sede, na Rua São Paulo, 1938, em Belo Horizonte, já com o novo sistema de informática instalado, o que proporcionou mais agilidade na prestação de serviços. "Pesquisei no Brasil inteiro um sistema que me garantisse agilidade e segurança e encontrei nos serviços oferecidos pela Escriba o mais próximo daquilo que eu necessitava. Hoje, um ano depois da instalação do programa, posso afirmar com convicção que ele funciona com sucesso. Tenho orgulho, prazer e satisfação em afirmar que hoje tenho um dos cartórios mais ágeis e seguros do Brasil", afirma Rezende.

O processo de adaptação ao novo sistema foi extremamente rápido. Francisco Rezende conta que em abril de 2006 o cartório e seus funcionários já estavam totalmente adaptados à novidade.

Rezende conta que esse sistema foi escolhido por ter sido desenvolvido por uma empresa altamente especializada e de tradição no seguimento de informatização notarial e registral. A Escriba Informática é especializada em proporcionar ferramentas personalizadas para tabelionatos e registros em todo o Brasil. Com sede em Curitiba (PR) e escritório comercial em São Paulo desde 2005, ela atua desde 1992 nos processos de informatização dos cartórios brasileiros. Atualmente, os sistemas Escriba estão instalados em 6.835 terminais, espalhados por 18 estados de todo o país. "Tenho em mãos um programa de gerenciamento total do cartório. Com ele acompanho todo o procedimento, desde a entrada no livro de processos até a efetivação do registro do título", conta.

Segundo Rezende, o título passa por um sistema de linha de produção composto por dez fases dentro do cartório, todos gerenciados pelo programa desenvolvido pela Escriba Informática, que possibilita o acompanhamento pleno de todas as fases.

Ausência de filas

A principal característica do Cartório do 4º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte é o atendimento ágil e eficiente. Francisco Rezende tem como princípio jamais permitir a existência de filas em seu cartório. "Para não termos filas é essencial e fundamental contar com um sistema que possibilite um atendimento bem feito e da forma mais rápida possível, respeitando nossos parâmetros de segurança", conta. O cartório recebe uma média de 60 títulos por dia e realiza entre 70 a 80 registros diariamente. "Hoje, atingimos um grau de excelência que nos permite realizar qualquer tipo de registro em 48 horas. Por garantia, pedimos um prazo de até cinco dias, mas em dois dias as pessoas já têm o registro em mãos", afirma. O prazo regular, de acordo com a legislação brasileira, é de 30 dias para o registro. Quanto às certidões, agora elas são fornecidas na hora pelo Cartório do 4º Ofício de Belo Horizonte. Antes, sem o *software* da Escriba Informática, o prazo era de cinco dias úteis.

Essa agilidade no atendimento é reconhecida pelo público. "Temos um índice de satisfação dos nossos clientes muito bom. Hoje, a qualidade dos Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis é referência em Belo Horizonte", diz Francisco Rezende. Para isso, ele tem também uma parceria com a prefeitura de Belo Horizonte, na qual o cartório conta com uma linha direta com o sistema da prefeitura, agilizando os processos solicitados.

Outro serviço oferecido pelo cartório graças ao *software* implantado em parceria com a Escriba Informática é o sistema de busca. Ou seja, a população que procura o cartório, além de registrar o título pode também fazer uma cópia digital do documento, que fica arquivado no banco de dados da Escriba, podendo ser consultado novamente quando necessário. "Aliar agilidade e segurança são princípios que movem diariamente os trabalhos do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, serviço que só é possível de ser prestado com essas diretrizes graças ao investimento realizado em informatização do cartório", finaliza Francisco Rezende.

Educartório 2007:

VIII Seminário de Direito Notarial e Registral em São José do Rio Preto reúne 160 participantes

Repetindo o sucesso alcançado pelas edições anteriores, o VIII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo reuniu 160 participantes interessados no aprimoramento técnico-profissional e nas novidades trazidas pela recente lei 11.441/07, que dispõe sobre separações, divórcios, partilhas e inventários efetuados diretamente por tabeliães, tema principal das palestras do evento.

Sérgio Jacomino, Helvécio Duia Castelo, Ubiratan Pereira Guimarães, Marcelo Salaroli, Zeno Veloso, Luciano Lopes Passarelli, Priscila Agapito e Lincoln Bueno Alves (esq. p/ dir.)

Sucesso absoluto em 2006, o programa de educação continuada de cartórios, fruto da parceria realizada entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB, e o Colégio Notarial do Brasil seção de São Paulo, CNB-SP, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e da Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo, Arisp, foi retomado no dia 20 de janeiro de 2007, no hotel Plaza Inn Nacional, em São José do Rio Preto.

Esta oitava edição do encontro contou com a presença do juiz auxiliar da CGJSP, doutor *Roberto Maia Filho*, que participou ativamente dos trabalhos, abrilhantando e enriquecendo os debates com comentários sobre a lei 11.441/07.

Participaram também *Helvécio Duia Castello*, presidente do Irib; *Sérgio Jacomino*, diretor do Irib; *Lincoln Bueno Alves*, ex-presidente e conselheiro do Irib; *Priscila de Castro Teixeira Pinto Lopes* Agapito, vice-presidente do CNB-SP e tabeliã do 29º Tabelionato da capital; *Andrey Guimarães Duarte*, tabelião do município de Piraju; *Ubiratan Pereira Guimarães*, vice-presidente do CNB-SP; *Rubens Harumy Kamoi*, advogado tributarista e diretor do Grupo Serac.

Proferiram palestras, *Marcelo Salaroli*, registrador de imóveis de Patrocínio Paulista; *Luciano Lopes Passarelli*, registrador de imóveis de Batatais; e *Zeno Veloso*, jurista e tabelião em Belém do Pará.

Na abertura do evento, o presidente do Irib *Helvécio D. Castello* falou sobre a importância da continuidade do programa Educartório, para o fomento das atividades e o aperfeiçoamento constante dos profissionais do Direito notarial e registral imobiliário.

Além do presidente do Irib, fizeram parte da mesa de abertura do VIII Educartório o segundo tabelião de notas de São José do Rio Preto, *Sérgio Luiz José Bueno*, a tabeliã *Priscila Agapito*, o conselheiro do Irib, *Lincoln Bueno Alves*, o vice-presidente do CNB-SP *Ubiratan Pereira Guimarães* e *Sérgio Jacomino*, diretor do Irib.

Cédulas de crédito e o registro de imóveis

Marcelo Salaroli abordou o primeiro tema do dia, as *Cédulas de Crédito e o Registro de Imóveis*.

O palestrante declarou ao *Boletim do Irib em revista* que a idéia foi proporcionar uma oportunidade de treinamento para oficiais de registro de imóveis e respectivos funcionários no que se refere aos procedimentos necessários à realização de uma cédula de crédito. "O registrador deve saber o que fazer ao se deparar com uma cédula de crédito e, para isso, o conhecimento teórico, a doutrina e as decisões do Conselho Superior da Magistratura devem ser conciliados com a prática. O projeto Educartório é importante justamente porque contribui de maneira decisiva para o crescimento e o embasamento teórico do registrador".

Regime de bens e o registro de imóveis

A segunda palestra do dia – regime de bens e o registro de imóveis – foi apresentada pelo registrador de Batatais, *Luciano Lopes Passarelli*, que focalizou a alteração de regime de bens e seus reflexos no registro de imóveis, como a necessidade do registro da partilha se houver atribuição de bens exclusivamente a um dos cônjuges; a necessidade ou não de realização de pacto nupcial; procedimentos a serem adotados e outras questões.

Luciano Passarelli defendeu o princípio da concentração na matrícula do imóvel. Segundo ele, essa disposição depende de muito mais de uma vontade hermenêutica do intérprete ao analisar o artigo 246 da lei 6.015/73, que prevê o acesso dos atos na matrícula do imóvel, do que propriamente de uma alteração legislativa.

Aplicação da lei 11.441, de 4 de janeiro de 2007

O principal tema das palestras de Direito notarial foi a lei 11.441, que dispõe sobre a realização de separações, divórcios, partilhas e inventários por tabelionatos. Na última apresentação do evento, *Zeno Veloso*, analisou minuciosamente a questão e discutiu com os participantes as disposições trazidas pela lei e os novos procedimentos a serem efetuados pelos cartórios de notas.

A questão central tratada pelo jurista, e retomada nos debates, foi a necessidade de homologação judicial das partilhas e divórcios efetuados por escritura pública.

Segundo participantes do VIII Educartório entrevistados pelo *Boletim do Irib em revista*, já surgem controvérsias em

razão de posições divergentes de juristas, magistrados, advogados e tabeliães de todo o país.

O presidente *Helvécio D. Castello* declarou que "a lei trouxe muitos benefícios, como agilidade no processo e a desobstrução do Judiciário, que agora vai se dedicar aos litígios e não a homologação de acordos. Embora a questão ainda esteja em estudo, está claro que a escritura do tabelião, observadas todas as cautelas de forma e segurança, devem ser registradas regularmente".

Segundo *Lincoln Bueno Alves*, "a lei é clara em dispensar a homologação judicial quando se tratar de consenso entre as partes. O registrador imobiliário está apto a aceitar a escritura para agilizar esse importante processo de desobstrução do Judiciário que procura eliminar demandas onde não ocorrem litígios".

Segundo o vice-presidente do CNB-SP, *Ubiratan Pereira Guimarães* "trazer esse tema para discussão no âmbito do Educartório e na região de São José do Rio Preto é essencial. O tabelião ganhou uma nova e importante missão e é necessário mostrar que estamos preparados para essa responsabilidade. O Colégio Notarial deve discutir o assunto em todas as esferas e trabalhar na elucidação das dúvidas e no aprimoramento dos serviços".

Juiz Roberto Maia Filho fala sobre aspectos polêmicos da lei 11.441/07

Juiz Roberto Maia Filho

Confira, a seguir, as entrevistas realizadas com o juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça, doutor *Roberto Maia Filho*, com o tabelião *Zeno Veloso* e com o registrador imobiliário de Batatais, *Luciano Passarelli*.

BIR – A Corregedoria já fez algum balanço dos resultados do programa de educação continuada de cartórios realizado em 2006? O programa continuará durante todo o ano de 2007?

Roberto Maia Filho – No ano de 2006, o Educartório mostrou que veio para ficar, foi coroado de êxito. Os encontros têm sido muito produtivos e a Corregedoria Geral da Justiça, pelo menos a atual gestão, que termina em dezem-

Escreventes e prepostos de Catanduva, SP, em companhia de Lincoln Bueno Alves (esq.) e Sérgio Jacomino (dir.)

bro de 2007, pretende continuar incentivando e fazendo o que estiver ao seu alcance para que essas iniciativas se realizem cada vez mais e com o mesmo êxito.

BIR – Quais foram os resultados mais interessantes alcançados pelo projeto Educartório em 2006?

Roberto Maia Filho – O Educartório fomenta o debate e a própria educação. Esse é um trabalho realizado a médio e longo prazo. Não é de um mês para outro que vamos notar resultados palpáveis, mas a educação continuada sempre trará engrandecimento para todos os notários e registradores, e, até mesmo, para os próprios magistrados que estão na Corregedoria.

BIR – Sobre a lei 11.441 que permite a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual pelos cartórios de notas, A nova redação dada ao artigo 982 do CPC diz que "se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário". Esse dispositivo vem causando alguma polêmica no que se refere à necessidade ou não de homologação judicial no caso de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual realizados pelos cartórios de notas, de acordo com a nova lei 11.441. Quando a partilha for feita por escritura pública, entre maiores e capazes, haverá necessidade de homologação judicial?

Roberto Maia Filho – Entendo que não e me parece que esse é o entendimento que vai prevalecer. Há respeitáveis opiniões em contrário, mas tenho sentido que o entendimento que irá prevalecer é o da não necessidade de homologação judicial. O artigo 1.031, que fala da homologação judicial, salvo engano, fica limitado às partilhas feitas em juízo.

BIR – Quais seriam esses casos em que continua a obrigatoriedade de homologação judicial?

Roberto Maia Filho – Essa homologação é restrita aos casos em que as partes procuram o juízo. São casos em que já existem arrolamentos tramitando no Judiciário e o juiz apenas homologa uma partilha amigável feita por escritura pública. Entendo que o artigo 1.031 se refere às partilhas amigáveis levadas ao juiz em casos em que já existe processo judicial, seja inventário ou arrolamento. Não me parece que para as partilhas feitas extrajudicialmente haja necessidade de homologação judicial. Se assim fosse, essa nova lei em nada teria inovado.

BIR – Como ficarão os processos de separação, divórcio e inventário já em curso no Judiciário? As partes poderão desistir da via judicial e iniciar um processo na via extrajudicial?

Roberto Maia Filho – As partes poderão desistir da ação e buscar a via extrajudicial. Não me parece que algum juiz vá remeter o processo ao tabelionato. Já vi alguns defendendo que o juiz deve extinguir a ação porque o tabelionato seria o campo adequado para tanto, ou seja, se podemos fazer a partilha ou o divórcio no tabelionato, não haveria interesse de agir para fazer em juízo, mas esse entendimento não é o mais acertado. A lei deixou duas alternativas para o cidadão, a via judicial ou a via extrajudicial, portanto, não haveria essa falta de interesse de agir na ação, considerando que no tabelionato conseguiríamos o mesmo resultado. Alguns juízes têm questionado essa possibilidade, mas, respeitosamente, não me parece que seja a melhor política. A lei possibilitou essas duas alternativas, ambas com suas vantagens e desvantagens.

BIR – E quais seriam essas vantagens e desvantagens?

Roberto Maia Filho – Enquanto vigorar a atual tabela de emolumentos, enquanto não houver qualquer modificação na lei estadual, uma das vantagens que se tem de fazer em juízo é que as custas judiciais, em alguns casos, são menores do que os emolumentos extrajudiciais. Isso pode ser reparado se a lei de custas sofrer alguma adaptação, ou, eventualmente, se for realizado um convênio com a Secretaria de Justiça para reduzir as custas.

BIR – O artigo 1.124-A, que foi acrescentado ao CPC, e que trata da separação e do divórcio consensuais deixou claro no seu parágrafo primeiro que "a escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para o registro civil e o registro de imóveis." O fato de a disposição sobre a partilha

não contar com uma redação como essa pode gerar alguma polêmica?

Roberto Maia Filho – Já há alguma polêmica. Algumas vozes estão entendendo que a partilha necessitaria de homologação judicial, mas esse raciocínio vai acabar sendo afastado. Se o legislador criou um procedimento extrajudicial, quis dar uma segunda opção para o cidadão. O legislador jamais diria ao cidadão – porque não seria lógico e nem de bom-senso – que ele pode optar por ir ao tabelião, porém, depois terá de ir ao fórum. Em vez de pagar somente as custas do processo esse cidadão teria de pagar os emolumentos do tabelião e mais as custas judiciais. Isso vai totalmente contra a finalidade da lei, que é simplificar e agilizar os processos. O que gerou a controvérsia foi o fato da atual redação do artigo 1.031 do CPC falar em homologação pelo juiz. Mas ao analisar esse artigo vamos verificar que a redação quase não foi modificada. O artigo 1.031 do CPC faz menção a um artigo do Código Civil. No Código Civil antigo o número do artigo era um e no novo Código Civil é outro. A mudança que ocorreu no artigo 1.031 do CPC foi simplesmente uma alteração do número do artigo do Código Civil ao qual ele faz menção.

BIR – Quais os principais benefícios que essa lei traz para a sociedade?

Roberto Maia Filho – O principal benefício é que o cidadão pode escolher se quer fazer a separação, divórcio ou inventário em juízo ou perante o tabelião. Quanto mais opções, melhor servido estará o cidadão. O Judiciário também irá ganhar um pequeno desafogo. As separações e os divórcios consensuais são rápidos, feitos em poucos dias, mas um arrolamento, um inventário simplificado, mesmo quando há maiores e capazes, costuma demorar meses no Judiciário. Portanto, especialmente nesse aspecto, o Judiciário também vai ganhar ligeireza. Mas quem ganhou mais foi de fato o cidadão, que poderá, conforme sua necessidade e conveniência, escolher a via judicial ou extrajudicial, atentando aos melhores custos. Seria conveniente uma revisão na legislação e nas tabelas de emolumentos extrajudiciais, de modo que não haja contra-senso no sentido de tornar inviável a procura por um tabelião, o que daria mais munição àqueles que criticam a nova lei.

BIR – O senhor pode adiantar alguma informação sobre o grupo de estudos criado pela Corregedoria?

Roberto Maia Filho – Esse grupo de estudos foi criado pela Corregedoria logo após a edição da lei 11.441 e é formado por dois desembargadores, um juiz, um defensor público, um tabelião e um representante da OAB. O objetivo é estudar melhor a nova lei e esclarecer alguns pontos que ficaram obscuros. Tivemos uma reunião na semana passada e ainda teremos outras duas. No dia 5, encerra-se o prazo para o grupo de estudos apresentar suas conclusões, que serão publicadas para orientação. Sabendo que as dúvidas vão surgir, a CGJSP pretende esclarecer alguns pontos, e essas conclusões certamente darão um norte a todos. Num segundo momento, a Corregedoria poderá proceder a uma normatização, mediante provimentos, baseando-se nas conclusões desse grupo de estudo.

"A necessidade de homologação é um exagero, é um contra-senso e um retrocesso. Como diria Pontes de Miranda, é um pulo para trás"

BIR – A lei 11.411 alterou os dispositivos do Código de Processo Civil para possibilitar a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual pelos cartórios de notas. De acordo com a nova redação dada ao artigo 982/CPC, "se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário". Se o título é hábil para o registro, isso significa que quando a partilha for feita por escritura pública, entre maiores e capazes, não haverá necessidade de homologação judicial?

Zeno Veloso

Zeno Veloso – Isso é o que a própria lei diz. Muitos estão preocupados com as opiniões que estão aparecendo em todo o país no sentido de que haveria necessidade de homologação judicial. Não só o espírito, mas a intenção, e também a letra da lei, são no sentido da não-homo-

logação. O objetivo dessa lei é fazer com que o tabelião e o advogado, que são partícipes do processo, resolvam essa questão, sendo as partes maiores e capazes. Pedir a homologação judicial é admitir que o que está escrito na Constituição, de que o Brasil é uma República, não é verdade, pode ser que seja ainda um Império. A necessidade de homologação é um exagero, é um contra-senso e um retrocesso. Como diria Pontes de Miranda, é um pulo para trás. Temos de carregar esse país para frente, desburocratizá-lo, diminuir as despesas. Querem homologar um ato feito pelo tabelião, que é um profissional do Direito, concursado, bacharel, advogado inscrito na OAB? Isso é um absurdo, temos de parar de andar para trás. É preciso fazer o país crescer.

BIR – O artigo 1.124-A, que foi acrescentado ao CPC, e que trata da separação e do divórcio consensuais deixou claro no seu parágrafo primeiro que "a escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para o registro civil e o registro de imóveis." O fato de a disposição sobre a partilha não contar com uma redação como essa pode gerar alguma polêmica?

Zeno Veloso – Acredito que não. Pode não ter ficado clara a redação sobre a partilha, mas isso está implícito na lei. Não admitir explicitamente a desnecessidade de homologação também para os casos de partilha, pode até ter sido uma falha do legislador, ele pode ter caído numa incongruência. O artigo 1.031 do Código de Processo Civil foi modificado e diz que "a partilha amigável, celebrada entre partes capazes, nos termos do art. 2015 do Código Civil, será homologada de plano pelo juiz...". Essa partilha amigável é aquela que por alguma razão precisa ser homologada, por exemplo, quando há um testamento. As partes podem fazer uma escritura de partilha, mas essa escritura não terá eficácia por si própria. O artigo 982 do CPC, com a nova redação dada pela lei 11.411/07, deixou claro que "havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial...". A novidade é que "se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro". Ora, como é que dizem que ainda dependerá de homologação judicial? A desnecessidade de homologação está implícita nesse artigo ao dizer que *a escritura constituirá título hábil para o registro*. Portanto, é evidente que a escritura tem eficácia por si mesma.

BIR – A nova redação do artigo 1.031, sobre arrolamento de bens, refere-se aos casos em que continua a obrigatoriedade de homologação judicial. Quais são esses casos?

Zeno Veloso – São os casos em que há um testamento. São duas as hipóteses, só podemos fazer uma partilha por escritura se todas as partes forem capazes e estiverem de acordo. Essa escritura valerá por si mesma. No entanto, se houver um testamento, o tabelião poderá fazer uma escritura de partilha, mas não terá eficácia por si mesma, uma vez que já havia um testamento. A nova lei diz que a partilha não poderá ser feita por escritura pública quando houver testamento. Portanto, nesse caso específico, a escritura poderá ser realizada, mas necessitará de homologação judicial. Se esses autores estiverem se referindo a essa homologação, aí sim, concordo com sua necessidade.

BIR – As sucessões já em curso no Judiciário poderão ser transferidas para a via extrajudicial?

Zeno Veloso – Basta que as partes peçam o cancelamento. Já fiz três escrituras cujos processos estavam em andamento no Judiciário. As pessoas nem foram antes pedir baixa, levaram a escritura e só depois solicitaram o cancelamento. É bom deixar claro que essa nova lei não obriga que se faça a partilha ou a separação por essa forma, a lei apenas ofereceu mais uma possibilidade ao cidadão.

BIR – Quais os principais benefícios que essa lei traz para a sociedade?

Zeno Veloso – Toda aquela papelada não será mais necessária. Os processos que levavam, às vezes, um ano, serão resolvidos em uma hora, e os custos serão menores. Essa lei é tão boa que até consigo entender as críticas que ela vem recebendo de quem não quer que o país avance em termos de simplificação, desburocratização, etc. Temos de fazer um estudo para que os tabeliães e registradores trabalhem com seriedade, cumprindo o regimento de custas e atentando também para o interesse legítimo

da pobreza, dos carentes, uma vez que não poderão ser cobradas custas dessas pessoas, bastando apenas que elas declarem sua pobreza. A meu ver, a lei não é perfeita porque todos somos passíveis de erros, mas certamente significa um grande avanço.

"Remeter a homologação da partilha ao Judiciário é desnaturar completamente o objetivo da lei"

BIR – Sua palestra tratou da alteração do regime de bens e seus reflexos no registro de imóveis. O senhor fez menção ao artigo 226, parágrafo terceiro, da Constituição federal, que diz que a lei deve incentivar a conversão de união estável em casamento. O senhor acredita que esse dispositivo é polêmico?

Luciano Lopes Passarelli

Luciano Passarelli – Ao incentivar a conversão da união estável em casamento, a Constituição deu ao casamento uma posição de privilégio em relação à união estável. No entanto, boa parte da doutrina entende que esse privilégio não deve existir, por isso é um dispositivo bastante polêmico.

BIR – O senhor também defendeu o princípio da concentração na matrícula, dizendo que essa consagração depende muito mais de uma vontade hermenêutica do intérprete do que propriamente de uma alteração legislativa. O que o senhor pode dizer a respeito?

Luciano Passarelli – Basicamente, a função do artigo 246 da Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73) prevê o acesso de todos os atos que têm reflexos sobre os imóveis na matrícula. Como já existe essa previsão no artigo 246, acredito que essa consagração carece muito mais de uma boa vontade do intérprete ao analisar o artigo do que propriamente de uma necessidade real de alteração legislativa, o que é muito mais complexo e demanda todo um procedimento junto às casas legislativas. A meu ver, essa alteração legislativa não seria necessária.

BIR – Quais são suas impressões sobre a lei 11.441/07, que dispõe sobre a realização de inventário, partilha, separação e divórcio consensuais pelos cartórios de notas?

Luciano Passarelli – Não tenho dúvida alguma de que, além das partilhas, outros procedimentos de jurisdição voluntária deveriam ser atribuídos aos notários, de modo que o poder Judiciário possa ter mais tempo para se dedicar à solução de lides. É absolutamente desnecessário que o Judiciário tenha que cuidar de questões em que não há conflitos e partes, mas apenas interessados. Espero que essa lei seja o primeiro passo para que as atividades notariais e registrais sejam mais valorizadas, e que também possa cumprir o escopo de deixar ao Judiciário aquilo que realmente é sua tarefa, a solução de lides.

BIR – De acordo com a nova redação dada ao artigo 982/CPC, "se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário". Se o título é hábil para o registro, isso significa que quando a partilha for feita por escritura pública, entre maiores e capazes, não haverá necessidade de homologação judicial?

Luciano Passarelli – Apesar de já haver manifestações no sentido da necessidade de homologação judicial, a lei, ao atribuir a possibilidade de realização de partilhas pelos notários, quis justamente diminuir a carga de trabalho do Judiciário. Esse é um dos aspectos principais da lei. E se assim é, remeter a homologação da partilha ao Judiciário é desnaturar completamente o objetivo da lei, é tirar a eficácia do que se pretende. Portanto, me alinho àqueles que entendem que é desnecessária a homologação judicial.

BIR – Qual sua opinião sobre o programa Educartório, realizado pelos notários e registradores em parceria com a Corregedoria Geral da Justiça?

Luciano Passarelli – Além de ser uma excelente oportunidade para prepostos, tabeliães e oficiais de registro, para que possam continuar aprimorando seus estudos, é também uma boa oportunidade para que as pessoas possam expor seus trabalhos, como eu mesmo estou fazendo. É uma iniciativa excelente. É fantástico ver a Corregedoria Geral da Justiça envolvida com projetos como esse. Espero que a iniciativa não morra jamais, que continue crescendo a cada dia.

Cédulas de Crédito e o Registro Imobiliário

Palestra proferida no VIII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 20 de janeiro de 2007, no hotel Plaza Inn Nacional, em São José do Rio Preto.

Marcelo Salaroli de Oliveira
é oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Patrocínio Paulista, SP.

Conceito de cédulas

Vamos falar sobre as cédulas de crédito, o conceito, a importância, seus requisitos instrumentais, ou seja, a maneira como se expressa a vontade do emitente por meio do instrumento, a "competência" dos registros, os requisitos negociais – a vontade expressa das partes nos requisitos instrumentais tem de estar conformada aos requisitos impostos por lei –, e os efeitos especiais que algumas garantias cedulares têm apresentado.

Preocupei-me em buscar diretamente da lei o conceito de cédulas, já que somos operadores do Direito. Para nossa surpresa, há uma variedade de cédulas, cada uma com sua especificidade. O Conselho Superior da Magistratura, a doutrina, a jurisprudência, e mesmo nós registradores, costumamos dizer que cédula é sempre uma coisa só. Temos de tomar cuidado porque são vários tipos de cédulas e leis que as instituíram, e cada uma delas guardando sua especificidade.

Basicamente, são quatro leis que se referem às cédulas: o decreto-lei 167, de 14 de fevereiro de 1967, que trata da Cédula de Crédito Rural; o decreto-lei 413/69, que trata da Cédula de Crédito Industrial, e por tabela, da Cédula de Crédito Comercial e Cédula de Crédito à Exportação; a lei 8.929/94, que instituiu a Cédula de Produto Rural; e a lei 10.931/04, que trata da Cédula de Crédito Bancário e que trouxe muitas transformações na matéria de cédulas.

Destaquei dois tipos de cédulas que não iremos aprofundar nesta palestra por conta de suas especificidades que destoam das demais: as cédulas hipotecárias e as cédulas de crédito imobiliário. As cédulas que instituem garantias reais, e que hoje nos importam, são emitidas pelo devedor sem a participação do credor, mas essas duas cédulas que não estudaremos trazem uma peculiaridade comum, são emitidas pelo credor para representar um crédito já constituído de modo a fazê-lo circular. São cédulas averbadas – e não registradas – junto ao mesmo oficial que registrou a garantia real. A garantia real já está constituída, por exemplo, uma alienação fiduciária ou uma hipoteca, e desse crédito hipotecário, o credor emite uma cédula para circulação no mercado financeiro.

Da imensa variedade de cédulas extraí o conceito de que a cédula é um título de crédito que se expressa sempre na promessa de pagamento, com exceção da cédula de produto rural, que se expressa numa promessa de entrega de produtos. No entanto, é um título de crédito impróprio porque não está submetido integralmente às regras do Direito cambial, que é subsidiário para a regulamentação das cédulas. As cédulas têm negociação completa na lei que as institui. Essa lei cria diversas exceções, por isso é importante reiterar o aviso de sempre se consultar a lei de cédulas para saber o que ela dispõe.

As cédulas também têm outra especificidade que as diferenciam dos demais títulos de crédito: elas sempre têm garantia real. Se não, recebem o nome de nota de crédito industrial ou nota de crédito rural. Infelizmente existem exceções no sistema, a própria cédula de crédito bancário pode ser constituída sem garantia real e continua com a denomi-

nação de cédula, mesmo sem garantia real. Em princípio, se o legislador fosse mais rigoroso, manteria o padrão de que, se for cédula, terá garantia real, se for nota, não.

As cédulas são um instrumento poderoso a favor do credor para constituir garantias dotadas de efeitos especiais, como impenhorabilidade e inalienabilidade. Isso sempre foi feito para proteger determinados setores da economia, como os financiamentos rurais, o crédito rural e, posteriormente, o crédito industrial e o crédito à exportação. As cédulas ficavam vinculadas a esse tipo de financiamento, ou seja, só podem ser utilizadas se dentro dessa linha específica de crédito, até que veio a cédula de crédito bancário. A atividade bancária é uma atividade econômica, mas não está vinculada a nenhum setor estrito da economia. Qualquer linha de financiamento é passível de cédula de crédito bancário. As outras cédulas estão bem alinhadas conforme o tipo de financiamento instituído por lei. Em linhas gerais, esse é o conceito de cédulas, títulos de crédito impróprios idôneos para constituir garantias reais e vinculadas a determinada linha de financiamento.

Cédula de crédito: segurança do registro e agilidade da circulação

Nosso tema é a cédula de crédito, poderoso instrumento do mercado financeiro, das atividades econômicas. No entanto, as atividades econômicas precisam de segurança, o mercado clama por segurança, e somos nós, registradores e notários, que provemos essa segurança. A segurança está no registro de imóveis, porém, não adianta o registro imaginar que está sozinho ou que é o fim em si mesmo. Não que o registro de imóveis dependa do mercado, mas há uma relação de interdependência, de colaboração ou de reciprocidade, que permite que os dois juntos construam um instrumento eficiente para a sociedade.

O registro de imóveis oferece segurança, mas, às vezes, ela é custosa em formalidade e tempo. No entanto, a lei compôs de forma bastante interessante essa informalidade do mercado, sua praticidade e rapidez com a segurança que o próprio mercado espera das transações, e essa composição está no registro de imóveis. Isso fica muito claro na matéria de cédulas. Por exemplo, se estabelecer prazo bem menor para registro ou devolução, apenas três dias, além de outros requisitos instrumentais como veremos.

Outra coisa importante é que as cédulas têm acesso ao registro imobiliário. É um título idôneo para gerar um direito real, se cumpridos os requisitos legais. Fazemos notas devolutivas para cumprir um requisito legal, para atender aos fins do registro imobiliário e para dar garantia ao próprio credor e devedor.

Se a cédula for um título que tem acesso ao registro imobiliário, a primeira pergunta que se faz é por que porta ela entra no registro de imóveis? O artigo 221 da lei 6.015/73, que trata dos títulos com acesso ao registro, como escrituras públicas, títulos judiciais, também prevê o instrumento particular, sendo que as cédulas se aproximam mais do instrumento particular. Ao analisar esse artigo, vemos que o instrumento particular, para ter acesso ao registro imobiliário, requer assinatura de duas testemunhas e reconhecimento de firmas.

O título de crédito é um instrumento particular, razão pela qual a literalidade do artigo 221 nos leva a concluir que é necessário sim exigir a assinatura das testemunhas e o reconhecimento das firmas. No entanto, esses requisitos foram dispensados por estarem as cédulas sujeitas ao direito cambial. A própria Corregedoria já decidiu (decisão da E. Corregedoria Geral da Justiça de SP 61.371/82, 14/06/1982) que não eram necessários o reconhecimento de firmas e a assinatura de testemunhas por tratar-se de um título de crédito que tem previsão de acesso ao registro imobiliário não só graças ao artigo 221, mas também à própria lei que instituiu a cédula. Ademais, a própria lei, ao elencar o rol de requisitos instrumentais desse título de crédito, não previu esses requisitos.

Neste ponto cabe uma pergunta: se o emitente é pessoa jurídica, devemos exigir prova de representação de quem assina? Fiz uma pesquisa superficial em diversos cartórios e descobri que cada cartório procede de forma diferente, há cartórios que exigem e outros não. Na verdade, a lei não exige expressamente a verificação de prova de representação, portanto, não cabe a nós exigi-la. Pela mesma razão que foi dispensado o reconhecimento de firma e assinatura de duas testemunhas, também pode ser dispensada a prova de representação de quem assina. Afinal, não sabemos se quem assinou é realmente o representante que está na procuração, uma vez que não estamos diante de nenhum ato notarial que comprove isso. Se for um fraudador do sistema, ele vai assinar uma cédula falsa, portanto, a exigência seria inócua.

Requisitos instrumentais

Cada cédula tem seu rol de requisitos instrumentais comum às diversas cédulas, como podemos constatar: denominação da cédula, promessa expressa de pagamento, data e lugar de emissão, assinatura de próprio punho, nome do credor, cláusula de obrigatoriedade dos seguros dos bens objetos da garantia, esta prevista apenas na lei que instituiu as cédulas de crédito industrial. Apresentação da via não-negociável, ou seja, por ser um título de crédito, a cédula tem capacidade de circular. Como se trata de instrumento particular, o registro de imóveis fica com uma via original assinada pelas partes e que leva o carimbo de *não-negociável*.

Se essa via não levasse o carimbo de não-negociável, lançaria insegurança jurídica no mercado. O título de crédito, pelo princípio da cartularidade, representa a própria dívida. Portanto, o registro de imóveis tem de ser extremamente eficiente ao verificar a presença da expressão via não-negociável nas vias excedentes. Mesmo que não fosse uma exigência da lei, o registro de imóveis estaria obrigado a fazer a verificação. Todas as vias devem estar rubricadas – não há exigência expressa na lei, mas é uma exigência dos bancos – assim, se quatro folhas da cédula estão rubricadas e uma não está, em nome da segurança e da autenticidade, pode o oficial exigir que se rubrique a folha, afastando a suspeição de substituição da folha.

Todas as "partes integrantes" e "anexos" mencionados no texto da cédula devem ser apresentados, seja pela simples razão de se manter a integridade do título, seja porque esses partes podem conter dados essenciais para a qualificação registral. Esses são requisitos instrumentais fundamentais. Não são burocracia, pois não são inúteis, mas estão conectados com os fins do registro imobiliário e não emperram o funcionamento do sistema, pois normalmente são fáceis de ser atendidos.

Atribuição do registro

Daquela diversidade de cédulas, devemos constatar qual o oficial a que está atribuído o registro. Se estivéssemos em matéria jurisdicional, perguntaríamos qual o registro competente, mas, como estamos diante de matéria administrativa, os mais técnicos dirão que a expressão correta não é competência, mas atribuição. Algumas regras funcionam bem como orientação. Em síntese, devemos responder a três perguntas.

Por que estamos registrando a cédula, se em razão da própria cédula ou se em razão de sua garantia?

A segunda pergunta importante é se vamos registrar no local da situação dos bens ou se vamos registrar no local de domicílio do devedor, ou ainda, se são necessários ambos os registros. Vale lembrar que o registro em local equivocado é nulo e não surtirá efeitos. É fundamental observar a atribuição do registro.

A terceira questão é se o registro deve ser feito no cartório de registro de imóveis, no registro de títulos e documentos, ou em ambos. Todas essas respostas estão na lei (dec.-Lei 167/67, art. 30; dec.-lei 413/69, art. 29 e 30; lei 6.015/73, art. 167, I, "13 a 15" e art. 178, II; lei 8.929/94, art. 12; Código Civil, art. 1.361, 1.438, 1.448 e 1.492; e lei 10.931/04, art. 42).

Atribuição em razão da garantia. No caso de hipoteca, o registro é feito no registro de imóveis, no livro 2, no qual está localizado o imóvel hipotecado; No caso de penhor rural, industrial e mercantil, é uma norma que vigora há muito tempo, deve ser registrado no registro de imóveis, no livro 3, no local dos bens empenhados; No caso de alienação fiduciária de bens móveis, é registrada no registro de títulos e documentos, no local de domicílio do devedor.

Muitas instituições financeiras querem registrar a alienação fiduciária de bem móvel no local de situação do bem alienado, mas o Código Civil e a Lei de Alienação Fiduciária estabelecem que ela deve ser registrada no local de domicílio do devedor. Devemos sempre devolver as cédulas que nos são apresentadas, se não tivermos atribuição para registrá-las.

Se pensarmos na atribuição do registro em razão da própria cédula, basicamente as regras são as seguintes.

1. Para ter eficácia contra terceiros, toda cédula tem registro no livro 3, junto de onde estão situados os bens dados em garantia.

Exceções: a) a cédula de produto rural tem de ser registrada no domicílio do emitente; b) a cédula de crédito bancário não tem necessidade de registro no registro de imóveis para ter efeitos contra terceiros.

2. A cédula rural hipotecária é registrada no livro 2, em razão da garantia, e no livro 3, em razão da cédula. São dois registros, mas também são dois motivos.

3. A cédula de crédito industrial com garantia de alienação fiduciária de bem móvel é registrada no registro de títulos e documentos, no domicílio do emitente, em razão da garantia; e registra-se no registro de imóveis, no livro 3, em razão da cédula. Ou seja, para que a cédula tenha eficácia contra tercei-

ros, a lei exige o registro no registro de imóveis, no local onde estão situados os bens oferecidos em garantia.

4. As cédulas de crédito bancário com garantia de alienação fiduciária de bem móvel, em razão da garantia, deve ser registrada no registro de títulos e documentos, no domicílio do emitente. Ainda que a lei não tenha exigido o registro da cédula de crédito bancário no local de situação dos bens, os bancos têm buscado o registro também no local onde estão localizados os bens objeto da garantia, porque desejam uma proteção eficiente para seu crédito.

5. Exemplo: cédula de produto rural emitida em São José do Rio Preto, que oferece em garantia safra de café localizado numa fazenda na comarca de Miguelópolis. O oficial de São José do Rio Preto registra no livro 3, em razão da cédula, e o oficial de Miguelópolis registra no livro 3, em razão da garantia, ou seja, são dois registros no mesmo livro em comarcas diferentes. Se fosse cédula rural pignoratícia, prevista no decreto-lei 167, seria feito um único registro, pois a lei que a rege não exige o registro no domicílio do emitente, como faz a lei que rege a cédula de produto rural.

6. Outro exemplo interessante refere-se a uma cédula rural pignoratícia e hipotecária em que o penhor está localizado em General Salgado e a hipoteca, em São José do Rio Preto. Ou seja, as garantias da cédula rural pignoratícia hipotecária estão em comarcas diferentes. O penhor em General Salgado é registrado lá em razão do penhor. A partir do momento que se registrou em General Salgado, o registro também vale com registro em razão da cédula. Agora, é necessário registrar em São José do Rio Preto, no livro 2, em razão da hipoteca. Seria necessário registrar a cédula novamente no livro 3, em razão da cédula? Em Franca e Patrocínio Paulista estabelecemos um procedimento padronizado: dispensamos o registro no livro 3 do cartório em que localizada a hipoteca, se já houver registro na comarca do bem em que localizado o penhor. O registrador deve ter o cuidado de verificar se a cédula está registrada no livro 3 e constar seu número de registro no texto do registro da hipoteca.

Requisitos negociais do penhor

Fazemos a descrição dos bens apenhados pela espécie, qualidade e quantidade. Essas três expressões vêm do Direito romano. Para identificar coisas fungíveis, deve ser indicada a sua espécie, a qualidade e a quantidade. Se esses três requisitos não constarem do penhor, faz-se a devolução solicitando-os. Para especializar o bem oferecido em garantia, também é necessário constar a marca, se houver. Nesse ponto, a lei tem uma ambigüidade interessante, pois seja a marca (do fabricante) de um trator ou a marca (física) que se faz no gado, o oficial deverá exigir que conste a marca. Tem de constar expressamente o período de produção, por exemplo, a safra, em que ano foi feita a colheita. Recebi algumas cédulas com a expressão "safra comercial" e, conversando com as partes, credores e produtores rurais, foi-me esclarecido que a safra comercial é o período em que será vendido/comercializado o bem. Ora, tal expressão não atende a exigência legal de constar o período de produção. A especialização do penhor sempre deve indicar o período de produção, por vezes chamado de período agrícola. A "safra comercial" também pode ser acrescentada, mas não é essencial.

Outro requisito interessante diz respeito ao imóvel de localização dos bens apenhados. Basta a denominação do imóvel, o logradouro, o número e o município. A lei não exige que se conste o número de matrícula, embora este seja um ótimo elemento para identificar o imóvel.

Cabe aqui fazermos um parêntese, a expressão correta para adjetivar os bens oferecidos em penhor é "empenhados" ou "apenhados", jamais podemos usar a expressão "penhorados", pois esta é específica para os bens objeto de penhora.

Como proceder se os bens oferecidos em penhor estiverem localizados em mais de um imóvel, por exemplo, se houver indicação de que se trata de uma safra localizada em três ou quatro imóveis? Nesse caso, acredito que fere a especialidade fazer a indicação de três ou quatro imóveis. É necessário indicar a quantidade do penhor em cada imóvel individualmente. Ainda que não se dê o número de matrícula, mas apenas qual é o imóvel, qual é a área e onde está localizado o bem. Nesse sentido, existe decisão expressa do Conselho Superior da Magistratura, que entende que deve ser indicada a quantidade localizada em cada imóvel. Isso repercute nos emolumentos, uma vez que em cada imóvel é um penhor diferente.

Por exemplo: uma safra inteira de café é oferecida em penhor. Teríamos então um penhor em cada grão do café? Um penhor em cada saca? Não. O penhor é um só, mas o número de sacas de café não, ou seja, constitui-se uma universalidade, e o penhor é um só sobre essa universalidade. No entanto, não é possível caracterizar essa universalidade

se esses bens estiverem localizados em distintos imóveis; quebraria a unidade. Por isso, a decisão do CSM é no sentido de que, havendo penhor em mais de um imóvel, deve ser indicada a quantidade localizada em cada imóvel (acórdão CSM/SP – Ap. cível 5.967-0, Adamantina – 11/07/1986).

Existe previsão na lei de que conste na cédula expressamente o grau estabelecido na garantia. Se o registrador recebe um penhor de segundo grau, ou maior, o cartório deve devolver e solicitar a indicação dos graus de penhores anteriores. Essa é uma cautela para verificar se o penhor é de segundo grau, uma vez que foi imposto ao registrador o controle do grau. Além disso, também é necessária a anuência dos credores de graus anteriores. Por disposição expressa do decreto, se os credores de penhores inferiores não forem os mesmos dos penhores de graus maiores, é necessário colher a anuência deles, que pode ser feita por escrito, na própria cédula ou, até mesmo, em carta de anuência apartada. Nesse caso, como não estamos diante de título de crédito, é prudente exigir a prova de representação.

O oficial não pode registrar um penhor com o mesmo grau. O problema é saber se se trata do mesmo grau ou não. Se for um produtor rural em cujo imóvel já há penhor de cem sacas de café, não sabemos quanto de café existe naquela fazenda, não temos o controle do quanto de bem móvel existe lá, nem quanto é a capacidade de produzir bens. Assim, se se tratar de safra, não temos como verificar a regularidade do grau de penhor, não há como controlar a disponibilidade. No entanto, o registro de imóveis oferece segurança. O ideal é pedir ao emitente uma declaração no sentido de que a fazenda produz mais e que aquele bem oferecido em penhor não é o mesmo oferecido em penhor que já consta registrado no cartório. Também é preciso saber se os penhores registrados no cartório são do mesmo bem. Se forem, terão de ser devolvidos, solicitando-se a indicação do penhor de segundo grau, ou será preciso pedir a declaração de que os bens não são os mesmos, se for possível. Ou seja, se a fazenda produz mil sacas de café e foram dadas em penhor apenas cem, ainda poderiam ser apenhadas novecentas sacas de café. De modo que temos de confiar na declaração das partes e no princípio da boa-fé das pessoas que se socorrem do registro de imóveis. Entretanto, no caso de penhor de uma máquina agrícola, os elementos de identificação por vezes nos dão a certeza de que se trata do mesmo bem, como número de chassi, marca e modelo, ou outros elementos, nesta hipótese, deverá cancelar o penhor de grau anterior ou estipular o penhor em grau posterior colhendo a anuência dos anteriores.

Não é na constituição da cédula que se prorroga o prazo

O penhor mercantil e industrial não tem prazo fixado em lei. O penhor agrícola tem prazo de três anos, prorrogados uma única vez por mais três anos. Já o penhor pecuário tem prazo de três anos. Geralmente, o credor, na própria cédula, já prorroga o prazo por mais três anos, o que não pode acontecer. Não é no momento da constituição da garantia pela cédula que se prorroga o prazo; ela não tem prorrogação automática. Assim já decidiu o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo (Ap. cível 233-6/5, Sumaré, 9/2/2005).

Hipoteca constituída pela cédula

A regra geral para se registrar uma hipoteca cedular não guarda nenhum segredo. Devemos observar as mesmas regras que são utilizadas para a hipoteca por escritura pública, com as exceções previstas na lei de cada uma das cédulas. A primeira delas refere-se ao grau da garantia.

Na escritura pública não é obrigatório indicar o grau da garantia, que deve ser aferido no momento da apresentação no registro de imóveis. Já na regulamentação das cédulas exigiu-se indicar o grau, e, se for de segundo grau ou maior, é necessária a anuência dos credores de graus inferiores. Nas escrituras públicas, se forem apresentadas duas hipotecas com o mesmo grau, não é necessário retificar a escritura pública para corrigir o grau, uma vez que ele é aferido no protocolo. No caso das cédulas, por disposição expressa do decreto-lei, ou cancela-se o grau anterior, ou retifica-se a cédula e insere-se o grau posterior.

Também não é possível registrar pulando-se o grau. Se constarem na matrícula do imóvel duas hipotecas registradas, não se pode apresentar uma cédula de quarto grau. Se fosse feita por escritura pública, poderíamos aplicar a regra do artigo 189 da Lei de Registros Públicos, mas, no caso das cédulas, se o grau não estiver perfeitamente adequado, o mais sensato é devolver a cédula, solicitando esclarecimento do credor. O artigo 189 da LRP diz que, "apresentado título

de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele".

A outra exceção que a cédula impõe para o registro da hipoteca é a especialidade do imóvel oferecido em garantia. Ou se expressa tudo na cédula – isto é, a descrição do imóvel, a área, as características, as confrontações, as benfeitorias –, ou se expressa na cédula um extrato do imóvel (denominação ou logradouro do imóvel, área, título de propriedade, sua data e cartório) e faz-se menção de que segue em anexo certidão de propriedade que faz parte integrante da cédula e contém todos os dados descritivos do imóvel. Já no aspecto da especialidade subjetiva, os dados constantes da cédula devem estar coincidentes com o que consta da matrícula e, caso os proprietários não sejam os emitentes, deverão assinar na qualidade de "intervenientes hipotecantes", não basta assinar como avalistas ou como testemunhas.

Efeitos especiais da garantia cedular

São basicamente duas características especiais afetas às garantias cedulares: a impenhorabilidade dos bens oferecidos em garantia e a necessidade de anuência do credor para alienar o bem.

Essa impenhorabilidade tem exceções nos casos em que a penhora estiver apoiada em execuções trabalhistas, ou se se tratar de penhora em execução fiscal, ou se a penhora for em execução de débito condominial, devido ao caráter *propter rem* dessas obrigações. Sempre que procedermos ao registro em exceção, a impenhorabilidade é prudente. Assim já se manifestou a Corregedoria, comunicar os envolvidos no processo e, notadamente, o credor hipotecário.

A impenhorabilidade dos bens objeto de garantia cedular é prevista em lei especial e subsistiu ao longo dos anos. Por ocasião do Código de Processo Civil questionou-se se estaria revogada tal impenhorabilidade, uma vez que o então novo Código teria estabelecido o rol dos bens impenhoráveis e lá nenhuma referência se faz às garantias cedulares, mas tal entendimento não prevaleceu. A promulgação da Constituição federal de 1988 também foi motivo para atacar a referida impenhorabilidade, pois ofenderia a isonomia e o princípio de que o patrimônio do devedor responde por suas dívidas, mas tal interpretação também não prevaleceu. Atualmente constata-se uma tendência de limitar essa impenhorabilidade no tempo, estabelecendo que ela é válida até o vencimento da dívida, salvo se o credor noticia na matrícula medidas de execução de seu crédito.

Para finalizar, um caso prático bem intrigante. Imagine- se um registro nº 03, matrícula nº 1.000, de hipoteca cedular. Podemos registrar uma penhora fiscal desse imóvel? Sim, porque o crédito fiscal é privilegiado e a impenhorabilidade da hipoteca cedular seria discutida na via jurisdicional. Não caberia ao registrador verificar isso, portanto, registra-se a penhora fiscal. Então temos o R. 03, referente à hipoteca cedular, e o R. 04, referente à penhora fiscal.

Pergunta-se novamente: podemos agora registrar uma arrematação decorrente do mesmo processo da penhora? Na carta de arrematação, percebemos que não consta intimação do credor hipotecário. Podemos registrar essa arrematação? A primeira impressão que temos é de que a existência da hipoteca cedular requer a anuência do credor para a alienação do bem – uma vez que a arrematação nada mais é do que uma alienação. Seria então necessária a anuência do credor hipotecário? Pela inteligência do artigo 1.501 do Código Civil e principalmente sua comparação com o artigo 826 do Código Civil revogado, concluímos que é possível registrar essa arrematação, uma vez que a hipoteca não se extingue.

Registrada a arrematação, imaginemos que esse arrematante quer vender o bem. Ele pode? Em outras palavras, se a pessoa arrematou o bem na execução fiscal, gravado com hipoteca cedular, e o credor não participou do processo de execução, podemos registrar a venda realizada pelo arrematante? Se na arrematação o credor hipotecário for intimado, a hipoteca fica cancelada por arrematação, e é possível registrar uma venda. No entanto, se o credor hipotecário não for intimado na arrematação, a hipoteca continua valendo, uma vez que a arrematação só cancela a hipoteca se o credor hipotecário for intimado (art. 1.501, CC). O próprio Conselho Superior da Magistratura já decidiu que não se pode registrar uma venda realizada pelo arrematante, a não ser que a hipoteca seja cancelada (CSM-SP – Ap.Cível 544-6/4 – Santa Isabel – 17/8/2006).

Muito obrigado!

Lei 11.441/07

Palestra proferida no VIII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 20 de janeiro de 2007, no hotel Plaza Inn Nacional, em São José do Rio Preto

Zeno Veloso

é jurista e tabelião em Belém do Pará.

A lei 11.441, de 4 de janeiro de 2007, traz algumas dúvidas e problemas para aqueles que pretendem analisá-la com boa-fé e neutralidade, ou mesmo para aqueles intérpretes que ainda estão presos ao passado e querem que prevaleçam os carimbos, as homologações e a burocracia.

Surgem pelo país afora as mais diversas interpretações negativas da lei, algumas merecem destaque por estarem na contramão da lei.

A mais comum das interpretações diz respeito à necessidade de *homologação da partilha*. Ora, se há necessidade de homologação do instrumento, por que, então, a lei foi criada? A lei dispõe que está dispensada a homologação, mas há pessoas que acham que está escrito que é preciso homologar. O outro raciocínio se refere à separação amigável, que não seria possível, porque a Constituição federal somente faz referência às separações judiciais. Ora, tudo o que a lei diz que pode, na verdade, não pode? Esse raciocínio é perigoso.

Essa lei não é tão nova, já houve tentativas de aprová-la em outras ocasiões. Quando a lei já estava praticamente aprovada na Comissão de Constituição e Justiça, um deputado de São Paulo lançou a dúvida de que a Constituição federal somente faz menção à separação judicial. Na última hora, desfizeram a aprovação e a lei caiu. Lembrando o que ocorreu no passado, cabe estudar agora se o problema não seria o mesmo. Uma vez que a lei foi aprovada, se esse problema persistir, certamente a legislação será dada como inconstitucional.

De fato, o artigo 226, parágrafo sexto, da Constituição, diz que "o casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio, após prévia separação judicial por mais de um ano nos casos expressos em lei, ou comprovada separação de fato por mais de dois anos".

Outro problema refere-se às custas. Em Belém do Pará foi baixado um regimento de custas, mediante provimento, para desjudicializar a questão, ou seja, tirar do Judiciário. No entanto, mesmo com a desjudicialização, as custas são as mesmas do Judiciário, o notário teria de cobrar aquilo que se cobraria no Judiciário. Uma das conseqüências é que não há possibilidade de cobrar custas por imóvel em casos de partilha, parece que teria de ser um valor global. Essa questão não diz respeito a São Paulo, mas a Belém do Pará, no entanto, é um problema que pode se espalhar, uma vez que o Judiciário tem trabalhado de forma bastante integrada.

Na verdade, queremos falar daqueles que ainda querem dar um pulo para trás e, nesse ponto, não estava me referindo ao Judiciário. Em Belém do Pará, desembargadores e juízes ficaram satisfeitos com o advento da lei.

Chamo a atenção para três aspectos que não pretendo

desenvolver, mas que considero como tentativas de desaplicação da lei. O principal deles é a necessidade de homologação judicial sempre e para qualquer transação.

Todo esse intróito serve para mostrar as dificuldades de entendimento da nova lei que, no entanto, trouxe opiniões positivas, mesmo da imprensa brasileira. Para o notariado e para o registro imobiliário brasileiro a lei foi positiva, uma prova de confiança na classe. Devemos aproveitar a oportunidade para mostrar à opinião pública que temos um papel importante a desempenhar na comunidade. Somente em países desenvolvidos existem situações semelhantes a essa que estamos vivendo, ou seja, de poder fazer-se extrajudicialmente, ou administrativamente, partilhas, inventários e divórcios.

A lei, por ser uma novidade, um avanço e uma revolução, encontrou resistências por toda parte e interpretações retrógradas que não querem a mudança. Como alguém pode ser contra uma lei que resolve o problema em uma hora, e não mais em seis meses? Há locais no Brasil em que se protocola um recurso no andar térreo do tribunal e só depois de três anos ele chega ao gabinete do desembargador. A culpa não é do juiz, que terá de receber o recurso, lê-lo, estudá-lo e, heroicamente, resolver o caso. O problema está na nossa legislação. Quando finalmente é criada uma lei para resolver esse impasse, a legislação recebe críticas de todo lado.

Para uma interpretação sensata da lei é preciso considerar seu espírito, seus objetivos, seu histórico, suas disposições e exposição de motivos. Esses aspectos são muito importantes. O objetivo principal da lei, tendo em vista as justificativas dadas pelos autores do projeto, é desafogar o Judiciário, baratear o processo e simplificar os procedimentos. Desburocratização, simplificação e barateamento são os três quesitos fundamentais para a interpretação da lei. Se, futuramente, os atos notariais e registrais se tornarem mais caros do que os atos judiciais, a lei estaria frustrando todas as expectativas. É importante que se tenha cuidado e critérios de cobrança de custas, para que não se diga que o objetivo da lei não está sendo cumprido por má atuação dos notários e registradores.

Se a lei 11.441 veio para simplificar procedimentos, baratear custas e desburocratizar o processo de modo a ganhar tempo, esses aspectos têm de ser considerados. A lei exige uma interpretação equivalente e compatível com essas finalidades.

A lei não obriga as pessoas a resolverem suas partilhas ou divórcios fora do Judiciário, trata-se apenas de uma opção.

Na Alemanha é bastante difundida a idéia de que o notário é um juiz preventivo de conflitos, aproxima as partes e dá sentenças que evitam que milhares de pessoas procurem o Judiciário. Questões menos graves são resolvidas perante o notário, uma vez que admitem uma solução administrativa e extrajudicial. O objetivo da lei 11.441 é justamente esse, tirar do Judiciário uma gama de questões sem conflito e, portanto, sem necessidade de homologação.

A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para o registro

A lei oferece duas hipóteses, podemos fazer partilhas e inventários bem como separações e divórcios consensuais. No caso da partilha, a lei apresenta restrições. Por exemplo, não pode haver testamento e nem interessado incapaz. Nesses casos, as partes devem procurar o Judiciário. Se não houver testamento e se todos os interessados forem capazes, de acordo com o artigo 982 CPC – redação dada pela lei 11.441 –, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.

Quando a lei alterou o Código de Processo Civil, na separação consensual, estabeleceu no artigo 1.124-A, parágrafo primeiro, que a escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para o registro civil e o registro de imóveis. Ora, se constitui título hábil para o registro, como insistir em dizer que é necessária a homologação? Essas interpretações estão atravancando e diminuindo o espírito e o objetivo da lei.

Cada parte interessada poderá constituir advogado próprio, ou comum. O cartorário terá de identificá-los e eles terão, obrigatoriamente, de assinar a escritura. Diz o parágrafo único do artigo 982/CPC que "o tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial".

Tudo que já foi dito até agora está vinculado diretamente

ao direito sucessório. Será necessário estudar o direito das sucessões para não haver enganos. A ordem da vocação hereditária, por exemplo, é um assunto com o qual o notário não está acostumado a lidar no dia-a-dia.

Por exemplo, uma pessoa falece e deixa dois filhos, mas havia um terceiro filho que faleceu anteriormente e que, por sua vez, deixou dois filhos. Portanto, o *de cujus* deixou dois filhos e dois netos. Nesse caso, há o direito de representação, ou seja, uma cota vai para o primeiro filho, uma cota para o segundo filho e uma terceira cota, que seria do terceiro filho, para os netos.

O direito de representação sempre ocorre na linha reta descendente, jamais ocorre na linha reta ascendente. Por exemplo, uma pessoa falece, não deixa filhos, mas deixa a mãe e um avô por parte de pai. O juiz decide que toda a herança ficará com a mãe do *de cujus,* e o avô recorre alegando que também é ascendente e que, portanto, teria direito à herança. O juiz decide que o avô não tem direito à herança, uma vez que a regra prevalecente é a do ascendente mais próximo que exclui o mais remoto e distante, uma vez que não existe o direito de representação.

Quanto aos herdeiros colaterais, a regra também não prevê o direito de representação, com exceção de um único caso: quando irmãos do falecido concorrem com filhos, entre eles um menor de idade, de outros irmãos que morreram anteriormente.

Sem contar a concorrência ou não do cônjuge sobrevivente, que no novo Código Civil passou a ser considerado herdeiro legítimo. No Código Civil japonês, que é de 1948, a mulher já aparece como herdeira necessária. No Brasil, chegamos a esse estágio somente com o Código Civil de 2002. O cônjuge sobrevivente é herdeiro necessário e, portanto, não pode ficar afastado de toda a herança, metade da legítima é dele. Atualmente, o tabelião não pode fazer um testamento em que há cônjuge dizendo que o testador está dispondo de toda a herança. Dependendo do regime de bens, o cônjuge concorre com os descendentes.

> "Será necessário estudar o direito das sucessões para não haver enganos. A ordem da vocação hereditária, por exemplo, é um assunto com o qual o notário não está acostumado a lidar no dia-a-dia."

De acordo com o artigo 1.829/CC, a sucessão legítima defere-se na ordem seguinte: I- aos descendentes, em concorrência com o cônjuge sobrevivente, salvo se casado este com o falecido no regime da comunhão universal, ou no da separação obrigatória de bens (art. 1.640, parágrafo único); ou se, no regime da comunhão parcial, o autor da herança não houver deixado bens particulares; II- aos ascendentes, em concorrência com o cônjuge; III- ao cônjuge sobrevivente; IV- aos colaterais.

A parte do cônjuge está discriminada no artigo 1.832/CC, que diz: "em concorrência com os descendentes (art. 1.829, inciso I) caberá ao cônjuge quinhão igual ao dos que sucederem por cabeça, não podendo a sua quota ser inferior à quarta parte da herança, se for ascendente dos herdeiros com que concorrer".

O artigo 1.837/CC se refere ao *quantum* a que o cônjuge teria direito: "Concorrendo com ascendente em primeiro grau, ao cônjuge tocará um terço da herança; caber-lhe-á a metade desta se houver um só ascendente, ou se maior for aquele grau".

Por exemplo, se alguém morreu e não deixou descendente, mas deixou cônjuge, pai e mãe, a herança é dividida em três, um terço para cada. Se deixou apenas o pai e o cônjuge, a herança é dividida metade e metade. Se o falecido deixou somente a mãe e o cônjuge, a herança também é dividida na metade. Se deixou os avós e o cônjuge, a metade da herança vai para os quatro avós e a outra metade para o cônjuge. Se a pessoa morreu e não deixou ascendente, descendente e nem cônjuge, a herança fica com os herdeiros colaterais, quais sejam, os parentes que não descendem um dos outros. Não existe colateral de

primeiro grau. Colateral de segundo grau são os irmãos, os colaterais de terceiro grau são os tios e sobrinhos, e os primos são os colaterais de quarto grau. Porém, no quarto grau, ainda surgem o tio-avô e o sobrinho-neto. Essa é a ordem hereditária. Na falta de todos, a herança vai para o município.

Todas essas informações serão importantes para o tabelião no momento de fazer a escritura de partilha. Para participar de inventários e partilhas é preciso ter uma noção da lei para não cometer enganos. Por exemplo, numa partilha, retira-se a parte legítima sem que o cônjuge aceite; ou ainda, o cônjuge entra na partilha com os filhos, apenas como meeiro, e não como herdeiro, não incidindo o imposto de transmissão sobre essa parte do patrimônio.

Alguém me perguntou se a partilha também pode ser feita quando há um único herdeiro. Nesse caso não é partilha, mas adjudicação. A lei não precisa ser tão analítica, ela é feita de forma inteligente para ser dirigida a pessoas inteligentes. Ainda assim é capaz de alguém criar problemas porque a lei não fala em adjudicação, apenas em partilhas e inventários.

A lei trouxe requisitos que o notário deve seguir, a nova situação deve ser simplificada. Penso, portanto, que deve ser requerido, no mínimo, a certidão negativa predial e a certidão de débitos com a Fazenda por parte do falecido.

> "Ouvi dizer que os tabeliães não poderiam fazer a conversão. Embora a lei tenha falado em divórcio consensual, o divórcio por conversão nada mais é do que o divórcio consensual."

Se o tabelião pode fazer o divórcio consensual de pessoas com mais de dois anos de separadas, por que não poderia fazer a conversão, que é precedida de sentença judicial?

Sobre a separação e o divórcio consensuais, também já ouvi dizer que os tabeliães não poderiam fazer o divórcio consensual, conversão. Não vejo por que não. Se o tabelião pode fazer o divórcio consensual de pessoas com mais de dois anos de separadas, por que não poderia fazer a conversão, que é precedida de sentença judicial? Embora a lei não tenha falado propriamente em conversão, está escrito *divórcio consensual* e o divórcio por conversão nada mais é do que o divórcio consensual.

Diz o artigo 1.124-A do CPC que "a separação consensual e o divórcio consensual, não havendo filhos menores ou incapazes do casal e observados os requisitos legais quanto aos prazos, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições relativas à descrição e à partilha dos bens comuns e à pensão alimentícia e, ainda, ao acordo quanto à retomada pelo cônjuge de seu nome de solteiro ou à manutenção do nome adotado quando se deu o casamento." – redação dada pela lei 11.441.

Temos de observar os prazos da legislação. A separação judicial que era regulada pela lei do divórcio, hoje é regulada pelo Código Civil brasileiro, que estabelece o prazo de um ano de casamento para que as pessoas possam pedir a chamada separação amigável. O divórcio é realizado somente se o casal estiver separado de fato por mais de dois anos. O cartório fará, talvez, uma ou outra escritura, a de divórcio, porque os cônjuges têm mais de um ano de separados judicialmente, ou a escritura de divórcio consensual, em razão da separação de fato há mais de dois anos. Há quem diga que é preciso provar a separação. Ora, na primeira situação, o tabelião não poderia fazer o divórcio por conversão porque a lei não diz isso claramente; na segunda, o tabelião não poderia fazer o divórcio porque não pode comprovar os dois anos de separação. Onde está dito que essa prova da separação tem de ser necessariamente judicial? Temos de dar valor à declaração do cidadão. Se uma pessoa diz que é pobre, temos de acreditar.

IX Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em Barueri, recebe a visita do corregedor-geral da Justiça de São Paulo

Mais de cem notários, registradores e funcionários das serventias de São Paulo, Barueri e região participaram da nona edição dos encontros realizados pelo projeto de educação continuada de cartórios, Educartório, cujo objetivo é o aperfeiçoamento técnico e profissional e a harmonização de procedimentos dos serviços notariais e registrais.

O Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, o Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, e a Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, realizaram o IX Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, no Centro de Convenções Stadium Alphaville, em Barueri, SP, no último dia 12 de fevereiro.

O evento foi coordenado pelo vice-presidente do CNB-SP, *Ubiratan Pereira Guimarães*, primeiro tabelião de notas e de protestos de Barueri, e contou com a participação do advogado e jurista, *Euclides Benedito de Oliveira*; *Sérgio Jacomino*, quinto registrador imobiliário de São Paulo e diretor do Irib; *Priscila de Castro Teixeira Pinto Lopes Agapito*, tabeliã em São Paulo (29º) e vice-presidente do CNB-SP; *Paulo Roberto Gaiger Ferreira*, tabelião de São Paulo (26º) e primeiro secretário do CNB-SP; *Paulo Roberto de Carvalho Rêgo*, primeiro registrador de títulos e documentos e civil de pessoa jurídica de São Paulo e presidente do IRTDPJ-SP; *Flauzilino Araújo dos Santos*, presidente da Arisp e primeiro registrador de imóveis de São Paulo; *Ademar Fioranelli*, sétimo registrador imobiliário de São Paulo e conselheiro do Irib; *Luciano Lopes Passarelli*, registrador de imóveis de Batatais; *José Carlos Alves*, presidente do Instituto de Estudos e Protestos de Títulos do Brasil, IEPTB; *Carlos Frederico Coelho Nogueira*, registrador imobiliário de Barueri e *Antônio Herance Filho*, advogado e diretor do Grupo Serac, entre outros.

Corregedor-geral declara sua satisfação com o programa Educartório: "o que deu certo em São Paulo poderá dar certo em todo o Brasil"

Cumprindo o cronograma de correições para 2007, o corregedor-geral, desembargador Gilberto Passos de Freitas, e o juiz auxiliar da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, Vicente de Abreu Amadei, aproveitaram a visita aos cartórios da comarca de Barueri para prestigiar o IX Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo.

O desembargador Gilberto Passos de Freitas saudou os palestrantes e participantes do evento e declarou sua satisfação pessoal e o orgulho da CGJSP em estabelecer tão bem sucedida parceria com os profissionais do Direito notarial e registral.

"Estávamos em correição em Barueri e não poderíamos deixar de passar para cumprimentá-los. Temos a satisfação de dizer que essa proveitosa parceria cujos seminários já repercutem em todo o Brasil é motivo de orgulho para a Corregedoria. Na próxima semana, participaremos de um encontro de corregedores, em Brasília. O programa Educartório já chamou a atenção de outros estados, por isso vamos levar essa iniciativa ao conhecimento de Brasília, porque o que deu certo em São Paulo poderá dar em todo o Brasil. Peço desculpas por interromper o evento, mas não podíamos deixar de mencionar nossa satisfação com essa parceria. Desejo a todos uma magnífica jornada."

CGJSP cria grupos de estudos para aplicação das leis 11.441/07 e 11.382/06

O juiz auxiliar da CGJSP, doutor Vicente de Abreu Amadei, repetiu o agradecimento às entidades participantes do programa Educartório e falou do grupo de estudos criado pela Corregedoria para discutir a aplicação da lei 11.441/07, que dispõe sobre partilhas, inventários, separações e divórcios consensuais realizados por tabelionatos.

"O espírito democrático do desembargador Gilberto Passos de Freitas resultou na convocação de um grupo de pessoas para a elaboração de um estudo visando à disciplina normativa dos atos relacionados à lei 11.441", relatou.

O doutor Amadei explicou que a primeira idéia foi verificar a viabilidade de edição de um provimento sobre o assunto. "A prudência recomendou que não fizéssemos uma definição normativa neste primeiro momento, uma vez que ainda é preciso analisar e ponderar os diversos aspectos trazidos pela nova lei, bem como enfrentar as questões e eventuais dúvidas que possam surgir", declarou. "No entanto, não se pode deixar os notários sem uma orientação básica".

O juiz Vicente de Abreu Amadei acredita que é possível manter um sistema paralelo entre as vias judicial e extrajudicial. "Entendemos que há situações em que isso pode parecer incompatível com a essência do serviço. A grande dúvida está no sigilo da escritura de separação e de divórcio. No entanto, a publicidade do ato notarial é da essência do serviço público".

Segundo ele, o objetivo é manter o sistema paralelo, uma vez que as duas vias têm o mesmo fim. "Na medida em que separações e divórcios consensuais exigem que as partes se apresentem diante do juiz, o desembargador Gilberto Passos de Freitas entende que deve ser mantida a necessidade de comparecimento pessoal das partes nas escrituras de separação e divórcio. Mas é preciso interpretar a lei, suprir algumas lacunas e apontar o caminho para que não haja dúvidas a respeito".

O doutor Vicente Amadei comunicou também a criação de outro grupo de estudos pela CGJSP para discutir a aplicação da lei 11.382/06, que altera dispositivos do Código de Processo Civil relativos ao processo de execução.

Finalmente, parabenizou mais uma vez a iniciativa

Fotos: Carlos Petelinkar

Juiz Vicente de Abreu Amadei, desembargador Gilberto Passos de Freitas, Ubiratan Guimarães, a juíza corregedora-permanente de Barueri, Flauzilino Araújo dos Santos e José Carlos Alves

do programa Educartório e enalteceu a presença do jurista Euclides Benedito de Oliveira, "uma autoridade incomparável na área do direito de família".

Em nome dos notários e registradores paulistas, o coordenador do evento Ubiratan Guimarães agradeceu ao desembargador Gilberto Passos de Freitas e ao juiz Vicente Amadei pela democratização das discussões e afirmou que essa preocupação da CGJSP em *orientar* faz com que esses profissionais sintam-se amparados e ainda mais responsáveis pelos atos que praticam em prol da sociedade brasileira.

> "O programa Educartório já chamou a atenção de outros estados, por isso vamos levar essa iniciativa ao conhecimento de Brasília, porque o que deu certo em São Paulo poderá dar em todo o Brasil."

Uma nova era para o notariado brasileiro

Na abertura dos trabalhos do *IX Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo*, o coordenador Ubiratan Guimarães lembrou que o notariado brasileiro está no início de uma nova era.

"Estamos iniciando um tempo de muitas mudanças no Direito civil, no que diz respeito às sucessões, e percebemos que a doutrina ainda está se firmando nesse ponto. É preciso insistir no estudo dessas novas matérias e na multiplicação do conhecimento, é preciso incentivar nossos prepostos e colegas, para fazermos jus à confiança depositada em nós. Essa é uma conquista que buscávamos há bastante tempo."

A mesa dos trabalhos foi composta por Sérgio Jacomino, Priscila Agapito, Ademar Fioranelli, José Carlos Alves e Carlos Frederico Coelho Nogueira, além do próprio coordenador do evento Ubiratan Pereira Guimarães.

Euclides Benedito de Oliveira aponta efeitos e defeitos da lei 11.441/07

A primeira palestra do dia foi apresentada pelo advogado e jurista Euclides Benedito de Oliveira, que abordou o tema *lei 11.441/07, efeitos e defeitos*.

Ele apontou algumas falhas técnicas na elaboração da lei 11.441, cujo texto modificou o Código de Processo Civil para possibilitar a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa, mas não modificou os artigos do Código Civil que também regulam a matéria. "Essa é uma falha de técnica legislativa que não prejudica o trabalho dos tabeliães na lavratura das escrituras, uma vez que todas as disposições que forem contra a lei serão automaticamente revogadas. Tudo aquilo que estiver diferente no Código Civil não valerá mais em face da nova lei".

O palestrante também acredita que a polêmica sobre a necessidade ou não de homologação judicial nas partilhas se deve, em parte, a um problema de redação da lei. Ele explica que o artigo 1.031 do CPC, que trata do arrolamento sumário, diz que a partilha amigável tem de ser homologada pelo juiz. "No entanto, a partilha amigável somente é homologada se houver necessidade de ir a juízo para fazer o arrolamento, por exemplo, se houver testamento ou se as partes quiserem escolher a via judicial".

Segundo o doutor Euclides, nos casos em que as pessoas resolvam fazer a partilha em cartório, a escritura valerá por si e constituirá título hábil para o registro de imóveis. "O que houve foi apenas uma falha na elaboração da lei, o que foi entendido dessa forma confusa por alguns".

O doutor Euclides Benedito de Oliveira também comentou que alguns tabelionatos não estão realizando os novos serviços por receio de cometerem enganos, em razão de alguns aspectos polêmicos da lei que ainda estão em debate. Ele recomenda que os cartórios atendam a demanda usando de toda a cautela para evitar eventuais equívocos

que possam depor contra a própria lei. "Quando houver dúvidas, os tabeliães devem consultar a Corregedoria, o CNB-SP, ou os colegas mais experientes. Não se deve, pela timidez, pecar pela omissão. É preciso cumprir a lei e atender às partes, porque esse é um benefício para a sociedade".

Regime de bens e seus aspectos notariais e registrais – Luciano Lopes Passarelli

O registrador de imóveis de Batatais, Luciano Lopes Passarelli, abordou o regime de bens e tratou das hipóteses em que são necessárias escrituras de partilhas com incidência de ITBI. "Se houver atribuição de um bem que era do patrimônio exclusivo de um dos cônjuges, ou se houver excesso de cotas, por exemplo, se um dos cônjuges possui quinhão maior do que antes, terá de ser feita a partilha, com incidência de imposto ao estado, se for a título gratuito, ou ao município, se for a título oneroso".

No caso do regime da separação de bens, se houver atribuição de um bem particular exclusivo ao outro cônjuge, o palestrante entende que também é necessária a lavratura de escritura pública para instrumentalizar a compra e venda ou a doação.

Passarelli destacou, ainda, algumas hipóteses em que o juiz poderá negar o pedido de alteração de regime de bens. Por exemplo, se o juiz verificar que há vício de manifestação de vontade, ou se ficar evidente que poderá haver prejuízos a terceiros, ele poderá negar a alteração. "O juiz pode negar o pedido se ficar nítida a ascendência de um cônjuge sobre o outro. Às vezes, um cônjuge impõe a modificação, e o outro, por temor ou sob o impacto de algum tipo de pressão psicológica ou emocional, acaba aceitando uma alteração que lhe é desvantajosa. Nesse caso, se o juiz perceber o vício de manifestação da vontade de um dos cônjuges, poderá se negar a fazer a alteração".

De acordo com o registrador, na segunda hipótese, se ficar evidente a possibilidade de prejuízos a terceiros, "não será razoável autorizar a alteração tendo em vista que para fazer valer seus direitos, que são resguardados pela lei, o terceiro terá de constituir advogado, entrar com recurso, pagar honorários advocatícios".

Luciano Passarelli falou também dos regimes em que os cônjuges podem efetuar compromisso de compra e venda ou doação entre si. Segundo ele, essas transações são possíveis desde que as regras do regime de bens não sejam burladas. "Por exemplo, no regime da separação convencional, em que os bens adquiridos a título gratuito, ou mesmo oneroso, não se comunicam, entendo ser possível a compra e venda e doação entre os cônjuges".

Uma nova visão sobre o RTD – Paulo Roberto de Carvalho Rêgo

O registro de títulos e documentos e civil de pessoa jurídica também esteve representado no IX Seminário de Direito Notarial e Registral. O presidente do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil – seção São Paulo, e primeiro registrador de títulos e documentos da capital, Paulo Roberto de Carvalho Rêgo, apresentou a palestra *uma nova visão sobre o RTD*.

Em entrevista ao *Boletim IRIB em revista*, o registrador falou sobre o projeto de interligação dos cartórios de registro de títulos e documentos do Brasil.

BIR – Fale sobre o projeto de interligação entre os cartórios de registro de títulos e documentos.

Paulo Rêgo – Mais do que um projeto é uma necessidade. Temos sentido uma demanda da sociedade nesse sentido. Há uma imposição legal no sentido da divulgação das razões sociais, dos nomes das sociedades. Todos os registros que competem ao RTD dependem de publicidade. Essa é uma revolução parecida com a que aconteceu na época das notificações. Existia uma publicidade ficta, ou seja, decorrente da lei, que estabelecia a presunção de conhecimento público. Ainda assim, houve necessidade de uma publicidade real e foi criado o sistema de notificações no serviço extrajudicial, o que possibilitou à parte requerer ao oficial o conhecimento específico e real daquele registro pelo terceiro. Hoje, a situação é a mesma e a informação deve circular com os avançados meios de comunicação disponíveis. A Internet permite que qualquer *site* realize buscas sofisticadas a um simples clique. Essa é a idéia do RTD, permitir que essa informação circule entre aqueles que dela necessitem.

BIR – Esse projeto vai abarcar os RTDs de todo o país?

Paulo Rêgo – Sim, estamos falando em termos de país.

Na cidade de São Paulo já temos a centralização das informações no CDT, Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e documentos. As buscas, que levavam dez ou quinze dias, hoje são feitas nos dez cartórios no próprio dia. É possível dar entrada no registro de uma sociedade sabendo, de antemão, se aquela razão social pode ou não ser utilizada. Em breve esse sistema também estará disponível para outras cidades do estado de São Paulo e daqui a algum tempo para todo o país, uma vez que essa é uma demanda nacional.

BIR – Durante os debates, o senhor falou sobre a utilização do RTD como meio de prova e não apenas como mera conservação.

Paulo Rêgo – Temos que atentar para a finalidade de cada registro. O registro de imóveis registra toda a vida do imóvel, seu nascimento e os atos transacionais que por ele passam. O registro civil guarda os atos da vida civil do cidadão. Da mesma maneira tem de acontecer com o RTD. Em razão da falta de um conceito de cadastro nacional, nosso registro não tem o mesmo alcance que tem, por exemplo, o registro de imóveis. Se conseguirmos fornecer essa informação em maior volume, conseguiremos fazer um cadastro de bem móvel.

BIR – Uma outra questão levantada nos debates referiu-se aos efeitos ou não-efeitos do registro conservatório. É função do RTD esclarecer as partes sobre essa questão?

Paulo Rêgo – Essa é uma exigência legal normativa das corregedorias, especificamente da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, justamente para que não haja a possibilidade de indução à fraude, à dúvida ou ao engano. Como o RTD admite o registro para conservação do meio de prova, é preciso que fique claro que esse meio de prova não gerará nenhum outro efeito que não apenas o da mera conservação. Isso consta tanto do registro quanto da certidão extraída desse registro. Há uma ressalva expressa justamente para que, futuramente, não se possa negar o desconhecimento.

Lei 11.382/06 – alterações do CPC frente ao registro imobiliário

Sérgio Jacomino comentou a recente lei 11.382 e as importantes alterações no Código de Processo Civil que se refletem no registro de imóveis. Abordou a averbação premonitória, a penhora e seus reflexos registrais, novos títulos que passam a ingressar no registro.

CNB-SP estuda a criação de uma central de partilhas, inventários, separações e divórcios

O Colégio Notarial do Brasil – seção São Paulo, em conjunto com a Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, está analisando a criação de um sistema operacional para a formação de um banco de dados estadual dos atos notariais previstos na lei 11.441/06.

O projeto elaborado pelo CNB-SP prevê a criação de uma central de partilhas, inventários, separações e divórcios, nos moldes das já implementadas, Central de Escrituras e Procurações, CEP, e Registro Central de Testamentos Online, RCT-O. A idéia surgiu durante as reuniões realizadas pelo grupo de estudos criado pela Corregedoria para analisar a aplicação da lei 11.441/06. A central permitirá ao público conhecer onde está sendo efetuado determinado inventário ou partilha.

A vice-presidente do CNB-SP, Priscila Agapito, explicou que os testamentos realizados no estado de São Paulo são registrados na Central de testamentos há longo tempo, e a Central de escrituras e procurações existe há quase um ano, no entanto, nenhuma das duas está totalmente aberta ao público. "É preciso provar o falecimento com a certidão de óbito para poder acessar a Central de testamentos. E a Central de escrituras ainda funciona em caráter experimental, sendo utilizada somente pela CGJSP".

A idéia, segundo ela, é que a central de separações e inventários seja aberta ao público, uma vez que não há como fixar uma competência para o tabelião cuja relação com o usuário é baseada na confiança. "A pessoa pode fazer o inventário de sua família com o tabelião de sua preferência".

Priscila Agapito informou que a central já está operacionalizada, aguardando apenas alguns detalhes para sua aplicação, mas afirmou que ainda este ano estará em pleno funcionamento em São Paulo. E que o CNB-SP pretende se reunir com o Colégio Notarial do Brasil – seção federal, para analisar a possibilidade de estender o projeto para todo o país.

Lei 11.441/2007: efeitos e defeitos

Euclides Benedito de Oliveira
é advogado e jurista.

Palestra proferida no IX Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 12 de fevereiro de 2007, no Centro de Convenções Stadium Alphaville, em Barueri, SP.

Vamos falar dos pontos controvertidos da 11.441/2007, lembrando que a responsabilidade do notário é muito grande em todos os atos, e agora mais ainda com esse novo campo de atividade profissional, que vai exigir preparo extraordinário do notário e do registrador.

Como é possível fazer uma escritura de partilha sem saber qual é a ordem da vocação hereditária? Sem saber o que é concorrência sucessória? Esses são temas novos, será que teremos de esperar algum caso surgir no balcão do cartório para saber responder? É por isso que louvo a iniciativa da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, do Irib e do CNB-SP de proporcionar este debate. Somos os soldados dessa nova batalha de aplicação do Direito. Estamos na trincheira e temos de dar respostas rápidas, por isso a necessidade dessa reciclagem profissional.

A situação anterior com relação à separação, divórcio e inventário era resolvida pela via judicial. A matéria é regulada no Código Civil e no Código de Processo Civil, em artigos que cuidam de cada um dos tópicos. No entanto, a situação atual consta na lei 11.441, de 5 de janeiro de 2007, que permitiu a escritura pública para a separação e divórcio consensuais desde que não haja filhos menores ou incapazes, bem como a realização de inventário e partilha por escritura pública. Esse será nosso campo de atividade, uma extensão do trabalho do notário, com as condições impostas pela lei.

Houve a passagem de processos, que antes corriam em varas judiciais, para a esfera administrativa, o que trouxe algumas questões complicadas. Por exemplo, quando se pergunta o estado civil de uma mulher e ela responde que está separada, que tipo de separação será essa? Será separada de fato, separada de corpos, separada judicialmente, ou ainda, separada em cartório?

Pode ser que alguém possa argüir a inconstitucionalidade da lei porque, se a separação judicial pode ser convertida em divórcio judicial, será que a separação administrativa poderá ser convertida em divórcio administrativo? A resposta é positiva, é claro que sim.

O parágrafo sexto do artigo 226 da Constituição dispõe que o casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio, após prévia separação judicial por mais de um ano, nos casos expressos em lei, ou comprovada separação de fato por mais de dois anos.

A Constituição fala em separação judicial, que não foi modificada. Será que uma lei, que é norma infraconstitucional, pode alterar a Constituição? Não. Será que houve uma

alteração ou apenas uma ampliação para uma outra situação não prevista na Constituição? A rigor, deveria haver uma emenda constitucional para dizer que o divórcio pode ser concedido por conversão após um ano de separação, sempre judicial. Nesse sentido, o *judicial* atrapalha um pouco, mas creio que ninguém levantará essa questão, trata-se apenas de uma matéria nova a ser discutida.

No caso de inventário sem testamento, permito-me fazer uma pequena crítica à lei. Por que inventário sem testamento? Quem, em princípio, faz o testamento público é o tabelião. Ora, se o tabelião faz o testamento, por que ele não pode executá-lo?

Há certa incongruência na lei, que deveria ser mais ampla nesse sentido. Tudo bem que é exigida a participação do Ministério Público, como ocorre nas escrituras de compra e venda que envolvem menores. Quando decorre de uma vara judicial, não há que se levar ao promotor? Isso é comum. Portanto, essa é uma crítica ao legislador que não ampliou essa possibilidade.

Sou completamente favorável à lei, muito embora acredite que deva haver extremo cuidado na aplicação dela. Essa lei não é uma grande novidade. Na Argentina, na Itália, em Portugal, em outros países, já se faz isso.

Em Portugal, o Código Civil prevê o divórcio consensual e a separação judicial feitos na Conservatória do registro civil, e não no tabelião. Pensando bem, por que, no Brasil, ficou a cargo do tabelião? Porque são eles que fazem as escrituras? Mas o registro civil não poderia ter uma ampliação da sua competência para fazer essas escrituras? Não é o registro civil que faz os casamentos, que está acostumado a ouvir as partes, aconselhar sobre regime de bens e orientar quanto ao futuro? Não entendo por que essa atribuição não foi dada ao registro civil.

Em Portugal, se houver decisões sobre filhos menores, se já houver pensão fixada em juízo, a separação consensual pode ser feita. No Brasil, só podemos fazer se não houver filhos menores ou incapazes. Ainda que resolvida a questão na esfera judicial, pelos termos da lei, não poderíamos fazer. Penso que essa é uma questão a ser modificada no futuro.

O Código Civil português também prevê expressamente a reconciliação por escritura sem necessidade de ir ao juízo. Isso a nossa lei não previu. Portanto, a meu ver, a lei é fraca e tímida. Há um grande conteúdo nesse pequeno frasco. A lei foi sintética, mas deixou em aberto muitas questões. Modificou artigos do Código de Processo Civil, mas não modificou o Código Civil. O CPC é instrumentação da lei material, qual seja o Código Civil. A separação e o divórcio não são mais tratados na Lei do Divórcio, mas sim, no Código Civil (art. 1571 e seguintes). Entretanto, a nova lei não faz nenhuma menção ao Código Civil, somente ao CPC, como se não existisse a lei material.

Inventário é a mesma coisa. Esquece-se que o Código Civil trata de sucessões hereditárias num capítulo com cerca de 200 artigos, já o CPC instrumenta a matéria em apenas alguns artigos, cerca de vinte.

A lei também não é muita novidade no Brasil, uma vez que notários já faziam muitos atos ligados a esse temário, principalmente no campo dos inventários. Não esqueçamos que o tabelião fazia escritura de partilha amigável desde o Código Civil de 1916, muito embora a maioria das pessoas preferisse fazê-la em juízo. Também poderia fazer, e faz, testamento, cessão de direitos hereditários – matéria que hoje é de exclusiva competência do tabelião, por meio de escritura pública (art. 1.793, CC) – renúncia de herança, etc. Portanto, não há necessidade de recear a novidade, trata-se apenas de um complemento daquilo que já se faz e, de outro lado, de um alívio para o Judiciário.

Na verdade, esse alívio não é tão significativo assim. Fui juiz de família durante 10 anos e tenho algumas estatísticas. Cerca de 20% das ações referem-se à separação em juízo, e 10%, às separações consensuais. Portanto, o alívio é pequeno, no entanto, se não há litígio por que ir ao Judiciário?

A primeira grande questão importante da lei é que esse serviço é opcional. A pessoa pode escolher tanto o Judiciário quanto o cartório para fazer a separação e o divórcio. Ainda há pessoas que não acreditam que estejam definitivamente divorciadas se procederem à escritura pública. Se tivesse de orientar às partes, eu sugeriria o tabelionato a ser mais rápido, fácil, bem como mais agradável do que o fórum. É muito mais cômodo o cliente ir ao cartório, ao escritório do advogado, e, até mesmo, resolver a situação em sua própria casa. Por que não? O cartorário pode se deslocar até a casa do cliente desde que sejam observados os limites de sua circunscrição.

Quanto ao advogado da parte, trata-se de figura essen-

cial. Em 1982, a OAB não deixou passar uma lei que instituía o inventário administrativo, a lei 7.019/82. Essa lei acabou ficando diferente de sua proposta original, uma vez que a OAB temia a diminuição do trabalho do advogado e acreditava que geraria insegurança jurídica, além de outros argumentos. Essa lei era para ter sido exatamente igual à lei 11.441, acabou não dando certo porque a OAB não foi consultada.

Agora sim, os advogados têm de assistir as partes, o que dá segurança a elas e também ao cartório. Por isso é preciso que se tenha muito cuidado, não pode haver indicação de advogado pelo notário. Os tabeliães que fizerem essa indicação poderão pôr em descrédito seu trabalho. Nesse ponto, a ética também tem de ser lembrada, consulte sempre a OAB, a defensoria pública, ou então, que cada parte escolha seu advogado, que pode ser um para as duas partes ou um para cada, tanto nas separações e divórcios quanto nas partilhas e inventários.

É necessário que se faça a perfeita identificação dos advogados, seja por meio de procuração assinada pelas partes, e o tabelião menciona que foi apresentada a procuração, ou pelo próprio ato da escritura que declara que as partes trouxeram advogado para assisti-las na escritura. Essa identificação é fundamental uma vez que pode acontecer de alguém aparecer se intitulando advogado sem o ser, sendo apenas um bacharel em Direito. É importante que se exija a carteira de inscrição na OAB.

O inventário e partilha por escritura pública foi possível na nova lei mediante alterações do Código de Processo Civil – artigos 982 e 983. A lei só traz três artigos de fundo e mais dois artigos em vigência. Creio que o legislador poderia ter regulado melhor essas questões.

Ainda persiste o inventário judicial. Apenas se pode fazer inventário por escritura pública se todas as partes forem maiores e capazes e se não houver testamento. O artigo 983 foi alterado apenas quanto à questão dos prazos para a abertura do inventário judicial e por escritura.

A partilha consensual entre maiores e capazes deve ser homologada pelo juiz?

O prazo agora é de 60 dias para abertura da sucessão e de 12 meses para o encerramento. Esse é apenas um prazo recomendado, uma vez que, mesmo fora do prazo, pode e deve ser providenciado o inventário e a partilha dos bens da pessoa falecida.

Também foi alterado o artigo 1.031 do CPC, que trata do arrolamento sumário de bens, novo campo de atuação dos notários.

Essa alteração foi feita apenas para modificar a referência antiga ao artigo 1.773 do Código Civil revogado, passando ao artigo 2.015 do Código Civil novo. O artigo 1.031 foi modificado para atualizar e colocar a referência ao novo Código Civil. É esse artigo que contém a regra sujeita à homologação judicial.

A partilha amigável feita entre maiores e capazes deve ser levada ao juiz para homologação? Existe um aparente conflito de normas, o que traz uma dúvida crucial.

Muitas pessoas estão entendendo que a nova redação do artigo 1.031 refere que as escrituras de inventário e partilha têm de ser levadas à homologação judicial.

Walter Ceneviva escreveu, em sua coluna da *Folha de S.Paulo*, que acredita na necessidade de homologação judicial. Errado. O artigo 1.031 foi corrigido e vale tão-somente para os arrolamentos sumários feitos em juízo. É claro que em juízo a partilha tem de ser homologada, mas não se feita no moldes do artigo 982, que prevê que a escritura lavrada pelo tabelião vale como título hábil para o registro imobiliário. Se válido como título para o registro, então independe de homologação judicial. É, portanto, um conflito aparente. O artigo 1.031 existe apenas para os arrolamentos sumários feitos em juízo, se houver testamento ou se as partes assim o quiserem.

Se entendêssemos que o artigo 1031 exige homologação judicial nas escrituras de partilha amigável, estaríamos dando um salto para trás e contrariando o artigo 982. A ementa da lei fala em separação, divórcio, inventário e partilha pela via administrativa. Ou seja, para nós, esse artigo não tem valor algum.

A questão dos prazos não é fatal, mas é muito importante que quem esteja na posse dos bens faça o mais rápido possível o inventário antes que alguém o faça. Esse alguém pode ser algum herdeiro, um cessionário, um credor, ou alguém que não está na posse dos bens, que pega a posição de inventariante e assume as rédeas do processo. Desse modo, o prazo é muito importante na via judicial para dar prioridade a quem administra os bens. Na via extrajudicial pode acontecer, mas é mais difícil, uma vez que os inventários são

feitos em cartórios apenas se houver consenso entre as partes.

Para atraso superior a 60 dias é cobrada multa de 10% no recolhimento do imposto. Se passar de 180 dias, a multa é de 20%, mais correções e juros.

Competência

Competência funcional, competência territorial e competência quanto aos bens. Essas são regras do Direito processual, mas que se aplicam neste caso, subsidiariamente.

Competência funcional: o tabelionato fará a escritura

O texto da lei diz que *o tabelião fará a escritura*. Segundo Zeno Veloso, ao falar em *tabelião*, a lei utiliza linguagem figurada para se referir ao tabelionato cujos profissionais estão autorizados para a prática desses atos, seja o tabelião substituto, seja o escrevente. Essa é a interpretação mais acertada, a meu ver.

A lei 8.935 de 1994, que regula a atividade dos notários e dos registradores, diz que é privativo do tabelião. O testamento, com o novo Código Civil, pode ser feito por seu substituto. A referência ao tabelião não é *stricto sensu*.

Competência territorial: em qualquer tabelionato do país

A escritura pode ser feita em qualquer tabelionato? No que diz respeito ao inventário, a lei processual civil dispõe que é competente o foro do último domicílio do falecido. Ou seja, não pode ser feito no lugar onde ele tenha bens, ou onde morreu, mas no local de sua última moradia. No entanto, essa competência vale para as ações judiciais, e não para as escrituras realizadas em cartório, uma vez que a nova lei não menciona o lugar. Portanto, a conclusão que se tem extraído é a de que pode ser feita em qualquer tabelionato do país.

> "Sou favorável à lei, embora acredite que deva haver extremo cuidado na aplicação dela. Essa lei não é uma grande novidade. Na Argentina, na Itália, em Portugal, em outros países, já se faz isso."

Porém, vamos convir que essa abertura traz uma certa insegurança porque nunca se sabe ao certo onde foi feito o inventário. Nesse sentido, a Corregedoria está criando controles mediante uma central de separações, divórcios, partilhas e inventários. Se houver centrais estaduais e uma central federal que informe se foi aberto um inventário, ou se alguém se separou, o controle será possível e muito útil para essa disseminação.

Competência quanto aos bens: território nacional

Um pormenor simples que muitas vezes leva à confusão é que somente se pode levar a inventário bens situados em território nacional (art. 89, II, CPC). Se a pessoa falece no Brasil, tinha bens no país, mas também deixa bens, por exemplo, em Portugal, têm de ser abertos dois inventários, um no Brasil e outro em Portugal. Isso acontece porque nossa competência é delimitada por questões de soberania nacional.

Sucessão *causa mortis*: legítima

Antes de fazer o inventário é preciso conhecer as regras da sucessão *causa mortis*. Existem duas espécies de sucessão: a sucessão *causa mortis* e a sucessão hereditária. Vamos nos restringir à sucessão *causa mortis,* que pode ser legítima ou testamentária.

A sucessão testamentária não possibilita a escritura de partilha, ficamos com a sucessão legítima, que é aquela que se dá em favor de pessoas nomeadas na lei, segundo a ordem da vocação que estabelece quem são os herdeiros.

Alguns herdeiros são mais herdeiros do que os outros, os chamados herdeiros necessários, uma vez que a eles compete, necessariamente, a metade da herança, a legítima. São eles os descendentes e os ascendentes, de acordo com o

antigo Código Civil. No novo Código, o cônjuge também foi contemplado como herdeiro necessário.

Se a pessoa estiver numa dessas classificações, tem direito à metade da herança – a legítima –, e a outra metade, a disponível, pode ficar para outra pessoa. Portanto, a posição do herdeiro necessário está consagrada.

Exclusão da herança

Em outras situações, entretanto, existe a exclusão da herança. Há situações em que a pessoa é descendente ou ascendente, mas não tem direito, ou perde o direito à herança por exclusão. Pode ocorrer de comparecerem as partes João, Maria e filhos, mais o viúvo ou a viúva, e dizer que desejam que tudo fique para João porque ele está desempregado e precisa mais do que os outros. Nesse caso, o tabelião faz uma escritura de renúncia.

A escritura de renúncia pode ser lavrada no próprio termo da escritura de partilha? Penso que sim. Um ato notarial pode abranger diversos fins. A cobrança é feita de forma separada ou cumulativa? É bom lembrar que, no caso de renúncia, o valor volta ao monte e não vai para aquela pessoa que se desejaria que fosse, às vezes, a mãe ou algum irmão. Se alguém deseja que sua cota de renunciante fique para determinada pessoa, não se pode esquecer que a renúncia tem de ser feita conforme uma cessão de direitos, na verdade, uma renúncia imprópria, translativa, em favor de. Nesse caso, a pessoa aceita e dá o passe a outro. A pessoa recebe em *causa mortis* e transmite *inter vivos,* portanto, incidem dois impostos.

Também pode haver exclusão da herança por força de lei, ou do testamento, se houver a prática de um ato grave e ofensivo à pessoa do testador. São os casos de indignidade e deserdação. Por exemplo, o caso de Susane Von Richthofen, que cometeu matricídio e parricídio.

O antigo Código Civil não tratava da cessão de direitos hereditários. O atual Código Civil exige, nos artigos 1.791 a 1.795, principalmente no artigo 1793, que primeiro se tenha por objeto a herança como um todo. Portanto, como regra não pode haver cessão de direitos de bem individuado, a não ser que haja acordo geral dos herdeiros e o próprio juiz autorize.

Existe a cessão de direitos hereditários da parte que a pessoa tem na herança. É claro que se ela for herdeira única pode vender tudo ou parte dos bens, mas esse é um caso excepcional. Se houver mais de um herdeiro, cada um tem direito à parte ideal, logo, não se pode vender algo que não se sabe de quem será no momento da partilha. É por isso que há proibição. Isso também tem de ser feito por escritura pública, creio, no próprio ato da escritura de partilha.

É preciso lembrar que os co-herdeiros têm preferência. No entanto, como está sendo feito no próprio ato, com a presença de todos, já se dá ciência de que se tem a concordância dos co-herdeiros na cessão a estranho, para evitar que uma pessoa de fora venha a ser condômina dos herdeiros.

Direito material quanto à ordem da vocação hereditária

Atualmente, no Brasil, ninguém sabe quem são os herdeiros, tamanha a balburdia legislativa que o Código Civil trouxe nesse campo.

Houve uma mudança total na ordem de chamamento dos herdeiros. A vocação hereditária é o chamamento e a ordem de convocação para ser herdeiro.

No Brasil colonial, no tempo da consolidação das leis civis, vinham os descendentes, e entre eles havia a ordem dos mais velhos, depois os ascendentes, os colaterais até o décimo grau e, por último, o cônjuge.

A ordem da sucessão sofreu algumas mudanças. Os herdeiros legítimos, que antes eram os descendentes e ascendentes, agora seguem uma ordem estabelecida no artigo 1.829 do Código Civil de 2002.

"Art. 1.829. A sucessão legítima defere-se na ordem seguinte: I- aos descendentes, em concorrência com o cônjuge sobrevivente, salvo se casado este com o falecido no regime da comunhão universal, ou no da separação obrigatória de bens (art. 1.640, parágrafo único); ou se, no regime da comunhão parcial, o autor da herança não houver deixado bens particulares; II- aos ascendentes, em concorrência com o cônjuge; III- ao cônjuge sobrevivente; IV- aos colaterais."

Descendentes são os filhos, ou netos, na falta dos primeiros, e se não houver cônjuge ou companheiro. Se não houver descendentes, a sucessão legítima passa para os ascendentes – pais, avós e bisavós. A divisão é feita por linha, a linha paterna recebe metade e a linha materna a outra metade, diferentemente do que ocorre com os descendentes cuja divisão se faz por classe e graus.

Os ascendentes sempre concorrem com os cônjuges. No México, esse sistema funciona há bastante tempo – ao fale-

cer alguém sem filhos, os ascendentes recebem a metade da herança e o cônjuge a outra metade, independentemente do regime de bens. Na falta do cônjuge, ela vai para os colaterais até quarto grau. Não devemos esquecer que pode haver companheiro sobrevivente.

Concorrência sucessória: pressupostos e critérios

O instituto da concorrência é uma novidade absoluta tanto em relação ao cônjuge quanto no que diz respeito ao companheiro, como foi com a união estável e agora com a união homossexual. Esse instituto é, na verdade, uma divisão da herança entre descendentes e cônjuges, e ascendentes e cônjuges, mas que é feita com base em determinados pressupostos e critérios.

Como sabemos, o cônjuge tem direito à meação, que não se confunde com a herança. A meação é aquilo que se apura de acordo com o regime de bens do casal. Se o regime for o da comunhão universal, em geral a meação cai sobre tudo, exceto sobre bens incomunicáveis. Na comunhão parcial, a meação cai somente nos bens havidos durante a convivência, observados os critérios do artigo 1.659 e seguintes do Código Civil.

Os pressupostos dependem do regime de bens. O artigo 1.829 diz que o cônjuge concorrerá com os descendentes, salvo no regime da comunhão universal ou da separação obrigatória de bens. O legislador usou da negativa *salvo se*. Ao invés de negar, se o regime for um desses, seria mais fácil dizer que o cônjuge concorrerá com os descendentes se for casado no regime: da separação convencional de bens; da comunhão parcial de bens, se houver bens particulares; e da participação final nos aqüestos, se houver bens particulares.

É bom lembrar que o cônjuge somente tem direito a concorrer à herança se não estiver separado judicialmente, e nem divorciado. Nesse sentido, existem também os separados de fato. No Brasil, muitas pessoas não se separam judicialmente. A lei diz que os separados de fato por não mais de dois anos têm direito à herança. Esse direito ainda é conservado se a separação tiver ocorrido há mais tempo, caso seja provado que o sobrevivente não teve culpa na separação, o que é denominado de *culpa mortuária* (art. 1.830, CC).

Esse é um dos pontos mais criticados do Código, uma vez que é impossível discutir a culpa de um morto. O pior é que essa discussão, que às vezes resvala para uma ação ordinária de exclusão da herança, não obedece ao principio do contraditório. É óbvio que a viúva poderá dizer que a culpa da separação não é dela, mas do *de cujus,* que não tem como se defender. Isso é um absurdo.

Pela regra do artigo 1.832, o cônjuge recebe uma cota igual à de cada filho. É como se fosse mais um filho. Se o falecido deixou três filhos mais o cônjuge para concorrer na herança, a herança será dividida em quatro, mas não poderá ser inferior a um quarto, se os filhos forem comuns, havidos com o falecido.

No caso de filho exclusivo do autor da herança, se o sobrevivente não for ascendente do filho com quem concorreu, a cota não obedece ao mínimo de um quarto. Se houver filhos exclusivos, o cônjuge não é apenas mais um, recebe apenas um quarto, e os 75% restantes são divididos entre os filhos.

Problema maior é se houver filhos comuns e exclusivos, mais conhecida como situação híbrida. Para a situação híbrida, a lei não tem resposta. Existem quatro ou cinco soluções possíveis segundo a doutrina, todas elas tormentosas e que não são aceitas pacificamente.

Com relação aos ascendentes, o cálculo é mais fácil. Os cônjuges concorrem com os pais, ficando um terço para cada. Se houver somente o pai, ou a mãe, ou ainda, somente os avós, metade fica com o cônjuge e a outra metade para o outro, independentemente do regime de bens.

Além disso, o cônjuge tem direito aos direitos reais, quais sejam: o direito real de habitação sobre o imóvel que servia de moradia para o casal, e o direito real de usufruto que, na verdade, foi eliminado no novo Código.

O usufruto vidual (art. 1.611, §1º, CC de 1916) não existe mais no direito atual. Essa informação deve constar da escritura pública, para que conste também do registro imobiliário, de modo que, caso alguém venha a adquirir o bem de João e Maria, saiba que existe o direito real de habitação sobre coisa alheia, reservado ao cônjuge, uma vez que o direito de habitação é vitalício.

No que se refere ao companheiro, a regra é parecida. Costumo dizer que há momentos em que o companheiro está *up* e tem momentos em que o companheiro está *down*. Falta harmonia no sistema do direito sucessório. O companheiro é regulado no artigo 1.790 e tem direito à meação.

No que diz respeito à herança, o companheiro recebe uma cota concorrente sobre os bens havidos onerosamente durante a convivência. Aqui, não se fala em regime de bens, mas em datas de aquisição dos bens e formas de aquisição. O companheiro recebe cota igual ao do filho em comum, ou meia cota em caso de filho exclusivo. Por exemplo, o companheiro adquiriu uma casa a título oneroso durante a convivência. Ao falecer, deixa um filho e companheira. Ela tem direito a 50% da meação e os outros 50% é herança, à qual também concorrerá se os bens foram havidos durante a convivência. Sobre a herança, ela receberá cota igual à do filho comum, ou seja, 25% vão para ela e os outros 25%, para o filho. Ao fazer a soma, veremos que a companheira acabou ficando com 75% e o filho apenas com 25%. Se fosse casada no regime da comunhão parcial, e houvesse apenas bens comuns, teria direito a 50% da meação. E por não haver concorrência, dada a falta de bens particulares, também teria direito a 50% da herança, e o filho mais 50%. Nesse sentido, o companheiro é privilegiado em face do cônjuge.

> "Sou favorável à lei, embora acredite que deva haver extremo cuidado na aplicação dela. Essa lei não é uma grande novidade. Na Argentina, na Itália, em Portugal, em outros países, já se faz isso."

Inventários em conjunto

Também é preciso lembrar que existem os inventários em conjunto. Pode aparecer uma turma grande para proceder a dois inventários de uma só vez. Geralmente isso ocorre se um dos cônjuges falecer logo depois do outro, quando ainda não tinha sido concluída a primeira sucessão na via judicial. Se o casal faleceu junto, poderá fazer-se o inventário dos dois ao mesmo tempo, desde que os herdeiros sejam os mesmos.

Uma outra hipótese é a do herdeiro que falece no curso do inventário no qual ele recebe um quinhão e deixa somente esse quinhão para seus próprios herdeiros. Nesse caso, também é possível o inventário conjunto.

Recolhimento de tributos: ITBI e ITCMD

Assim como no inventário judicial, também na escritura terão de ser recolhidos os tributos, além de proceder-se ao pagamento dos emolumentos. Esses tributos são o ITBI, imposto de transmissão sobre bens imóveis, e o ITCMD, imposto sobre transmissão *causa mortis* e doação de quaisquer bens ou direitos, que ocorre sempre sobre a herança e nunca sobre a meação. O que se tributa é a parte que cabia ao falecido em vida, portanto, a herança.

O ITCMD também incide sobre bens que são passados a título gratuito a mais do que a cota do herdeiro. O ITCMD é de competência estadual e regulado pela mesma lei.

O ITCMD é devido se alguém ficar com mais, a título gratuito. Nesse caso, é uma transmissão *inter vivos*, ou transmissão sobre bens imóveis, que incide na esfera municipal, quando há transmissão a título oneroso de parcela maior do que seria a parte ideal da pessoa.

Escritura de partilha: para que serve

A partilha tem de ser feita, mas nem sempre. Partilha significa divisão em cotas, em partes. Pode haver uma adjudicação, por exemplo, que não é mencionada na lei, mas é da essência do processo.

Ora, se podemos fazer uma escritura de partilha, que é mais complicada, por que não podemos fazer uma adjudicação em que há um único herdeiro ou cessionário? Às vezes, há diversos herdeiros, mas todos valem por um. Ele comparece como cessionário e recebe os bens individualmente. Essa é a escritura de inventário e adjudicação, e não escritura de inventário e partilha, como ocorre tranqüilamente na esfera judicial.

A escritura de partilha serve de título para o registro imobiliário (art. 982). No entanto, não é só para isso que serve uma escritura de partilha. Não está expresso na lei, mas ela serve para outros fins necessários ao seu cumprimento. Por exemplo, levantar dinheiro em banco. Faz-se a partilha de um depósito no valor de cem mil reais para cinco herdeiros. Cada um tem direito a 20 mil. Com a escritura de partilha é possível retirar o valor no banco. Alguns bancos não estão aceitando a escritura para esse fim porque não conhecem as novas regras. Em último caso, se a pessoa não conseguir levantar o dinheiro mediante a escritura de partilha, pode procurar o corregedor ou a vara de família e pedir um alvará.

A conversão é uma espécie de divórcio, por isso está abrangida na lei

Esse é um tema bem menos problemático porque, em geral, a partilha ocorre entre A e B que estão de acordo.

O artigo 1.124-A foi acrescido ao CPC e diz que "a separação consensual e o divórcio consensual, não havendo filhos menores ou incapazes do casal, e observados os requisitos legais quanto aos prazos, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições relativas à descrição e à partilha dos bens comuns e à pensão alimentícia e, ainda, ao acordo quanto à retomada pelo cônjuge de seu nome de solteiro ou à manutenção do nome adotado quando se deu o casamento".

Somente esse artigo foi acrescentado ao capítulo que dispõe sobre separação e divórcio consensuais (art. 1.120–24). Esqueceu-se o legislador de que a separação e o divórcio têm regramento no artigo 1.571 e seguintes do Código Civil. Esqueceu-se o legislador de que o artigo 1.571 do Código Civil reza que a dissolução da sociedade conjugal dá-se: I- pela morte de um dos cônjuges; II- pela nulidade ou anulação do casamento; III- pela separação judicial; IV- pelo divórcio.

Há, nesse ponto, um conflito de normas. A nova lei, é claro, revoga a lei velha naquilo que for incompatível com ela, mas não seria melhor ter também alterado o artigo 1.571 para fazer constar que a dissolução se dá por separação judicial ou separação administrativa?

Quanto à conversão da separação em divórcio, a lei silenciou. O silêncio do legislador pode ter dois sentidos: primeiro, ele está negando, uma vez que não concedeu; segundo, ele não proibiu, portanto, deixou em aberto.

A primeira interpretação do silêncio que nega é tratada pelos alemães de *silêncio eloqüente*. O novo Código Civil reza que é herdeiro necessário o descendente, o ascendente e o cônjuge. Portanto, como não menciona o companheiro e o colateral, significa que eles não são herdeiros necessários. Nesse caso, o silêncio também é eloqüente.

Agora foi prevista a separação consensual por escritura pública, mas não se falou na conversão da separação em divórcio. Será que isso é uma negativa ou um esquecimento? Acredito que nem uma coisa nem outra, muito embora já haja quem negue a conversão por escritura. A própria CGJSP, nos primeiros estudos do grupo, era contra, havendo até um voto contra na última conclusão.

O artigo 226, parágrafo sexto, da Constituição diz que o casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio, após prévia separação judicial por mais de um ano, nos casos expressos em lei, ou se comprovada a separação de fato por mais de dois anos.

Em suma, a conversão é uma espécie de divórcio e, por isso, está abrangida na lei. A conclusão do grupo de estudos acabou sendo nesse sentido.

Se uma separação judicial transitou em julgado e as partes apresentaram as provas – por exemplo, a certidão de casamento averbada ou uma cópia da sentença –, é possível fazer a conversão? É claro que sim, trata-se de um direito novo, o de converter-se em divórcio, o que é muito mais simples.

O requisito temporal, nesse caso, é um ano de separação judicial. Mesmo que os cônjuges tenham permanecido juntos não importa, não há necessidade de estarem separados de fato, podem até ter se reconciliado e voltado a conviver.

Qual será o estado civil de uma pessoa separada por escritura pública? Como qualificar o estado civil dessa pessoa na escritura? Separada por escritura? Separada administrativamente? Separada extrajudicialmente? O que me parece que vai pegar é, pura e simplesmente, o termo genérico *separado*.

Escritura pública de separação consensual: requisitos, pensão e partilha

As partes devem ser maiores e capazes, não podem ter filhos menores e devem estar casadas há mais de um ano.

Devem, também, estar de acordo nas disposições sobre a pensão alimentícia, partilha e nome.

Para fazer uma separação consensual por escritura pública, as partes não precisam estar totalmente de acordo e combinadas. Notei ter surgido uma interpretação forte de alguns pensadores no sentido de que, sem a partilha, com o casal absolutamente de acordo quanto à pensão alimentícia e outros, não deve proceder-se à separação.

Em juízo, a partilha pode perfeitamente ficar para depois, a pensão pode ser resolvida nas vias próprias. A meu ver, a melhor tese é a de que, o que é válido no Judiciário também valerá extrajudicialmente. Ou seja, a partilha também pode ser deixada para depois, ou então, partilha-se uma parte e o restante fica para a sobrepartilha.

Além da dissolução da sociedade conjugal, há as demais disposições – pensão e partilha. O conteúdo principal pode ser satisfeito sozinho. Repito, não há vinculação. A pensão não admite renúncia (art. 1.707, CC), mas admite dispensa, desistência da parte que dispõe de rendimentos para seu próprio sustento.

Devem ser previstos na pensão o modo de revisão, atualização periódica de valor e o índice a ser usado, tudo para evitar problemas futuros. Também pode haver pensão temporária, muito embora alguns juízes não admitam.

Requisitos e efeitos da escritura de separação e divórcio

Para o divórcio exigem-se dois anos de separação de fato, comprovada mediante documentos e testemunhas que, no próprio termo da escritura, declaram que conhecem a pessoa e que sabem que ela está separada de fato há mais de dois anos. É preciso tomar muito cuidado, uma vez que testemunhas podem faltar com a verdade. É bom compromissá-las a dizer a verdade, sob as penas da lei.

Essa escritura é destinada ao registro civil, para constar o novo estado civil da pessoa, e ao registro de imóveis, se houver partilha de bens imóveis, e ainda, é destinada a outros fins que sejam necessários ao seu cumprimento, como, por exemplo, desconto da pensão pelo empregador. Em juízo, expede-se um ofício, mas esse não é um ato próprio do cartório. A parte é que deve requerer e munir-se do instrumento adequado.

Gratuidade: separação e divórcio

A escritura e os atos notariais, diz a lei, são gratuitos para as pessoas que se declararem pobres, sob as penas da lei. O parágrafo terceiro do artigo 1.124-A do CPC – redação dada pela lei 11.441 – vale para a separação e divórcio, mas não se aplica às escrituras de inventário. Nas conclusões do grupo de estudos, a CGJSP ampliou a gratuidade também para os inventários. Creio que essa é uma analogia que prejudica o notário.

Quando a lei fala em "demais atos notariais", o que se entende é que são abrangidos todos os atos ligados à escritura de partilha. Outros atos notariais também são praticados. A escritura de reti-ratificação, a volta ao nome de solteiro, etc.

Nem tudo acaba em dores quando se acaba o amor. Às vezes esse amor é reacendido e temos o restabelecimento da sociedade conjugal, que é possível depois da separação judicial. Na escritura de separação o princípio é o mesmo.

Será que esse restabelecimento depende de ordem judicial ou basta a declaração das partes? É preciso lembrar que a separação judicial não extingue o casamento, somente a sociedade conjugal. Permanece o vínculo conjugal e o casamento fica em *standby*. Não basta a declaração das partes, deve-se comunicar o registro civil por meio de escritura. Se a separação foi feita em juízo e restabeleceu-se o casamento por escritura pública, é necessário comunicar ao processo. No divórcio, o restabelecimento acontece somente mediante novo casamento.

A lei trouxe inúmeros benefícios, no entanto, será necessário o aprimoramento dessa legislação no futuro. É necessária uma interpretação mais extensiva em alguns casos. Certamente, teremos novas regras e instruções do Conselho Nacional de Justiça, CNJ; é por isso que as corregedorias estão mais cautelosas e aguardam uma definição superior.

Precisamos de mais mecanismos de segurança e de orientação para os notários, como a iniciativa do Educartório, de estudos constantes, para que possamos bem aplicar a nova lei.

É preciso ter cautela. Em caso de dúvidas, o notário deve consultar seu juiz-corregedor, que não existe apenas para fiscalizar, mas também para orientar. Os cartórios devem se preparar; é preciso priorizar a reciclagem desses profissionais para que cumpram os novos encargos. É necessário investir em mais infra-estrutura material e humana para dar bom atendimento aos usuários e fazer a família brasileira um pouco mais feliz.

Alteração do regime de bens e o registro de imóveis

Luciano Lopes Passarelli
é oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Batatais, SP.

Palestra proferida no IX Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 12 de fevereiro de 2007, no Centro de Convenções Stadium Alphaville, em Barueri, SP.

Vamos tratar da alteração do regime de bens e os reflexos no registro de imóveis, tema singelo com conclusões singelas.

Inicialmente, é necessário considerar o artigo 1.511 do Código Civil, que diz o seguinte: "O casamento estabelece comunhão plena de vida, com base na igualdade de direitos e deveres dos cônjuges".

Esse é um dos artigos mais bonitos do Código Civil, no entanto, no dia-a-dia, não é bem assim que funciona. Do contrário, talvez não fosse necessária a legislação que se tornou conhecida como *Lei Maria da Penha*, a lei 11.340, de 7 de agosto de 2006,que aumentou o rigor na punição dos crimes cometidos contra a mulher no seio do lar.

Desde a Constituição de 1937, a família é tratada com destaque pelo legislador constituinte. Diz a Constituição que a família merece especial proteção do Estado. Por que o constituinte usa a expressão *especial*? Todos os direitos constitucionais devem ser protegidos pelo Estado, os direitos individuais e os direitos coletivos. Devemos partir do velho princípio hermenêutico de que a lei não contém palavras inúteis e inócuas. Se o legislador disse que a família merece proteção especial é porque deverá ser especial. Portanto, quando houver conflitos de valores envolvendo direito de família, ele deverá se sobrepor a outro, caso não seja possível compatibilizá-los.

A Constituição de 1988 foi mais adiante ao dizer que, além de merecer especial proteção do Estado, a família constitui a base da sociedade (art. 226). É essa sociedade que o legislador quer nos propor.

De acordo com a Constituição, é família a sociedade formada pelo casamento com ou sem filhos, pela união estável com ou sem filhos, pelas sociedades monoparentais – se somente um dos pais convive com os filhos. Boa parcela da doutrina e da jurisprudência entende que as uniões homoafetivas também constituem família e devem ser protegidas pelo Estado.

Apesar da polêmica que envolve o tema, recentemente, o Tribunal de Justiça de Goiás divulgou decisão confirmando sentença de primeira instância que reconhece uma união homoafetiva como união estável, o que não é novidade. O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul também divulgou decisões nesse sentido. No entanto, essas são decisões bastante complicadas porque, se aplicarmos o regime da união estável à união homoafetiva, certamente surgirão problemas de ordem sucessória.

Se houver impedimentos para o casamento, não se trata de união estável, mas de concubinato. Para a união estável ser configurada, não pode haver causas suspensivas para o

casamento. Ou seja, se houver causas suspensivas, não será considerada união estável, mas concubinato homoafetivo? Ora, certamente haverá problemas para se afirmar que a união homoafetiva é união estável, muito embora já existam decisões nesse sentido.

Pessoas solteiras podem constituir família? Isso parece contraditório, porque são necessárias duas pessoas para constituir uma família. No entanto, houve uma decisão recente do STJ que negou a penhora de único imóvel residencial pertencente a uma pessoa solteira, dizendo que o imóvel é bem de família.

A Lei Maria da Penha (lei 11.340) ampliou largamente o conceito de família, em seu artigo quinto. Apesar de restringir a aplicação desse conceito para os efeitos da lei, ela dispõe que é considerada família as pessoas que, mesmo sem laços de afinidade natural e sanguínea, assim se considerarem. Esse conceito de família é muito subjetivo, se alguém disser "ele é um irmão para mim", e se houver reciprocidade, aí está uma família.

Esse largo conceito de família da lei 11.340 vai acabar sendo invocado em outras situações, por analogia, por interpretações extensivas.

Outro tema polêmico é o seguinte: será que há uma precedência da família formada pelo casamento sobre a união estável? Há várias posições a respeito. Boa parcela entende que não, que a união estável está em pé de igualdade com o casamento. E há posições no sentido de que uma vez que a Constituição incentiva a conversão da união estável em casamento, está dando prevalência ao casamento. Se há que converter é porque a união estável ainda é algo imperfeito. Particularmente, alinho-me àqueles que entendem que o casamento tem prevalência sobre a união estável, apesar de saber que essa posição está longe de ser pacífica.

"Um dos modos pelo qual a função social da propriedade se instrumentaliza é publicizando a propriedade e os demais direitos reais, de sorte que toda a sociedade possa conhecê-los."

Todos os atos com reflexos sobre a propriedade devem ser levados ao RI

Uma decisão paradigmática do Conselho Superior da Magistratura, de 1996, diz que o matrimônio e o óbito representam fatos jurídicos de evidentes repercussões patrimoniais, condicionadas à atuação dos registros públicos, cuja exterioridade é do interesse de todos.

É do interesse de todos a notícia do casamento, do regime de bens e das suas repercussões patrimoniais por conta do óbvio reflexo que tem sobre o patrimônio imobiliário do casal. Isso atende à necessidade de segurança jurídica e atende ao clamor da sociedade pela publicidade eficaz. A clandestinidade não atende aos interesses da função social da propriedade. A função social não pode ser abstrata, deve acontecer na prática. E um dos modos pelo qual a função social da propriedade se instrumentaliza é publicizando a propriedade e os demais direitos reais, de sorte que toda a sociedade possa conhecê-los. Uma das maneiras mais eficazes para essa publicidade seria a adoção do princípio da concentração, ou seja, todos os atos que tenham reflexo sobre o patrimônio do casal devem estar sinalizados na matrícula.

Segundo o registrador espanhol Nicolás Nogueroles, em 2002 a Inglaterra publicou a lei de propriedade, estabelecendo um prazo de dez anos para que os ônus ocultos sejam extirpados do ordenamento e todos os direitos que refletem diretamente sobre a propriedade sejam atraídos para o registro de terras. Portanto, parece-me que estamos um passo atrás de um país sem tradição no que se refere à proteção da propriedade.

Qual é o interesse na clandestinidade? Por que fazer o cidadão peregrinar de órgão em órgão atrás de inúmeras certidões para ver seus direitos garantidos, se ele pode fazer isso apenas com uma única certidão? Todos os atos

com reflexos sobre a propriedade imobiliária – entre eles, casamento, alteração de regime de bens, separação, divórcio, restabelecimento da sociedade conjugal –, devem ser levados ao registro público.

Despatrimonialização das relações matrimoniais

O artigo 1.511 do Código Civil consagrou o elemento pessoal-afetivo como um valor maior a informar as regras na família. O Código Civil de 2002 despatrimonializou as relações matrimoniais dando prevalência ao elemento ético-afetivo nas relações matrimoniais, deixando para segundo plano os valores patrimoniais.

O Estado não deve embaraçar a solução das pendengas patrimoniais entre o casal, uma vez que essa interferência poderá constituir obstáculo para a solução de seus problemas. Pelo contrário, o Estado deve facilitar essa solução, de maneira a não causar problemas no seio do lar.

"Por que fazer o cidadão peregrinar de órgão em órgão atrás de inúmeras certidões para ver seus direitos garantidos, se ele pode fazer isso apenas com uma única certidão?"

Por isso, o artigo 1.511 é uma cláusula aberta, uma técnica legislativa amplamente utilizada na redação do novo Código Civil. Deixando de lado a técnica redacional legislativa anterior, de enumerar casuisticamente os casos, preferiu o legislador de 2002 valer-se de preceitos legais, por meio de formas polissêmicas, para permitir ao juiz aplicar a norma que reclama melhor solução ao caso concreto.

Essas cláusulas abertas têm um conteúdo ético-jurídico informado pelos princípios constitucionais. Significa dizer que devemos partir sempre da interpretação da Constituição, uma vez que as cláusulas abertas constituem modelos hermenêuticos e fornecem rumos para permitir contínua atualização dos preceitos legais. Servem de instrumental para o aparelhamento das vigas mestras do Código Civil novo que, de acordo com o professor Miguel Reale, é informado pelos princípios da eticidade, ou seja, pela prevalência da ética, princípios da socialidade, o que abrange a função social do contrato, função social da propriedade, função social da empresa, função social da família, além de operacionalidade. O Código Civil não pode ser uma lei impossível de ser executada, a lei deve ser operacionalizada e aplicada no caso concreto.

Nesse ponto, podemos afirmar que o direito de família, atualmente, preocupa-se com a felicidade nos lares, que devem ser estruturados e proporcionar oportunidades de afeto e de carinho aos filhos, para que cresçam orientados sobre o que é o amor, estabilidade emocional e psicológica, de modo que desenvolvam plenamente essas potencialidades. Portanto, o Estado não pode antepor ao elemento afetivo o elemento patrimonial. Esse é um problema dos cônjuges, cabendo somente a eles regular suas relações patrimoniais como melhor lhes convier.

Alteração do regime de bens com o antigo e o novo Código Civil

O artigo 230 do Código Civil de 1916 vedava a possibilidade de alteração do regime de bens ao dizer que o regime dos bens entre cônjuges começa a vigorar desde a data do casamento, e é irrevogável. A redação adotada pelo novo Código Civil introduziu a possibilidade de alteração do regime de bens ao dispor, no artigo 1.639, parágrafo segundo, que "é admissível a alteração do regime de bens, mediante autorização judicial em pedido motivado de ambos os cônjuges, apurada a procedência das razões invocadas e ressalvados os direitos de terceiros".

Curiosamente, na contramão do que diz a lei 11.441, essa alteração foi remetida ao juiz, talvez por ser considerado mais seguro. Nesse sentido, já na esteira da nova legislação, por que não adotar a possibilidade de alteração do regime de bens por escritura pública?

Em entrevista ao *Boletim INR – Serac*, o desembargador José Renato Nalini disse que toda jurisdição voluntária poderia perfeitamente ser atribuída aos notários. Por que não deixar o Judiciário com mais tempo para se dedicar àquilo que realmente é sua tarefa, qual seja a solução de conflito intersubjetivo de interesses qualificado por uma pretensão resistida?

Fazendo uma rápida referência ao Direito comparado, na Itália, essa alteração é possível desde 1943, com o Código Civil italiano. A modificação da convenção patrimonial anterior ou sucessiva ao matrimônio não gera efeitos se o ato não for estipulado com o consentimento de todas as pessoas que participaram da mesma convenção ou de seus herdeiros. Na Itália, não se exige intervenção judicial para essa modificação.

Na Espanha, também é possível essa modificação. Segundo o artigo 1.317 do Código Civil espanhol, a modificação do regime econômico matrimonial realizado durante o matrimônio não prejudicará em nenhum caso os direitos adquiridos por terceiros. No entanto, o ato é feito por escritura pública e averbado no registro civil.

Na França, de acordo com o artigo 1.396 do Código Civil francês, a alteração do regime de bens pode ser feita quantas vezes o casal quiser, e pode ser feita por notário, porém, depende de homologação judicial. Numa peculiaridade da legislação francesa, a modificação do regime de bens deve ser levada ao registro civil e só produzirá efeitos três meses após a ação.

Na Alemanha, o regime de bens também pode ser livremente modificado, ressalvados os direitos de terceiros, segundo o parágrafo 1.415 do Código Civil alemão, e também deve ser levado aos registros públicos para ter oponibilidade *erga omnes*, segundo o parágrafo 1.412, alínea II, do BGB. Durante a realização dessa pesquisa, não encontrei elementos para identificar se o registro público de que trata esse artigo seria o registro civil ou o registro de imóveis.

Há 25 anos, Orlando Gomes já dizia que não há razão para manter essa proibição, referindo-se ao artigo 230 do CC de 1916, que proibia a alteração do regime. O direito de família aplicado, isto é, que disciplina a relação patrimonial entre os cônjuges, não tem o cunho institucional de direito de família puro. Tais relações se estabelecem, mediante pacto, pelo qual têm os nubentes a liberdade de estipular o que lhes aprouver. Por que proibir que modifiquem cláusulas do contrato que celebraram, mesmo se o acordo de vontades é presumido por lei? Que mal há na decisão de cônjuges casados pelo regime da separação de o substituírem pelo da comunhão? É necessário apenas que o exercício desse direito seja controlado a fim de impedir a prática de abusos.

A primeira dúvida que surgiu quando o novo Código Civil entrou em vigor foi se era possível alterar o regime de bens adotado na vigência do Código Civil de 1916. Pessoas já casadas poderiam valer-se da novidade legislativa?

O grande argumento dos que entendiam que quem já era casado não poderia mudar o regime de bens era o artigo 2.039 do Código Civil, que diz que "o regime de bens nos casamentos celebrados na vigência do Código Civil anterior é o por ele estabelecido". Muitos autores entenderam que esse artigo vislumbrava a impossibilidade de alteração do regime de bens para quem já era casado.

Uma das primeiras decisões nesse sentido foi tomada, em 22 de outubro de 2003, pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, na apelação cível do desembargador Sérgio Fernando, que entendeu que o artigo 2.039 se aplica às regras que disciplinavam cada regime de bens e que sofreram alteração no novo Código Civil.

Se compararmos as regras dos dois códigos civis, vamos ver que alguns regimes tiveram particularidades alteradas. O artigo 2.039 faria referência a essas alterações, ou seja, quem era casado antes do advento do novo Código Civil e tinha seu regime de bens da comunhão parcial regulamentado pelas regras anteriores, permaneceria regulamentado pelas regras anteriores. Esse é o sentido e o alcance do artigo 2.039. Por exemplo, atualmente, na separação de bens não há mais necessidade de vênia conjugal para os atos elencados nesse artigo. No entanto, para quem era casado antes do advento do novo Código continuaria existindo a exigência de vênia conjugal.

De acordo com o Código Civil de 1916, alguns bens estavam excluídos no regime da comunhão universal. Quem era casado em comunhão universal pela vigência do antigo Código continuaria tendo esses bens excluídos, mesmo com o novo Código. É nesse sentido que o artigo 2.039 veio dizer que as regras anteriores de cada regime de bens permanecem. Atualmente, quem se casar sob o

regime da comunhão universal, terá aplicado a regra do novo Código Civil.

Na comunhão parcial de bens, também não são mais excluídos os bens relacionados no artigo. Antes eram excluídos, com uma pequena diferença em relação aos proventos do trabalho pessoal de cada cônjuge.

Ainda sobre o artigo 2.039, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais diz num acórdão que podemos interpretá-lo no sentido de que ali se explica que a vigência da nova lei, pela novidade de alguns de seus dispositivos, não implica automática modificação do regime de bens. Ali não há referência à imutabilidade do regime de bens, mas apenas se estabelece que, mesmo com a vigência do novo Código, o regime de bens do casamento preexistente continua o mesmo. Não há modificações automáticas, totais ou parciais, em decorrência da alteração de alguns dos princípios antigos. E o acórdão conclui pela possibilidade da alteração do regime de bens, mesmo que o casal tenha contraído matrimônio na vigência do Código Civil passado.

Em citação feita pelo professor Silvio Rodrigues logo após a vigência do novo Código Civil – em obra de cuja atualização participaram os professores Zeno Veloso e Francisco Cahali –, ele diz que as pessoas casadas sob a égide da lei anterior podem beneficiar-se da mutabilidade do regime de bens introduzida pelo parágrafo segundo do artigo 1.639 do novo Código Civil.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo não destoou e entendeu que o casal que escolheu originariamente o regime da comunhão parcial, e que prefere agora a comunhão universal, cuja alteração permitirá o saque pela esposa do saldo de fundo de garantia ao qual tem direito, é perfeitamente possível, embora o casamento tenha sido celebrado na vigência do Código Civil de 1916.

Pacificando a matéria, o STJ, mediante recurso especial, decidiu que "apresenta-se razoável não considerar o artigo 2.309 como óbice à aplicação de norma geral, concernente à alteração instrumental do regime de bens nos casamentos ocorridos sob a égide do Código Civil passado, desde que ressalvados os direitos de terceiros, apuradas as razões invocadas pelos cônjuges para tal pedido, não havendo que se falar em retroatividade legal (...)".

Esse recurso foi conhecido e provido para admitir-se a possibilidade de alteração do regime de bens adotado por ocasião de matrimônio realizado na vigência do Código Civil de 1916.

E o regime da separação obrigatória, será possível alterar? O Código Civil traz três hipóteses que obrigam a eleição desse regime. Primeiro, as pessoas que contraem o casamento com a inobservância das causas suspensivas da celebração do casamento. Por que impedir a mudança do regime de bens após essas causas suspensivas terem sido superadas? Superadas as causas suspensivas que obrigaram a adoção do regime da separação obrigatória, é tranqüila a conclusão de que não há motivo para impedir que os cônjuges possam alterar o regime da separação obrigatória para outro de sua livre escolha.

A segunda hipótese refere-se às pessoas maiores de sessenta anos, casadas sob o regime da separação obrigatória. Elas podem alterar o regime de bens? Foi desenhada pela doutrina e pela jurisprudência a tendência aparente da não-possibilidade de alteração. No entanto, um desses acórdãos foi considerado pelo ministro Cezar Peluso como flagrantemente inconstitucional e um desrespeito ao princípio da dignidade humana, uma vez que parte do pressuposto de que a pessoa, no exato momento em que completa sessenta anos torna-se um adolescente desvairado, não tem mais juízo para cuidar de seus bens e vai cair em qualquer conto do baú. Para o ministro Peluso, essa interpretação é absolutamente desarrazoada, entendendo que é possível a alteração do regime de bens. No entanto, parece que a tendência é a de prevalecer a idéia da impossibilidade de alteração de seu regime de bens.

Por fim, os nubentes que dependem de suprimento judicial para casar. A idéia é a mesma das causas suspensivas, ou seja, vencidas as hipóteses que obrigaram a buscar o suprimento judicial para o casamento, por que não autorizar a alteração do regime de bens? Não faz sentido que uma pessoa casada pelo regime da separação obrigatória de bens, porque não tinha completado a idade, tenha de ficar amarrada a essa condição mesmo depois de quarenta anos de casamento.

É necessário fazer pacto antenupcial? Entendemos que não, porque a alteração do regime de bens é um sucedâneo do pacto antenupcial. É um procedimento de

jurisdição voluntária, portanto, as partes poderão livremente contratar o seu regime de bens, ou mesmo misturá-los. No Brasil, o princípio da livre estipulação do regime de bens permite que as partes contratem regimes híbridos inominados. Por exemplo, a pessoa pode escolher que determinados bens serão regrados pelo regime da comunhão parcial e outros bens pelo regime da comunhão universal.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul regulamentou a matéria no provimento 24/2003, esclarecendo expressamente que a modificação do regime de bens do casamento decorrerá de pedido manifestado por ambos os cônjuges em procedimento de jurisdição voluntária, devendo o juiz competente publicar edital no prazo de trinta dias, a fim de imprimir a devida publicidade da mudança, visando resguardar o direito de terceiros.

"Na contramão do que diz a lei 11.441, a alteração do regime de bens foi remetida ao juiz. Na esteira da nova legislação, por que não adotar a alteração do regime de bens por escritura pública?"

Precedência das razões invocadas

Esse é um tema que também desperta dúvidas.

O enunciado 113 da *I Jornada de Direito Civil* veio estabelecer que "é admissível a alteração do regime de bens entre os cônjuges, quando então o pedido, devidamente motivado e assinado por ambos os cônjuges, será objeto de autorização judicial, com ressalva dos direitos de terceiros, inclusive dos entes públicos, após perquirição de inexistência de dívida de qualquer natureza, exigida ampla publicidade".

Parece desnecessária a expressão "perquirição de inexistência de dívida de qualquer natureza". Já não estão ressalvados os direitos de terceiros? Se houver prejuízo a terceiro, a alteração será ineficaz com relação a eles.

Existem aqueles que temem a possibilidade de pressão do cônjuge mais forte sobre o cônjuge mais fraco. O cônjuge que tem ascendência sobre o outro poderá impor condições sob ameaças veladas, fazendo com que o cônjuge mais fraco aceite uma alteração desfavorável para si. A sugestão para esse problema seria a realização de audiência para que o juiz verifique se está havendo vício da manifestação de vontade.

Efeitos *ex nunc* e *ex tunc*

Como fica o patrimônio existente se o regime de bens é alterado? É necessário, primeiro, saber se essa alteração terá efeitos *ex nunc,* ou seja, se terá efeitos daqui para frente, ou se essa alteração terá efeitos *ex tunc,* ou seja, vai alcançar o patrimônio já existente.

Em 2003, logo no início da vigência do novo Código Civil, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro decidiu que a modificação só teria efeitos sobre os bens adquiridos posteriormente. O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, porém, entendeu que a alteração do regime de bens pode ser efetuada a qualquer tempo com efeitos retroativos à data do casamento, ressalvados os direitos de terceiros. Portanto, a alteração teria efeitos *ex tunc* porque alcançaria o patrimônio já existente. Ora, não existe o princípio da livre estipulação dos bens? Como dissemos, o Estado não deve se intrometer nas questões patrimoniais, uma vez que deve prevalecer o elemento ético-afetivo nas relações matrimoniais.

Em acórdão do TJRS – apelação cível 70 009 665 415 –, o desembargador relator Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves, citando o desembargador Luiz Felipe Brasil Santos, assenta em seu voto que "face ao princípio da livre estipulação (art. 1.639, *caput*), sendo possível estipular regime não regrado no código, a mudança poderá, a critério dos cônjuges, operar-se a partir do trânsito em julgado da sentença homologatória, caso em que teríamos a criação de um regime não regrado no CC".

Portanto, é necessário fixar que a alteração do regime de bens inaugura um novo *statu iuris* para a propriedade imobiliária. Isso quer dizer que, alterado o regime de bens, valerá aquilo que ficou estabelecido da alteração para frente. Não vamos mais voltar no tempo para saber, por exemplo, o que se comunicou ou o que não se comunicou à época do casamento. O que importa agora é o que ficou valendo na alteração.

Registro da partilha por escritura pública

Podemos fazer o registro da partilha por escritura pública? Sim, é possível se considerarmos os termos dos artigos 499 e 108 do Código Civil. No entanto, há decisões no Estado de São Paulo que reconhecem que o termo feito pelo escrivão nos autos também é válido. Há decisões dizendo que são dois atos registrais que devem decorrer do processo no qual foi homologada a alteração do regime de bens do casal. O primeiro é relativo à própria alteração do regime e o segundo pertinente à partilha.

> "Em São Paulo se admite que o termo nos autos supra a escritura pública. Essa é uma boa oportunidade para rever a matéria, uma vez que compete exclusivamente ao tabelião lavrar escrituras públicas."

Portanto, não há dúvida de que a partilha de bens deve ser feita caso haja atribuição de um bem que antes era comum para apenas um dos cônjuges, ou se, eventualmente, alguém ficou com parte maior do que lhe cabia. A partilha terá de ser feita, homologada e levada a registro, devendo ser verificadas as questões tributárias.

De qualquer maneira tem de ser fixado que a partilha feita na alteração do regime de bens tem de ser homologada, diferentemente do que diz a lei 11.441. De acordo com o que colhemos de um curso promovido pelo professor Washington Monteiro, se a modificação alcançar o patrimônio adquirido anteriormente, deverá ser apresentada a relação de bens e feita a partilha, por exemplo, no caso de transformação do regime de comunhão em separação. Se houver, portanto, atribuição de bem antes comum a só um dos cônjuges, ou diferença de quinhão, a partilha tem de ser feita e registrada.

Geralmente o formal de partilha tem que atender aos requisitos de qualquer título apresentado ao registro de imóveis. Deve ser verificada a incidência de imposto de transmissão, deve conter o termo nos autos de partilha, sentença homologatória com certidão de trânsito em julgado, na forma do artigo 1.575 do Código Civil, combinado com as normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Também deverão ser apresentados o valor venal e a certidão de casamento com a alteração já averbada. A alteração do regime deve ser averbada pelo registro civil, que expedirá nova certidão de casamento e, em seguida, a partilha será levada a registro.

Não haverá partilha se não houver alteração da titularidade subjetiva, ou seja, o que era comum continuará sendo comum, o que era próprio continuará sendo próprio. Podemos fazer aquilo que já estamos acostumados, averba-se a separação ou o divórcio e o que era comum em função do regime de bens passa a ser comum, agora pela disciplina do condomínio ordinário do Código Civil. Houve apenas uma alteração do regime jurídico da co-propriedade. Nesse caso não se trata de registro, o ato é de averbação, com a apresentação de simples requerimento, firma reconhecida pelo tabelião e a certidão de casamento onde conste averbada a alteração do regime de bens.

Se a pessoa é casada sob o regime da comunhão parcial – em que há dois patrimônios, isto é, o que é particular de cada cônjuge e o que é comum dos dois –, e pretende alterá-lo para o regime da separação, os bens que eram particulares vão continuar sendo particulares, sendo necessário apenas proceder à averbação da

alteração. Os bens que eram comuns continuarão sendo comuns, também com averbação da alteração do regime. No entanto, se houver um bem comum que passe a pertencer exclusivamente a um dos cônjuges, a partilha e seu registro terão de ser feitos.

Se houver um bem particular para ser atribuído ao outro cônjuge, a princípio, não se trata de partilha. Se o bem era exclusivo de um e vai ser atribuído a outro, o que temos é uma compra e venda ou uma doação, que terá de ser resolvida por escritura pública, na forma do artigo 108 do Código Civil. No estado de São Paulo se admite, por decisão do Conselho Superior da Magistratura, que o termo nos autos supra a escritura pública. Essa é uma boa oportunidade para rever a matéria, uma vez que a lei 8.935/94 diz que compete exclusivamente ao tabelião lavrar escrituras públicas. Não parece que seja o caso de estender essa possibilidade ao escrivão judicial.

Nesse sentido, uma decisão de Itapetininga estabeleceu: "se, como regra geral, a competência para a documentação de negócios jurídicos que sejam aptos à transmissão do domínio de bens imóveis de valor superior à taxa legal cabe a tabeliães de notas, tal regra não se reveste de natureza absoluta e comporta exceções relativas a atos jurídicos admitidos em procedimentos judiciais". Não seria o caso de rever esse entendimento? A idéia não é tirar do Judiciário os procedimentos que atrapalham sua atividade essencial, qual seja a solução de lides?

Hipóteses de averbação

Se a pessoa é casada no regime de comunhão parcial e quer alterá-lo para o de comunhão universal, todos os bens passam a integrar o patrimônio comum, sendo necessária somente a averbação da alteração.

Se a pessoa é casada no regime da comunhão parcial e quer alterá-lo para o da participação final nos aqüestos, é preciso atentar para uma peculiaridade. No regime da participação final nos aqüestos cada cônjuge tem patrimônio próprio que somente será levado à partilha por dissolução do casamento. Se houver bens comuns que continuarão a ser comuns, cada um receberá parte ideal de 50% e a alteração do regime de bens será averbada. Se os bens forem particulares e continuarem a ser particulares, a alteração também será averbada. Se o imóvel for atribuído exclusivamente a um dos cônjuges, é preciso distinguir se a atribuição será feita a título gratuito ou a título oneroso. Apenas os bens havidos a título oneroso serão levados ao monte final. Portanto, é necessário verificar se a atribuição está ocorrendo a título gratuito ou a título oneroso para que, por ocasião da dissolução do casamento, seja possível saber se o bem deve ou não ser partilhado.

Como a alteração do regime de bens é um sucedâneo do pacto antenupcial, é possível que se adote a regra do artigo 1.656 do Código Civil que, no regime da participação final nos aqüestos, permite a dispensa da outorga marital e uxória para a transmissão de bens imóveis.

Se a pessoa é casada no regime da comunhão universal e quer alterá-lo para o da comunhão parcial, os bens comuns continuarão a ser comuns e será feita somente a averbação da alteração. Se o bem for atribuído exclusivamente a um dos cônjuges deverá ser feito o registro da partilha desse bem.

Se a pessoa é casada no regime da comunhão universal e quer alterá-lo para o da separação de bens, os bens comuns continuarão a ser comuns e será feita a averbação da alteração. Se houver atribuição exclusiva do bem a um dos cônjuges, a partilha deverá ser feita e registrada. A mesma regra valerá para a pessoa que alterar seu regime de bens para o da participação final nos aqüestos.

Se a pessoa é casada sob o regime da participação final nos aqüestos e quer alterá-lo para o da comunhão universal, todos os bens vão entrar na comunhão e a alteração do regime será averbada.

Se essa pessoa quiser mudar para o regime da comunhão parcial, os bens continuarão sendo particulares e será averbada a alteração do regime. A transmissão de bens constituirá uma compra e venda ou doação por escritura pública.

Se a pessoa quiser mudar para o regime da separação de bens, a mesma regra será aplicada, ou seja, se houver transmissão de bens, terá de ser feita uma compra e venda ou doação por escritura pública.

(Tema apresentado também no VIII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 20 de janeiro de 2007, no hotel Plaza Inn Nacional, em São José do Rio Preto).

IRIB e IBEST celebram convênio para oferecer cursos regulares de pós-graduação *lato sensu* em Direito registral imobiliário

Os representantes do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB, e do Instituto Brasileiro de Estudos, IBEST, assinaram, no dia 10 de janeiro de 2007, no Sheraton Porto Alegre Hotel, RS, convênio que tem por objetivo desenvolver cursos na área de Direito registral imobiliário.

Assinaram o acordo o presidente do Irib *Helvécio Duia Castello*, pelo Irib, e *Mailto Bandeira*, pelo Ibest. Foram testemunhas da celebração do contrato, pelo Irib, o vice-presidente *João Pedro Lamana Paiva*, o diretor de assuntos agrários *Eduardo Agostinho Arruda Augusto* e o diretor social e de eventos *Ricardo Basto da Costa Coelho*.

Pós-graduação em Direito registral imobiliário em todo o Brasil

A importância do convênio está na possibilidade de o Irib promover cursos de aperfeiçoamento profissional em todo o Brasil, uma das metas do presidente *Helvécio Castello*. "Depois de muito pesquisar, encontramos uma instituição especializada em oferecer cursos de Direito em todo o território nacional, seja para capacitação, pós-graduação *lato sensu*, aprimoramento ou preparatório para concursos públicos. Isso é fundamental para que o Irib possa levar conhecimento a todos os registradores brasileiros, uma vez que seremos responsáveis pelo conteúdo acadêmico dos cursos, pela indicação de docentes e dos locais de realização", declarou.

Eduardo Augusto, Andréa Bartolomeu, Paulo Sérgio Gusmann, Sandra Gusmann, Helvécio Castello, Ricardo Coelho, Mailto Bandeira, João Pedro Lamana Paiva e Márcio Martinelli

Segundo *Mailto Bandeira*, o Ibest detém tecnologia e estrutura para atender às necessidades do Irib de realizar cursos nas diferentes regiões do país. "Temos os meios necessários para elaborar projetos específicos para cursos na área de Direito registral imobiliário e para implementá-los", garantiu. "Vamos desenvolver e ministrar os cursos, pedagogicamente, a partir de conteúdos acadêmicos fornecidos pelo Irib, em locais previamente convencionados, e de acordo com o padrão de qualidade exigido".

O diretor de assuntos agrários do Irib, *Eduardo Augusto*, ele mesmo um docente do Irib que já percorreu o país para proferir aulas e palestras sobre retificação de registro e georreferenciamento, destacou o valor da iniciativa. "A luta do Irib para levar conhecimento a todos os registradores do País tem sido muito grande. Em nossas andanças pelo Brasil, pudemos observar a forte motivação dos registradores brasileiros para participar de cursos de aperfeiçoamento técnico e profissional. Agora chegou o momento de contarmos com uma estrutura que permita ao Irib realizar nossos objetivos com mais eficácia. Com um parceiro que se dedique com competência à parte operacional dos cursos, teremos melhores condições para nos dedicarmos ao principal, que é o conteúdo acadêmico de cada disciplina", concluiu.

IRIB e ARISP firmam convênio com Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo

As entidades serão acionadas eletronicamente para que formalizem sua opinião sobre projetos de lei que digam respeito às atividades registrais imobiliárias

No último dia 22 de novembro, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, assinaram um protocolo de intenções com a Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo, Alesp, com o objetivo de desenvolver estudos para proposições em assuntos relacionados ao registro imobiliário e ao interesse público, bem como ao aprimoramento da Casa Legislativa.

O acordo permitirá o acesso do Irib e da Arisp ao suporte informático da Alesp para conhecimento dos novos projetos de lei relativos às atividades registrais tão-logo dêem entrada no sistema.

Participaram da celebração do protocolo de intenções o presidente da Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo, deputado Rodrigo Garcia (PFL); o primeiro secretário da Alesp, deputado Fausto Figueira (PT); o diretor-presidente do Instituto Legislativo Paulista, Celso Toshito Matsuda; o secretário-geral parlamentar da Alesp, Marco Antonio Hatem Beneton; o diretor de comunicação da Alesp, Guilherme Wendel de Magalhães; a diretora do departamento de Documentação e Informação da Alesp, Ligia Maria Tonioli Mazziotti; o presidente do Irib, Helvécio Duia Castello; o presidente da Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos; o secretário-geral do Irib, João Baptista Galhardo; o membro da comissão de ética do Irib, Ademar Fioranelli; a diretora de assuntos legislativos e de regularização fundiária do Irib, Patricia Ferraz; o diretor da Arisp e vice-presidente do Irib pelo Estado de São Paulo, George Takeda; o secretário da Arisp, Flaviano Galhardo; e os registradores Francisco Ventura de Toledo (17º RI/SP); Vanda de Oliveira Penna Antunes da Cruz (16º RI/SP); Sérgio Busso (RI/Bragança Paulista); Edson José Zerbinati (2º RI/São Bernardo do Campo); além do diretor executivo do Irib, Márcio Martinelli.

Fotos: Julio Vilela

Helvécio Castello, Flauzilino Araújo dos Santos, deputado Rodrigo Garcia, Patricia Ferraz, deputado Fausto Figueira e George Takeda

"Esse é um protocolo inédito para a Assembléia. Temos muito orgulho de ter o Irib conosco." – deputado Rodrigo Garcia, presidente da ALESP

Assinaram o protocolo de intenções o presidente da ALESP, deputado Rodrigo Garcia, o primeiro secretário da Alesp, deputado Fausto Figueira, o presidente do Irib, Helvécio Castello, o presidente da Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos, e as testemunhas Patricia Ferraz, diretora do Irib, e George Takeda, diretor da Arisp e vice-presidente do Irib/SP.

Para o presidente da Assembléia Legislativa de São Paulo, a iniciativa de firmar um protocolo de intenções com as entidades de registro imobiliário de São Paulo é importante, uma vez que concretiza o desejo da Assembléia de resgatar seu papel fundamental, que é proporcionar mais participação e integração da sociedade civil organizada nas discussões e decisões do plenário estadual.

"Esse é um protocolo inédito para a Assembléia uma vez que reúne uma instituição federal e uma instituição estadual. Temos muito orgulho de ter o Irib conosco. Queremos, efetivamente, que ambas as entidades interajam cada vez mais com o parlamento estadual em assuntos de interesse da atividade para que possamos tomar nossa decisão com o maior acerto possível."

Legislativo reconhece a importância da atividade registral imobiliária

O presidente do Irib Helvécio Castello ressaltou a relevância do convênio com a Assembléia Legislativa de São Paulo. "Esta é uma oportunidade rara de assinatura solene de um

convênio com uma casa legislativa, o que vai possibilitar que o Irib empreste seus conhecimentos de forma a colaborar na produção de leis cada vez melhores, mais justas, e que atinjam a finalidade maior da nossa atividade, que é beneficiar e atender ao cidadão".

Segundo o presidente Helvécio, o acordo demonstra o reconhecimento da importância da atividade registral pela Assembléia, uma vez que permite que as entidades conveniadas participem das discussões de projetos de leis que versem sobre Direito registral imobiliário, bem como ofereçam pareceres técnico-jurídicos em proposições relativas à atividade.

"Algumas legislações estaduais sobre a atividade registral imobiliária precisam ser atualizadas para acompanhar as grandes mudanças ocorridas em legislações federais. O Irib existe para isso e é muito importante que esse reconhecimento esteja sendo obtido no estado de São Paulo."

Para o primeiro secretário da Alesp, deputado Fausto Figueira, esse é mais um importante protocolo que traz ainda mais transparência para os trabalhos da Assembléia e participação da sociedade civil organizada.

De acordo com o deputado, o legislador vai receber a contribuição das entidades registrárias, de maneira formal, o que vai permitir o aprimoramento de todo o processo legislativo. "O Legislativo é o mais democrático dos poderes, e a participação do Irib e da Arisp vai fazer com que possamos ouvir a contribuição de quem realmente entende do assunto para evitar que, na melhor das intenções, se possa cometer algum erro".

Momento ímpar na história do registro imobiliário brasileiro

O presidente da Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos, definiu a assinatura do protocolo como um momento ímpar na história do registro imobiliário brasileiro. "Este ano, o sistema completou 160 anos de existência e tem sido aprimorado constantemente. Pela primeira vez, temos a possibilidade de ampliar o diálogo institucional com a Assembléia Legislativa de São Paulo".

"Embora a competência para legislar sobre registros públicos seja privativa da União, na Assembléia Legislativa são discutidos vários outros temas de interesse dos registros, como o direito ambiental, custas e emolumentos. Os registradores de imóveis de São Paulo podem prestar uma efetiva colaboração para o aprimoramento das matérias e para o enriquecimento das discussões travadas na Assembléia, visando facilitar o acesso do usuário aos serviços registrais. Este é um momento único para a história do registro imobiliário brasileiro e, em grande análise, para a história da democracia do Brasil."

Um canal de diálogo institucional entre o Legislativo e o Registro de Imóveis

Para Patricia Ferraz, diretora de assuntos legislativos e de regularização fundiária do Irib, a grande importância do convênio está na criação de um canal de diálogo institucional entre o poder Legislativo e o registro de imóveis. "Pela primeira vez o registro de imóveis é reconhecido num parlamento estadual como uma instituição importante para o desenvolvimento e para a capacitação econômica da população".

"A abertura propiciada pelo Legislativo paulista por meio do estabelecimento de protocolos de intenções pode se estender para outros estados e até para o Congresso Nacional. É importante notar que não por acaso esse protocolo de intenções está sendo celebrado por duas instituições que representam o registro de imóveis no Brasil e na região do estado, e pelo poder legislativo do Estado de São Paulo".

A diretora do Irib lembrou que o artigo 180, inciso sétimo, da Constituição do estado de São Paulo, dispõe que os projetos de parcelamento do solo já aprovados não podem ter alterada a destinação de suas áreas públicas. "Esse dispositivo da Constituição é anacrônico, uma vez que não se harmoniza com outro dispositivo da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, a lei federal 6.766/79. Isso tem causado grande empecilho para a regularização fundiária em nosso estado. Se esse protocolo já existisse, os registradores poderiam ter informado ao Legislativo as conseqüências que adviriam da aprovação desse dispositivo e, certamente, os problemas enfrentados hoje pela população do estado de São Paulo teriam sido evitados".

O presidente da Assembléia Legislativa de São Paulo, deputado Rodrigo Garcia, e o primeiro secretário, deputado Fausto Figueira, presentearam os presidentes do Irib e da Arisp com um livro que contém as primeiras páginas do Diário Oficial do Estado de são Paulo referentes ao biênio 2005/2006.

"Os registradores têm se esforçado para prestar o **melhor serviço** e para ter um preço adequado e justo para os seus serviços"

Em entrevista ao *Boletim Eletrônico IRIB*, o presidente da Assembléia Legislativa de São Paulo, deputado Rodrigo Garcia, falou sobre os objetivos do convênio e a participação dos registradores imobiliários paulistas nos processos e nas decisões legislativas.

BE – Como será concretizado o convênio?

Rodrigo Garcia – É importante ressaltar que os 40 milhões de cidadãos de São Paulo têm acesso à Assembléia, podem participar das sessões e interagir com o parlamento. Quando pensamos em criar esses protocolos de intenções com as entidades da sociedade civil queríamos justamente concretizar aquilo que já estava sendo feito, mas não de maneira institucional. Agora, a cada projeto de lei encaminhado a esta Casa – seja pelos poderes Executivo e Judiciário, seja por iniciativa parlamentar –, as entidades serão acionadas por meio de mecanismos eletrônicos, o que lhes permitirá formalizar sua opinião para criticar, apoiar ou apresentar sugestões sobre determinado projeto. Com o protocolo de intenções, esperamos que o Irib, a qualquer projeto de lei que diga respeito ao setor imobiliário, possa formalizar sua opinião. Isso é muito importante para que todos os deputados tenham conhecimento sobre o que pensa a sociedade. A autonomia parlamentar é garantida pela Constituição, o parlamentar decidirá da maneira como entender conveniente e adequado para a população de São Paulo. No entanto, agora ele vai decidir sabendo se existe opinião contrária ou favorável à lei que está votando.

BE – Como surgiu a iniciativa de estabelecimento de convênio com o Irib e a Arisp?

Rodrigo Garcia – É muito importante destacar que essa iniciativa partiu da mesa diretora que iniciou no ano passado. A idéia do convênio surgiu depois de um diálogo que tivemos com o setor imobiliário de São Paulo, oportunidade em que a diretora do Irib, doutora Patricia Ferraz, esteve presente e comentou os esforços dos registradores imobiliários brasileiros para aperfeiçoar os serviços. Essa oportunidade culminou na assinatura do convênio de hoje.

BE – Como vai ser essa relação entre os registradores de imóveis e a Assembléia Legislativa, considerando que as legislações que regem a atividade registral imobiliária são federais?

Rodrigo Garcia – A regulação da atividade é feita por legislação federal, mas a regulação sobre o valor que se paga pelos serviços é feita via legislação estadual. Quem define a tabela de custas e emolumentos é a Assembléia Legislativa. Vivemos numa República Federativa, parte da legislação é federal, parte é estadual e parte é municipal. Com a assinatura do convênio, a Assembléia estará mais bem informada sobre os registradores de imóveis de São Paulo.

BE – Quantos protocolos de intenções a Alesp já firmou com a sociedade civil organizada de São Paulo?

Rodrigo Garcia – São quase sessenta entidades conveniadas dos mais variados setores da sociedade. São setores produtivos, jurídicos, trabalhadores e empresários que contribuem com o nosso trabalho. Os deputados de São Paulo precisam ouvir a sociedade e o protocolo de intenções é a forma mais organizada de ouvir a sociedade paulista.

BE – Como o senhor avalia o sistema registral imobiliário e a prestação dos serviços cartorários de São Paulo?

Rodrigo Garcia – O sistema tem se aperfeiçoado muito. Principalmente depois da instituição de concursos públicos, sentimos que os registradores têm se esforçado para prestar o melhor serviço e para ter um preço adequado e justo para os seus serviços. Portanto, é fundamental que o parlamento esteja em sintonia com esse esforço dos registradores de imóveis de São Paulo.

O acordo permitirá o acesso do Irib e da Arisp ao suporte informático da Alesp para conhecimento dos novos projetos de lei relativos às atividades registrais tão-logo dêem entrada no sistema.

Protocolo de Intenções

entre ALESP, IRIB e ARISP visa à análise e sugestão de proposições em assuntos de registro imobiliário

Protocolo de intenções que entre si celebram, a Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo – Alesp, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Irib e a Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo – Arisp

Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo, com sede na Avenida Pedro Álvares Cabral, nº 201, Parque Ibirapuera, nesta cidade de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ sob o nº 59.952.259/0001-85, representada, neste ato, por sua Egrégia Mesa, através de seu Presidente, *Deputado Rodrigo Garcia*, 1º Secretário, *Deputado Fausto Figueira*, e 2º Secretário, *Deputado Geraldo Vinholi*, também denominada neste ato Alesp e de outro lado, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Irib, inscrito no CNPJ/ MF sob o nº 44.063.014/0001-20, com sede na Avenida Paulista, nº 2.073, Horsa I, 12º andar, conjuntos 1.201 e 1.202, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 01311-300, neste ato representado por seu Presidente, *Helvécio Duia Castello*, e a Associação dos Registradores Imobiliários São Paulo – Arisp, inscrito no CNPJ sob o nº 69.287.639/0001-04, com sede na Rua Maria Paula, 123 – cj. 1.112, São Paulo-SP, neste ato representada por seu Presidente, *Flauzilino Araújo dos Santos*, celebram o presente Protocolo de Intenções, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

Cláusula primeira
Do objeto

Pelo presente Protocolo de Intenções, a Alesp, o Irib e a Arisp se comprometem a desenvolver estudos quanto à possibilidade de intercâmbio, integração e cooperação técnica, visando à análise e sugestão de proposições em assuntos de Registro Imobiliário, e outros do interesse público e do setor representado pela entidade, bem como, estudos que visem ao aprimoramento do Legislativo.

Cláusula segunda
Da administração e execução

Para gerenciar a execução das atividades decorrentes deste Protocolo de Intenções, a Assembléia Legislativa e Ciesp serão representadas, respectivamente, por *Celso Matsuda*,

Diretor-Presidente do Instituto do Legislativo Paulista – ILP e *Patricia André de Camargo Ferraz*, Diretora de Assuntos Legislativos, Urbanismo e Regularização Fundiária do Irib, os quais terão as atribuições de administrar a execução dos trabalhos, levando as propostas sugeridas para decisão das devidas esferas de competências.

Parágrafo único – Verificada a conveniência administrativa entre as partes, poderão ser subdelegados pelo Presidente da Alesp, e pelos Presidentes do Irib e Arisp as referidas atribuições.

Cláusula terceira
Das responsabilidades das partes

Para o alcance do objetivo de que cuida a Cláusula Primeira, a Alesp, através do ILP, juntamente com as Assessorias Técnicas do Irib e Arisp, elaborarão propostas de realização de atividades. Tais propostas deverão submeter-se à Mesa da Alesp, que elegerá, em consonância com a Presidência e com a Diretoria de Urbanismo e Regularização Fundiária do Irib, e com a Presidência da Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo – Arisp, o melhor meio para a realização das atividades propostas.

Parágrafo único – A Alesp, a partir da assinatura do presente instrumento, disponibilizará por todos os meios de que dispõe, às entidades signatárias, todas as informações legislativas pertinentes ao campo de atuação da mesma, fornecendo, para tanto, acesso digital abrangente, através de senha própria, aos bancos de dados e serviços informatizados disponíveis na Alesp.

Cláusula quarta
Do prazo de vigência

O presente Protocolo de Intenções vigorará por um período de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir de sua formalização, ao término do qual se extinguirá de pleno direito, podendo, entretanto, ser prorrogado havendo anuência expressa das partes.

§ 1º. Este Protocolo de Intenções poderá ser alterado de comum acordo entre as partes através de termo de aditamento.

§ 2º. Não havendo interesse, por quaisquer das partes, na continuidade deste Protocolo de Intenções, durante o prazo de sua vigência, fica possibilitada a sua denúncia, mediante a comunicação escrita à outra parte, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem qualquer ônus para as partes, assegurando-se, neste caso, a continuidade das programações em andamento.

Cláusula quinta
Dos termos de convênio específico ou contrato

Qualquer formação de vínculo, com estipulação de obrigações recíprocas, especialmente as de caráter oneroso, será objeto de *Termo de Contrato próprio*, ou, se for o caso, *Termo de Convênio Específico*, os quais serão processados em conformidade com o disposto na Lei federal nº 8.666/93, com suas modificações posteriores, pela Lei estadual nº 6.544/89, e alterações posteriores, no que não conflitar com a lei federal e pelo Ato nº 04/2000, da E. Mesa da Alesp.

Cláusula sexta
Dos casos omissos

Os casos omissos serão solucionados por entendimento entre as partes, ouvidas, necessariamente, as áreas da Assembléia Legislativa, do Irib e da Arisp.

São Paulo, em 22 de novembro de 2006.

Rodrigo Garcia, Presidente da Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo

Fausto Figueira, 1º Secretário da Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo

Geraldo Vinholi, 2º Secretário da Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo

Helvécio Duia Castello, Presidente do Irib

Flauzilino Araújo dos Santos, Presidente da Arisp

Programa Nacional de Capacitação das Cidades:

IRIB participa do Seminário Regional Centro-Oeste em Cuiabá

Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário

O Ministério das Cidades, em parceria com a Caixa Econômica Federal, realizou de 3 a 6 de outubro de 2006, no Senai – Fiemtec, em Cuiabá, MT, o Seminário Regional Centro-Oeste sobre cadastro técnico territorial multifinalitário.

No âmbito do *Programa Nacional de Capacitação das Cidades*, o MC e a Caixa estão realizando esses seminários em todas as regiões do Brasil. O objetivo é sensibilizar gestores e técnicos municipais – além de técnicos das gerências de filial de apoio ao desenvolvimento urbano da CEF, profissionais que atuam na área de arquitetura e urbanismo, engenharia, agrimensura, topografia, geografia, direito e planejamento territorial urbano – para a importância dos cadastros técnicos territoriais multifinalitários como instrumento de política urbana municipal.

Os cadastros multifinalitários permitem a disponibilização e o manuseio de dados e informações sociais, urbanísticas, fundiárias, bem como as informações referentes à oferta de serviços públicos, que podem instruir a gestão municipal e a elaboração de planos e projetos de desenvolvimento urbano, de acordo com as disposições do Estatuto da Cidade.

Em Cuiabá, as cem vagas disponíveis foram rapidamente esgotadas. Os palestrantes indicados pelo MC e pela Caixa e professores universitários revezaram-se em exposições sobre cadastro técnico territorial multifinalitário, desenvolvimento urbano, geotecnologias, tributação imobiliária, financiamento de instrumentos de gestão e avaliação de imóveis para fins fiscais.

Assim como no seminário de Campinas, SP (*Boletim do IRIB em revista* 327, p.178), o Irib esteve representado em Cuiabá por seu diretor, Sérgio Jacomino, quinto registrador de imóveis de São Paulo, e pelo conselheiro científico do Instituto e professor da UFSC, Jürgen Philips, doutor em Geodésia pela Universidade Técnica de Aachen, na Alemanha.

No dia 3 de outubro, o professor Jürgen Philips apresen-

tou conceitos, objetivos e aplicabilidade do cadastro técnico territorial multifinalitário. No dia 5, na parte da manhã, proferiu palestra sobre o papel do cadastro na administração do território. À tarde, Sérgio Jacomino falou sobre a coordenação entre cadastro e registro de imóveis.

Os seminários regionais sobre cadastro técnico territorial multifinalitário são coordenados por Eglaísa Micheline Pontes Cunha, do Ministério das Cidades, por Cláudia Brandão de Serpa e Maria Teresa Peres de Souza, ambas da Caixa Econômica Federal.

Registro e cadastro: os irmãos siameses da gestão territorial

Sérgio Jacomino iniciou sua palestra lembrando que a aplicação do Estatuto da Cidade é um grande estímulo para a constituição de cadastros eficientes, que possam contribuir para o desenvolvimento das cidades.

Embora o cadastro e o registro de imóveis sejam instituições inter-relacionadas, cada uma tem sua própria identidade, razão por que considera importante desmistificar certos conceitos equivocados que não contribuem para o desenvolvimento nem do cadastro e nem do registro imobiliário.

O palestrante investigou por que os imóveis eram tão precariamente descritos no cartório. Apresentou os seguintes exemplos de descrições tiradas de registros históricos.

"(...) *limita-se* [o imóvel] *no passo onde mataram o Varela*" (Sesmaria concedida a D. Beatriz, 1556)

"(...) *confina onde esteve a roça do Padre Salsa aonde acabar Antonio Sião e Antônio Fernandes*" (carta do século XVI).

"(...) *parte da feitiçaria dos índios até onde se mete o rio* (...) *Ayamá e daí até a riba da casa velha que foi de Chistovão Índio e outra casa que foi de um índio que se chama Aberama, onde estão uns cajus muito grandes*" (Sesmaria de Vasco Lucena, Jaguaribe).

Em Jacobina (BA): imóvel que faz "*pião em olho d´água no pau de colher para cima etc.*"

Por que essas transcrições tão imperfeitas se mantiveram ao longo do tempo e não foram objeto de intermináveis litígios?

Segundo Jacomino, porque não interessava ao modelo de exploração econômica da colônia a perfeita determinação dos imóveis. O modelo extrativista baseava-se na concessão de grandes extensões de terras e no aproveitamento extensivo, com o conseqüente esgotamento do solo, razão por que havia grande mobilidade em busca de novas terras.

"Como é possível se perenizar no livro de registro a descrição de um objeto que se move na superfície da terra? Havia uma disponibilidade fundiária muito grande, portanto a determinação do objeto do direito não era estrita. Isso acabou se perpetuando na prática descritiva dos títulos", comentou.

Outro aspecto importante explicaria a precária descrição dos imóveis no registro imobiliário. A descrição era imperfeita, mas tolerável, porque havia o reconhecimento social dos limites territoriais. Ou seja, a posse era o elemento de publicidade efetiva, a descrição dos imóveis era apenas uma referência secundária.

Embora o registro de imóveis proporcione os mecanismos de publicidade que sinalizam para toda a sociedade quem é o verdadeiro proprietário do imóvel, em sociedades menos desenvolvidas a manifestação do exercício desses direitos é a posse. A descrição imperfeita era tolerada, em virtude de um exercício ostensivo que se fazia da posse sobre o bem.

"A posse era o elemento de publicidade efetivo e ainda hoje é assim, tanto que a Constituição de 1988 reconheceu a importância da posse como porta de entrada para o exercício de direitos mais amplos, como a propriedade plena, ou o direito parcelar".

"O registro hipotecário foi criado no Brasil, em 1846, e ocorreu no bojo da lei orçamentária de 1843, que visava diminuir as taxas de juros cobradas pelos financiamentos da produção agrícola e agrária. Também na Europa foi assim. Todos os registros de imóveis criados no século XIX (sistemas alemão, francês, espanhol e português) nasceram como registros hipotecários."

Como essas descrições chegaram aos nossos dias? Jacomino responde: "o primeiro livro de registro aberto em São Paulo, em 5 de março de 1847, é o protocolo do Primeiro Tabelião de Registro Geral das Hipotecas da segunda comarca da Província de São Paulo. As descrições foram transferidas para esse livro de registro. Os conteúdos dos registros se mantiveram incólumes. Houve mudança de forma, mas os conteúdos permaneceram".

Mitos e verdades sobre o nascimento do registro de imóveis

O palestrante esclareceu que o nascimento do registro hipotecário no Brasil se deu com a lei hipotecária, em 1846, e não com a Lei de Terras de 1850.

"O registro hipotecário foi criado no Brasil, em 1846, e ocorreu no bojo da lei orçamentária de 1843, que visava diminuir as taxas de juros cobradas pelos financiamentos da produção agrícola e agrária. Também na Europa foi assim. Todos os registros de imóveis criados no século XIX (sistemas alemão, francês, espanhol e português) nasceram como registros hipotecários. Durante muitos anos a disciplina não foi chamada de Direito registral imobiliário, mas de *direito hipotecário*, uma vez que o registro foi feito para garantir a hipoteca."

O registro de imóveis, anteriormente chamado de registro hipotecário, cuida dos direitos que incidem sobre a coisa, e não da coisa em si mesma. Por isso, segundo o palestrante, o sistema que nasceu com o regulamento hipotecário completou 160 anos sem entrar em colapso e o índice de litigiosidade relacionada com os imóveis, principalmente decorrentes da precária descrição deles, é desprezível.

Outro mito desfeito por Sérgio Jacomino foi o de que o antecedente do registro imobiliário brasileiro é o registro do vigário.

"O registro do vigário tinha uma finalidade de cadastramento das terras que estavam na posse de particulares. Apesar de se chamar *registro*, a expressão deve ser considerada no sentido lato, e não no sentido técnico ou estrito. Tratava-se quase de uma atividade tabelioa, de escrivania. O vigário recebia as declarações dos particulares, que conferia para saber se estavam conformes, e depois encaminhava para uma repartição encarregada de fazer o cadastramento das terras públicas e privadas, uma vez que havia total confusão a respeito de propriedades públicas e particulares."

"A lei de 1850 procurou resolver essa antiga discussão no direito brasileiro com a criação de um regulamento que criou o registro do vigário. No entanto, nem a lei de 1850 e nem o registro do vigário tinham a ver com o registro hipotecário, que continuou a se desenvolver."

Como prova de que o registro de imóveis não nasceu com o registro do vigário, o palestrante informou que o Supremo Tribunal Federal definiu que os títulos de registro do vigário se prestam tão-somente a elementos probatórios de posse, e não de domínio, de direito estruturado e consolidado.

Conexão e distinções entre cadastro e registro

"Cadastro é um inventário público de dados metodicamente organizados concernentes a parcelas territoriais, dentro de certo país ou distrito, baseado no levantamento dos seus limites (FIG, 1995)."

Ou seja, o cadastro não trata de direitos, mas de levantamento de limites.

"Já o registro, pela sua definição legal, é uma instituição de caráter jurídico encarregada de prover a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos."

Feita a distinção entre as duas instituições, Jacomino acrescentou que o mais importante é a publicidade do registro, para que o cidadão tenha a seu dispor um instrumento que lhe permita conhecer de maneira rápida, barata e segura a situação jurídica dos bens que estão no mercado. Quem vai comprar um imóvel precisa saber quem é o verdadeiro dono, para não cair no erro de comprar daquele que não é o titular do direito e ser vítima de um estelionato. Além disso, é preciso saber o que se está comprando, e se quem está vendendo pode vender, para não se correr o risco de comprar um imóvel de alguém que não pode dispor.

"Esses elementos vão constar no registro, que vai sinalizar para toda a sociedade, para que haja a livre circulação dos bens. Essa é a função do registro, diferentemente do cadastro. O cadastro está ligado com a situação física do bem e o registro com a situação jurídica do bem."

"Uma fotografia georreferenciada de uma propriedade rural não é capaz de expressar onde estão os limites da propriedade nem a extensão dos direitos que incidem sobre aquele imóvel; não se verifica a qualidade dos direitos e nem a extensão desses direitos. Ou seja, no levantamento topográfico não é possível verificar a qualidade e quantidade desses direitos, eles não podem ser fotografados. A máquina fotográfica desses direitos é o registro de imóveis, que nada tem a ver com o cadastro, embora ambos estejam coordenados para proporcionar a gestão territorial."

Lei de Registros Públicos aperfeiçoa o sistema

A lei 6.015/73, que entrou em vigor a partir de 1976, aperfeiçoou tecnicamente o registro com a adoção do fólio real, um sistema que organiza a publicidade registral com base no imóvel e não mais nas pessoas ou na ordem cronológica da apresentação dos títulos a registro.

"Para cada imóvel passa a existir uma *matrícula*, que é sua cédula de identidade. Cada imóvel tem um número de matrícula, que está registrada no cartório de registro de imóveis. Todas as transações feitas com o imóvel constarão dessa matrícula. A consulta do registro ficou muito mais clara", afirmou Jacomino.

Outras determinações legais também contribuíram para o aprimoramento do sistema de registro, como as exigências de especialidade imobiliária objetiva – referente ao objeto, o imóvel – e subjetiva, relativa à pessoa que figurava no registro. Passou-se a exigir, ainda, a identidade da pessoa que fosse figurar no registro. Não apenas o nome, mas a descrição de quem era a pessoa, se era brasileiro, casado e em qual regime de bens. A partir de 1976, foi preciso inserir o número do CPF, o domicílio e a profissão.

"Passou a haver a concentração de todas essas informações da situação jurídica dos imóveis na matrícula. Com isso, tivemos uma clarificação da informação registral e uma segurança ampliada."

No entanto, a mudança de forma não alterou o conteúdo das antigas descrições, muitas delas ainda permanecem nos cartórios.

A lei de Registros Públicos exigia requisitos de caráter objetivo para abertura de matrícula, bem como a indicação cadastral, se houvesse. O problema é que não existia cadastro

"Agora se começa a perceber que as atribuições do cadastro e do registro são diferentes e que cada um joga um papel importante, mas distinto. A lei 10.267/01 retirou do registrador a tarefa da determinação física da parcela. No entanto, a responsabilidade sobre a gestão da publicidade das situações jurídico-reais está no registro e não no cadastro."

em todos os municípios brasileiros e, quando existia, era simples instrumento de arrecadação tributária, não servia para ajudar a determinar de maneira precisa o objeto – imóvel – e os direitos relativos a ele.

"A interconexão entre cadastro e registro continuou inexistente. O enfoque da lei 6.015/73 era essencialmente parcelar para a determinação de bem imóvel. Nunca se levou em consideração uma planta cadastral, salvo nos parcelamentos do solo urbano. Os cartórios nunca fizeram a amarração geodésica do imóvel na superfície da Terra, essa não era uma exigência da Lei de Registros Públicos. Como mencionei, a perfeita determinação do imóvel não era uma preocupação do registro."

"Como os imóveis não estavam lastreados, não estavam perfeitamente determinados no solo, eles se 'movimentavam' na superfície. Ou seja, poder-se-ia colocar um determinado imóvel em qualquer lugar porque não havia o lastro cadastral, não havia elementos na matrícula para determinar precisamente onde estava o imóvel. Sem o elemento de amarração geodésica, o imóvel pode estar em qualquer ponto geográfico e ninguém terá condições de dizer que ele está aqui ou em outro lugar."

Por conta disso, houve muitas denúncias de fraudes nos cartórios, uma vez que o registrador não tem tecnologia nem instrumentos para poder verificar com precisão os títulos judiciais e nem é essa sua competência.

"As fraudes em cartório representavam a visão equivocada de um fenômeno muito complexo que está relacionado com a grilagem de terras. O aspecto que mais me chamou atenção na CPI da grilagem de terras era que os registros eram feitos com base em títulos judiciais. As fraudes começavam nos processos de usucapião e depois se irradiavam nos cartórios, o que acabou por gerar a superposição de glebas, que denominei de *síndrome do beliche dominial*. A definição era imperfeita, muitas vezes, propositadamente imperfeita, de tal forma que o imóvel poderia ocupar qualquer lugar no espaço e ludibriar a boa-fé de terceiros para um ato de estelionato no momento da venda. Os cartórios foram responsabilizados por uma deficiência que não é sua responsabilidade, tratava-se de uma especialidade imperfeita."

Georreferenciamento delimita fronteira entre registro jurídico e cadastro físico

Como explicou Jacomino, a lei 10.267/01 criou o georreferenciamento de imóveis rurais e radicalizou a idéia de interconexão e relacionamento entre os dados cadastrais e o registro de imóveis. A obrigatoriedade de georreferenciamento foi criada para aclarar definitivamente as situações de imóveis particulares e de terras públicas com uma revitalização do cadastro, que no caso dos imóveis rurais hoje está no Incra.

A partir dessa lei, para toda e qualquer transação imobiliária com imóveis rurais deve ser feito um levantamento geodésico com base no georreferenciamento, de forma que o cadastro, antes imperfeito, seja recomposto e ajude a reduzir o número de fraudes. O decreto 4.449/02, e depois o decreto 5.570/05, que alterou a lei, estabeleceu um cronograma para que todos os imóveis rurais se sujeitem ao georreferenciamento, o que vai delimitar as fronteiras entre o registro jurídico e o cadastro físico.

"Agora se começa a perceber que as atribuições do cadastro e do registro são diferentes e que cada um joga um papel importante, mas distinto. Esses papéis devem ser

desempenhados por profissionais também distintos. A lei 10.267/01 retirou do registrador a tarefa da determinação física da parcela. No entanto, a responsabilidade sobre a gestão da publicidade das situações jurídico-reais está no registro e não no cadastro."

"Essa lei cria uma linha de informações fundiárias e organiza a planta cadastral a partir da indicação das parcelas, de forma que não haja superposições. Também visa superar uma multiplicidade de linguagens utilizadas para a definição de um mesmo objeto. Inaugura o georreferenciamento como um padrão, ou seja, não trabalharemos mais com a linguagem descritiva, mas com variáveis. Com essas variáveis poderemos reconverter a realidade numa descrição perfeitamente compreensível, ou reconhecível por mapa, por exemplo. Dessa base cadastral se servem o registro de imóveis, Incra, IBGE, Funai, Receita Federal, Anoter, enfim, várias instituições que trabalham com imóveis."

A lei 10.267/01 instituiu o cadastro nacional de imóveis rurais, Cnir, que será realizado a partir de medições georreferenciadas, para dar base geodésica às informações, o que representa uma mudança de paradigma em relação à anterior descrição dos imóveis rurais.

A medição georreferenciada dos imóveis rurais vai permitir a correspondência entre os dados cadastrais (físicos) e os registrais (jurídicos) de forma a garantir a segurança jurídica e evitar a superposição de áreas.

O Cnir pode ser a chave de acesso às reformas cadastrais, uma vez que passa a ser atribuição do registro de imóveis informar ao Incra, mensalmente, todas as modificações ocorridas nas matrículas em função de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, etc. O Incra, por sua vez, deverá encaminhar ao registro de imóveis, mensalmente, os novos códigos atribuídos aos imóveis, para que sejam averbados nas matrículas.

"Por que não fazer esse intercâmbio de informações com as prefeituras municipais a fim de facilitar o cadastro?"

"Hoje, os cartórios ainda permanecem atomizados, sem comunicação entre si. No entanto, estamos caminhando para outro paradigma, vamos superar a idéia de atomização pelo conceito de molecularização, ou seja, essas unidades estarão ligadas umas às outras como moléculas e trocando informações, o que aumentará a segurança e reduzirá custos."

A retificação registral também foi deslocada do Judiciário para o registro de imóveis. A lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, criou mecanismos para a retificação e aprofundou a interconexão entre o cadastro e o registro.

"O que fica nisso tudo é o desafio de construirmos um relacionamento criativo com vistas ao interesse público. Os cartórios de registro de imóveis são as fontes primárias de informação que interessam de maneira decisiva para as prefeituras. Os municípios não podem abrir mão das informações do registro, seja em relação às titularidades, seja como mecanismo muito importante de publicidade das restrições de caráter urbanístico e ambiental que as próprias prefeituras e estados não têm como expressar de maneira rápida e eficiente."

"Os cadastros, por sua vez, podem ter no registro uma fonte confiável e preciosa para o aperfeiçoamento do sistema de publicidade imobiliária no Brasil. Esse desafio está em nossas mãos, está entregue aos senhores e a todos os envolvidos em projetos como este do Ministério das Cidades, que merece todo nosso aplauso, apoio e consideração."

DEBATE

"Por que o Estado não concede ao município fazer o registro?"

Acompanhe o debate que se seguiu à palestra de Sérgio Jacomino no Seminário Regional Centro-Oeste sobre cadastro técnico territorial multifinalitário, em Cuiabá, MT.

Participante **–** *Na prefeitura defendemos a tese de que o título garante a propriedade. O contribuinte chega à prefeitura e quer identificar o proprietário de determinado imóvel. A população não tem conhecimento de que o cadastro da prefeitura e o registro de imóveis constituem diferentes sistemas de informação.*

Sérgio Jacomino **–** Em São Paulo, todas as informações relacionadas aos títulos registrados são encaminhadas à prefeitura pela Internet. Os registros de imóveis estão trocando informações com a prefeitura de São Paulo. Foi feito um convênio porque isso envolve custos. Não são cobrados emolumentos, mas em contrapartida a prefeitura nos fornece os dados que ela detém, como por exemplo, o valor venal e a situação cadastral, informações extremamente importantes para o cartório. Queremos trabalhar com a prefeitura no controle de recolhimento do ITBI. Em São Paulo, a polícia federal abriu inquérito para apurar uma gigantesca fraude de sonegação relacionada à transmissão de bens imóveis por valores irreais. Com o convênio, os cartórios recebem os títulos e entram na base de dados da prefeitura para verificar o pagamento do ITBI. Se não foi feito o pagamento, o cartório não faz o registro. Isso diminuiu a ocorrência de fraudes. Acredito que é o momento de começarmos a estabelecer um relacionamento, convênios, colaborações, porque todos sairão ganhando.

Participante **–** *Já que é o Estado que delega as atividades aos cartórios por que não delega ao município, tendo em vista que para registrar o título o*

cidadão vai ao cartório, depois à prefeitura, e retorna novamente ao registro? Por que o Estado não concede ao município fazer o registro?

Sérgio Jacomino – Existe uma literatura internacional que estuda os vários modelos organizativos de registro. Sobre isso, houve duas ondas muito grandes. A primeira, no século XIX, quando surgiram os instrumentos hipotecários na Europa, no Brasil e na América Latina como um todo. Depois da queda do muro de Berlim, os países do Leste europeu passaram a ter uma economia de mercado. Era preciso reconstituir mecanismos de publicidade da situação jurídica dos imóveis, tendo em vista que era um requisito essencial para o funcionamento de uma economia de mercado. Acabo de participar de um encontro Ibero-Americano de Direito registral na Guatemala onde fiquei sabendo que em Cuba existe registro de imóveis, que foi revitalizado em virtude do capital estrangeiro, que só aceitou investir no país se o Estado garantisse aos investidores a situação jurídica dos imóveis. A indústria hoteleira espanhola entrou firme e, hoje, em Cuba, existem várias cadeias de hotéis espanhóis. Foram criados registros hipotecários em todo o Leste europeu. Essa documentação internacional fez várias comparações: por que os cartórios não estão nas prefeituras? Por que os cartórios não estão no mesmo organismo cadastral? Depois foi produzida uma série de documentos que trazem argumentos extremamente sofisticados. Vou citar alguns. O primeiro deles diz que os cartórios nascem de uma necessidade social, anterior à própria idéia de Estado. A idéia de cartório é muito antiga, podemos encontrar a função notarial, por exemplo, sendo exercida na idade média; podemos encontrar uma pré-figuração de registros imobiliários na Mesopotâmia, na Grécia antiga, no Egito. Em certo momento, essa instituição, surgida no seio da sociedade, se encaminhou para galgar uma posição que se acha entre o Estado e a sociedade, uma vez que há momentos em que os direitos dos cidadãos se exercitam contra o próprio Estado. Portanto, não é lógico que a tutela desses direitos esteja a cargo de uma instância administrativa, com vinculação hierárquica. Na verdade, é da lógica do sistema, por várias razões econômico-jurídicas que não calha aqui detalhar, que o registrador deva ter garantida a independência jurídica para dizer *não* ao Estado. Inúmeras vezes fui obrigado a obstar o acesso, ao registro, de um título da prefeitura municipal. Isso gera conflitos na medida em que o administrador municipal acredita que seu documento, por ser um ato administrativo, gera a presunção de legalidade e validade, portanto questiona a possibilidade de um delegado do serviço público contrastar sua decisão com uma de caráter administrativo. Ao analisar essas questões, os tribunais chegaram à conclusão de que o cartório não só podia como deveria fazer isso mesmo. O registro tem o dever-função de exercitar essa atividade em face não só dos particulares como também do próprio Estado. O registrador deve ter independência jurídica, que não se exercita num quadro hierárquico localizado numa determinada instância administrativa. A experiência

mostra que muitas irregularidades fundiárias foram cometidas porque se desconsiderou os limites do administrador para exercitar suas prerrogativas. Os cartórios estão ligados ao controle estatal porque a disciplina dos cartórios não é municipal, mas federal. Outro aspecto deve ser lembrado. Onde é a posição do registro no quadro das instituições jurídicas brasileiras? Certamente o registro desempenha um papel que pode ser qualificado como sendo de tutela pública de interesses privados. Na longa trajetória dos órgãos da fé pública, tanto os registros públicos como as notarias integravam a galáxia judiciária, achavam-se vinculados à grande família judiciária. Não desempenhavam uma atividade jurisdicional, num sentido estrito, mas exerciam uma atividade de "jurisdição" voluntária, tutela pública de interesses privados, como disse. Nesse contexto, do qual ainda fazemos parte, não soa razoável permitir que se desloque da esfera judiciária para o executivo municipal a definição dos direitos civis, não se esquecendo que o registro imobiliário, no Brasil, é constitutivo, vale dizer, pelo registro se constituem os direitos de propriedade e os direitos relativos a bens imóveis. Então, em razão da história e do perfil da atividade os notários e registradores estão amalgamados à atividade judiciária e nada justifica ou recomenda que se desloque a atividade para a esfera do executivo. Poderíamos perguntar: por que o prefeito não é um juiz de direito? Ele poderia ser um juiz de uma comarca onde conhece os conflitos locais. No entanto, o prefeito não é juiz porque existe a necessidade de se garantir a independência do juiz, daquele que pode julgar até uma questão que envolva os interesses do próprio município. Por que existem promotores de justiça, juízes e advogados? Porque cada um joga um papel diferenciado nessa trama social jurídica. Se estudarmos os casos em que esses registros estão na prefeitura, vamos verificar que há ganhos e perdas, mas o modelo que temos no Brasil, consentâneo com o modelo europeu, é de independência em relação à prefeitura. Nada recomenda que se altere isso, muito embora na Noruega e Estados Unidos exista uma espécie de integração entre a atividade registral e a prefeitura. Nos EUA, apesar de a pessoa ir à prefeitura apresentar seu documento, por exemplo, uma hipoteca à margem dessa estrutura estatal, existe um grande número de empresas que fazem o seguro das transações imobiliárias, e elas organizam seus cadastros como os cartórios organizam os seus nos países onde existem essas instituições. À margem desses sistemas, foram criados outros paralelos de caráter estritamente privado.

Participante (superintendente de plano diretor) – *Temos algumas dúvidas em relação ao registro, à matrícula e à lavratura de escrituras. Por exemplo, o que acontece com um loteamento que foi aprovado pelo município e cuja cópia aprovada, ou lei aprovada, levamos ao registro para averbação? E, também, qual o procedimento do município em caso de loteamento irregular, sem documentação, com a existência de um posseiro que se intitula dono da área?*

Sérgio Jacomino – A PUC Minas Virtual, o Instituto de

Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e a Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus, criaram um curso à distância exatamente para tratar dessas questões. O sistema registral brasileiro é um dos mais robustos que há no mundo, temos um sistema precioso no país, o que precisamos é descobri-lo e aperfeiçoá-lo. Convido o colega a conhecer esse curso que oferece uma introdução ao registro imobiliário e informa a importância econômica e social dessa instituição.

Participante – *Talvez minha pergunta não seja muito ligada à questão registral. Existe alguma tratativa a respeito de uma redução de custos para registros de terrenos ou habitações de interesse social? Temos uma grande expectativa em relação a isso, uma vez que os próprios cartórios alegam que uma parte dos recursos vai para outros órgãos.*

Participante (CEF) – *Centenas de casas não são regularizadas. Qual é a segurança do proprietário e da Caixa, em caso de retomada do imóvel?*

Sérgio Jacomino – Esse é um problema sério. Estamos vivendo um momento de reestruturação do registro. A economia informal cresceu assustadoramente. O grande desafio é recolocar esses ativos no mercado formal. E só conseguiremos isso quando, por exemplo, a Caixa Econômica Federal passar a conceder créditos exclusivamente para aqueles que tiverem seus títulos regularizados. O que há é certa complacência com a informalidade. Por exemplo, uma pessoa quer construir um puxadinho na sua propriedade informal, mas não tem o título registrado e a Caixa abre uma linha de crédito sem a devida contrapartida, qual seja, a regularidade formal daquele título. Não se trata de massacrar o indivíduo com burocracia, muito pelo contrário, a idéia é dar condições de integrar o cidadão na economia formal.

Estamos discutindo com o Ministério das Cidades a regularização fundiária no estado de São Paulo. Existe um convênio para possibilitar o título registral sem custo algum. Mas é preciso lembrar que alguém terá de pagar a conta. Há casos em que é possível aplicar esse convênio, mas há outros em que não há essa possibilidade. No Brasil, quase 80% dos cartórios vivem em situação precária e não têm condições de arcar com os custos desse trabalho. Quem vai pagar, por exemplo, a energia elétrica que o cartório consome, ou os encargos trabalhistas? A idéia que se faz do cartório é que, por se tratar de um serviço público, não deveria se cobrar nada do cidadão. Porém, os custos existem, ou são pagos pelo orçamento do Estado ou pelo cidadão. Se formos radicalizar a idéia da gratuidade, todos os organismos que trabalham com regularização fundiária teriam de abrir mão de seus rendimentos. Os advogados, que atuam nas usucapiões, deveriam abrir mão dos seus honorários para fazer a regularização, em virtude do bem social; o engenheiro não mais receberia para fazer o levantamento; etc. Essa não é uma maneira inteligente e racional de resolver o problema em termos econômicos. Se a pessoa é hipossuficiente, propõe-se um convênio em que haja uma contrapartida não econômica, mas material.

Entrevista com Eglaísa Cunha, do MCidades sobre o objetivo dos seminários: capacitar os municípios para a implementação e gestão de cadastros territoriais

BIR – Os seminários regionais sobre cadastro técnico territorial multifinalitário, que fazem parte do Programa Nacional de Capacitação das Cidades, percorreram várias regiões do Brasil e estão agora em sua fase final. O que motivou essa iniciativa do Ministério das Cidades?

Eglaísa Cunha – Sem dúvida, a percepção de que a maioria dos municípios brasileiros carece de informações fidedignas sobre sua própria realidade territorial, o que decorre da ausência de cadastros e mapeamentos confiáveis e atualizados. Na verdade, a implementação de cadastros territoriais multifinalitários é uma condição necessária para o aprimoramento e democratização da formulação de políticas urbanas e para a implementação de muitos dos instrumentos e diretrizes do Estatuto da Cidade, principalmente aqueles relacionados à promoção da ocupação dos vazios urbanos, à distribuição justa dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, à promoção da regularização fundiária dos assentamentos precários e à recuperação de parcela da valorização imobiliária causada por investimentos do poder público. Nesse sentido, o MCidades, em parceria com a Caixa Econômica Federal, priorizou, entre as atividades do Programa Nacional de Capacitação das Cidades, a capacitação dos municípios para a implementação e gestão de cadastros territoriais, por meio dos seminários regionais, que buscam a sensibilização dos agentes sociais para a importância da implementação desse instrumento.

BIR – *Uma das questões centrais do debate parece ter ficado entre a necessidade de uma diretriz nacional para o cadastro e a flexibilidade proporcionada por uma regulamentação a cargo do município. Foi possível chegar a um consenso sobre essa questão de modo a atender ao caráter multifinalitário que se busca para o cadastro?*

Eglaísa Cunha – De fato, em praticamente todos os seminários realizados, a principal questão recorrente apresentada pelos participantes foi a necessidade de mais orientação acerca da implementação do cadastro: como se inicia o processo, os principais passos e agentes a serem mobilizados, e a padronização necessária a ser utilizada no processamento dos dados. Ou seja, o fato de não haver uma diretriz nacional ou um marco regulatório definido para orientar a implementação de cadastros urbanos dificulta o processo de implementação desse instrumento no

município e amplia as possibilidades de que os projetos executados se tornem restritos e nem sempre utilizáveis no contexto nacional, especialmente no que diz respeito à interação desse cadastro com outras plataformas de trabalho utilizadas. Nesse sentido, nosso papel na condução de atividades de capacitação no âmbito do Programa Nacional de Capacitação das Cidades é o de dar conhecimento dessas demandas no âmbito do Ministério das Cidades, de forma que essas principais questões sejam conduzidas e que sejam feitos os encaminhamentos necessários para sua solução.

BIR – *Existem outros pontos importantes que as discussões aclararam e em relação aos quais foi possível chegar a algum tipo de consenso?*

Eglaísa Cunha – A realização de um debate sobre a formulação de uma diretriz nacional que oriente a formulação de cadastros urbanos durante um dos módulos livres dos Seminários Regionais foi um grande indicador da necessidade premente de mobilização e reunião dos principais agentes a serem envolvidos no processo de elaboração desse marco regulatório e da definição das formas de condução que o tema requer.

BIR – *Os seminários regionais tiveram como objetivo sensibilizar técnicos e agentes sociais para a importância dos cadastros técnicos territoriais multifinalitários como instrumentos de política urbana municipal. O programa será concluído com um último seminário realizado em Manaus, nos dias 21 a 24 de novembro. Os resultados já obtidos atendem as expectativas do programa? Em tese, qual seria a etapa seguinte desse projeto?*

Eglaísa Cunha – Estamos muito felizes com os resultados obtidos no âmbito dos seminários regionais. Ao todo, entre 2005 e 2006, tivemos mais de mil participantes entre técnicos municipais e agentes sociais, responsáveis pela condução de políticas urbanas nos municípios e presentes nas nossas atividades de capacitação. No entanto, consideramos que ainda há muito a ser feito, tendo em conta o caráter de sensibilização da atividade sobre a temática, que se constitui um indicativo para que os municípios busquem cada vez mais a qualificação necessária para a implementação dos cadastros. Para o ano de 2007, pretendemos dar ênfase à formação de multiplicadores que possam viabilizar a implementação de um programa de educação à distância, de maior abrangência. Também pretendemos realizar um seminário nacional sobre experiências na implementação de cadastros e a implantação de um fórum de discussões sobre o tema, além da continuidade dos seminários e atividades de sensibilização de dirigentes públicos e agentes sociais, publicações e a confecção de material de apoio.

BIR – *O Irib participou dos seminários, representado pelo doutor Sérgio Jacomino, que respondeu a muitas questões e dúvidas sobre o funcionamento do registro de imóveis e sua conexão com o cadastro. O Programa Nacional de Capacitação das Cidades teria interesse em receber essas perguntas e respostas sistematizadas para oferecer aos interessados no* site *do MCidades?*

Eglaísa Cunha – Considero a participação do doutor Sérgio Jacomino de extrema importância para nossas atividades. Ele apresenta de maneira bastante elucidativa as principais implicações na integração entre cadastro e registro de imóveis, de forma que temos todo o interesse em disponibilizar esse material para o nosso público, principalmente para fomentar o fórum de discussões que está sendo construído sobre o assunto.

Programa Nacional de Capacitação das Cidades:

IRIB participa do Seminário Regional Norte, em Manaus, sobre Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário

O Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal realizaram o Seminário Regional Norte sobre Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário, de 21 a 24 de novembro de 2006, no Líder Hotel, em Manaus.

Manaus foi o último destino dos seminários regionais, realizados em 2006, sobre cadastro técnico territorial multifinalitário, no âmbito do *Programa Nacional de Capacitação das Cidades*. Coordenados por Eglaísa Micheline Pontes Cunha, do Ministério das Cidades, e por Cláudia Brandão de Serpa e Maria Teresa Peres de Souza, ambas da Caixa Econômica Federal, os seminários visitaram as diferentes regiões brasileiras: Florianópolis, SC; Fortaleza, CE; Campinas, SP; Belo Horizonte, MG; Cuiabá, MT e Manaus, AM.

O objetivo dos seminários regionais é sensibilizar técnicos e agentes sociais para a importância do cadastro técnico territorial multifinalitário como instrumento de política urbana municipal.

O Seminário Regional Norte contou com a participação de palestrantes do corpo técnico-gerencial do MCidades e da CEF, bem como de professores universitários, que abordaram temas como o cadastro técnico territorial multifinalitário e o desenvolvimento urbano; avaliação de imóveis; tributação imobiliária e financiamento de instrumentos de gestão; geotecnologias e a integração cadastro e registro de imóveis.

O Irib esteve representado por seu diretor *Sérgio Jacomino*, que proferiu palestra sobre a interconexão entre cadastro e registro de imóveis, e pelo conselheiro científico do instituto e professor da UFSC, Jürgen Philips. O professor Philips esteve encarregado de dois temas, abordou os conceitos, objetivos e aplicabilidade do cadastro técnico territorial multifinalitário e falou também sobre o papel do cadastro na administração do território.

O tema do cadastro como instrumento de política urbana e fiscal esteve a cargo do gerente de desenvolvimento urbano da Caixa Econômica Federal de Santa Catarina, Carlos Averbeck.

A interconexão entre cadastro e registro de imóveis

Sérgio Jacomino

Vamos falar sobre duas instituições importantes para a gestão territorial, o registro imobiliário e o cadastro técnico territorial multifinalitário. Vamos falar sobre a precária descrição dos imóveis no registro de imóveis e sobre o cadastro e o registro, que caracterizamos, para efeito de exposição, como os irmãos siameses da gestão fundiária.

Vamos responder a uma pergunta recorrente em todos os encontros de que participamos: por que o registro de imóveis não está na prefeitura municipal? Por que o cartório não faz parte da gestão pública territorial municipal?

E, por fim, vamos falar um pouco sobre as mudanças no sistema que a lei 10.267, de 2001, proporcionou.

A precária descrição dos imóveis no registro de imóveis

Costa Porto recolheu, no seu conhecido livro *Sistema sesmarial no Brasil*, cartas, escrituras tabelioas, nas quais as descrições imobiliárias, embora falhas, não deixavam de cumprir, à época, suas finalidades de determinação do bem, averbando: "em alguns casos, a carta de sesmaria já valia, de si mesmo, uma demarcação, pois, embora não determinando expressamente a área, de tal modo lhe fixava as confrontações que ninguém tinha dúvidas quanto à delimitação" (Costa Porto. *Sistema sesmarial no Brasil*. Brasília: UnB, s.d, p. 111, passim).

Vejamos alguns exemplos extraídos do livro de Costa Porto e da coleção de Cartas de Datas de Terra, editada pelo Departamento de Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, em 1937.

"A terra que está da banda de bayxo do caminho que vay do outeiro que está sobre o Varadouro, onde se faz huma casa, onde está um marco de pedra (omissis) irá correndo pelo camynho abayxo, direyto ao outeiro que está sobre o Varadouro, onde se faz huma casa, onde está um marco de pedra… irá correndo pelo camynho abayxo, direto ao oiti, que está ao passo onde mataram

"Na descrição do bem, a confrontação não se fazia com os elementos físicos, acidentes e sinais geodésicos. A confrontação se fazia com pessoas, por intermédio das quais se obtinha uma determinação do bem e a determinação dos direitos. As descrições que hoje nos parecem imperfeitas, à época eram perfeitamente adequadas, atendiam às necessidades econômicas e sociais."

o Varela, e dali irá corrende ao sudoeste athe entrestar nos mangues e Rio Beberibe e dali irão ao rio asima athe o Varadouro" (Sesmaria dada em 1556 por D. Beatriz a Diogo Lopes).

Ou ainda:

A descrição "partia da feitiçaria dos Índios até onde se mete o ryo… Ayamá e daí athe a riba de casa velha que foi de Christovão Índio e outra casa que foi de um índio que se cha Aberama, onde estão huns cajus muito grandes etc." (Sesmaria doada ao almoxarife Vasco Lucena).

Se avançarmos um pouco mais no tempo veremos, que, ainda assim, as descrições não eram particularmente elucidativas e sempre serviam de referência ao elemento possessório, publicidade efetiva do exercício dos direitos e posse, indicando, ainda, pessoas como marcos de confinância. Vamos a um exemplo notarial de 1618.

"Manuel Luiz morador nesta villa casado com mulher e filhos dos mais antigos della que sempre a sustentaram nas guerras e bonanças que na dita villa de São Paulo houve que elle tem necessidade de uns chãos que estão partindo com Ascenso Ribeiro até chegar a um ribeiro correndo pelo dito ribeiro arriba até chegar ao caminho de Piratininga e o dito ribeiro se chama Ahangabahi" (Carta de data de terra passada em 31 de outubro de 1618 a Manuel Luiz).

Um outro exemplo de 1815, referente a imóvel no coração da cidade de São Paulo.

"Havemos por bem dar-mos, e conseder-mos de hoje para todo o sempre cinco braças de terras de frente na dita paragem (Tabatinguera)… cujo terreno tem de frente cinco braças concordando do fim do muro da propriedade do mesmo inpretante conform o alinhamento que a de fazer o Juiz Almotacel com o arruador deste Senado e o fundo desde o lugar onde findão as cinco braças defrente correndo a endireitura do alinhamento que se fizer the o segundo arbusto que existe a beira do rio para lá da ponte assima dezignada ("Ponte do Ferrão"). (Data de terras que a Câmara de São Paulo concedei a Jozé Pinto da Silva)."

E como era realizado o processo de levantamento? Vamos dar voz a Ulisses Lins em *Um Sertanejo e o Sertão*, nos relatos recolhidos dos velhos sertanejos do Pajeu:

"O medidor enchia o cachimbo, acendia-o, montava o cavalo, deixando que o animal marchasse a passo. Quando o cachimbo se apagava, acabado o fumo, marcava uma légua". (Albuquerque, Ulisses Lins de. *Um sertanejo e o Sertão – memórias*. Rio de Janeiro: J. Olympio, 1957, p. 167).

Muitas descrições que figuraram no registro imobiliário tinham apoio nesse tipo de experiência.

Quais são as possíveis causas para essas precárias descrições que figuram nos livros de registro imobiliário? Temos a tendência natural de achar que tudo está errado, "algo está fora da ordem"; no entanto, é necessário conhecer as razões pelas quais essas descrições povoaram os livros de registro e por que continuam figurando nesses livros. Também temos de investigar se essas circunstâncias podem colocar em risco o desenvolvimento da gestão territorial e a segurança nas transações jurídicas.

Uma das possíveis causas é a original concessão de

grandes extensões de terra. A economia colonial se baseava inteiramente no modelo extrativista, que se apoiava no latifúndio. Havia um aproveitamento extensivo das terras com o conseqüente esgotamento do solo pelo uso inadequado. Havia uma "mobilidade" da propriedade, que "flutuava" na superfície da terra. Esse era um fenômeno bastante conhecido nas culturas autóctones de terem mobilidade em suas comunidades no interior das florestas, fazendo um aproveitamento auto-suficiente e episódico dos recursos naturais.

Lígia Osório Silva, professora da Unicamp, afirma que "decorria dessas características uma fome permanente de terras que, por sua vez, acarretava uma grande mobilidade. Arruinava-se a terra, queimavam-se as florestas e passava-se adiante, repetindo o ciclo novamente".

As concessões de sesmarias, e depois todos os títulos que se vinculavam àquelas datas originárias, têm essa característica do aproveitamento extensivo, modelo extrativista, esgotamento do solo, e uma espécie de movimentação da propriedade em direção aos interiores, ao sertão.

Logicamente que qualquer que fosse o registro dessa situação jurídica acabaria levando essa circunstância no bojo do documento.

Um outro aspecto importante da precária descrição dos imóveis que encontramos nos registros é que a descrição do bem era reconhecida e respeitada socialmente. Havia um respeito aos limites territoriais por conta da posse efetiva que se exercia. Todo mundo sabia onde ficava a propriedade do *coronel Fulano de Tal*.

O fato é que a posse exercida efetivamente é um elemento de visibilidade social, de reconhecimento social. Antes de se falar em especialidade do imóvel, com os escrúpulos descritivos, o melhor seria falar-se em determinação do bem objeto do direito.

As descrições dos imóveis, que figuravam nas cartas e documentos àquela altura, constituíam uma referência secundária; a posse era o elemento essencial de publicidade efetiva. A posse efetiva representava uma situação jurídica que era respeitada social, política e economicamente. A referência que se fazia nos livros de registro era um elemento secundário de determinação dos direitos que se exerciam sobre aquele específico bem.

Como eram feitos os registros

Na descrição do bem, a confrontação não se fazia com os elementos físicos, acidentes e sinais geodésicos. A confrontação se fazia com pessoas, por intermédio das quais se obtinha uma determinação do bem e a determinação dos direitos. As descrições que hoje nos parecem imperfeitas, à época eram perfeitamente adequadas, atendiam às necessidades econômicas e sociais. Tanto é assim que, desde os séculos XVI e XVII, esses livros continuaram rendendo todos os efeitos jurídicos sem que houvesse uma inviabilização completa da vida econômica e social da Colônia, do Império e, mais tarde, da própria República.

Trata-se de crítica muito ligeira imaginar que as descrições imperfeitas que encontramos ainda hoje nos registros de imóveis tenham sido feitas de molde a inviabilizar toda e qualquer determinação dos bens objeto de transações. Não é possível deitar um olhar crítico ao passado,

"O registrador não é geodesista, engenheiro ou cartógrafo. Uma coisa é a determinação física do bem, o que é propriamente a função essencial de um bom cadastro; outra muito diferente é a determinação dos direitos que incidem sobre esse determinado bem, algo que diz respeito a um outro profissional, um jurista encarregado do registro imobiliário."

servindo-se de referências modernas. Grosseiramente, seria o mesmo que criticar a manuscrição dos livros na Colônia lamentando que os registros não tenham sido feito por máquinas de escrever.

A distinção entre registro imobiliário e cadastro

Começamos com aquelas descrições referidas no início. Depois, daqueles livros originários da época colonial fomos para os livros fundiários do registro.

A lei 6.015/73, que entrou em vigor a partir de 1976, aperfeiçoou tecnicamente o registro com a adoção do fólio real, um sistema que organiza a publicidade registral com base no imóvel e não mais nas pessoas ou na ordem cronológica da apresentação dos títulos a registro.

Para cada imóvel passa a existir uma *matrícula*, que é, digamos, a sua cédula de identidade. Cada imóvel tem um número de matrícula, que está registrada no cartório de registro de imóveis. Todas as transações posteriores (e anteriores vigentes) feitas com o imóvel constarão dessa matrícula.

No entanto, a mudança de forma não alterou o conteúdo das antigas descrições, que ainda permanecem nos cartórios. Se esse modelo descritivo cumpriu adequadamente um itinerário até chegar às matrículas contemporâneas, onde está o problema?

É necessário discutir um aspecto muito importante, a distinção que deve ser feita entre registro imobiliário e cadastro, duas instituições com objetos determinados diferenciados que desempenham finalidades muito particulares.

Da matrícula vamos chegar à descrição georreferenciada. Ou seja, damos um salto do modelo descritivo da matrícula para o modelo de georreferenciamento.

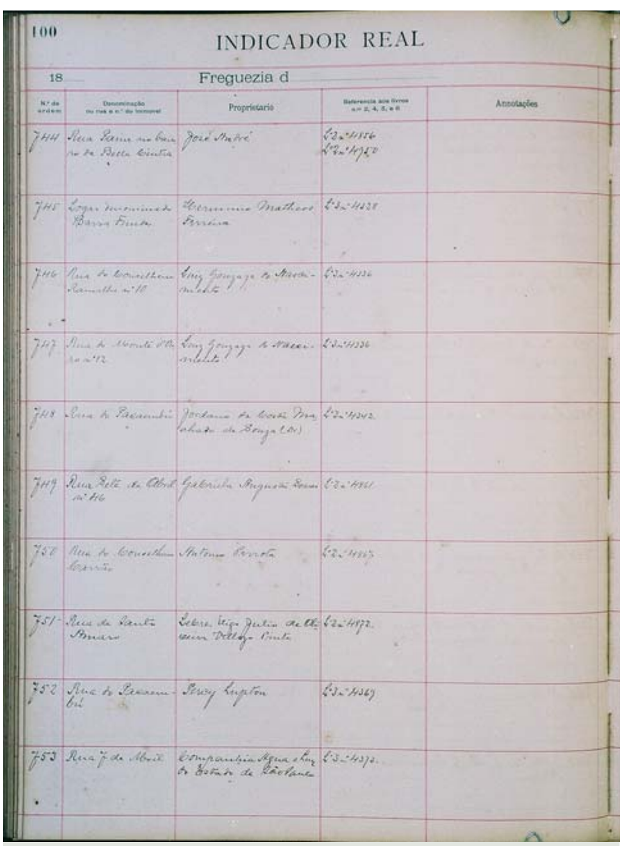
A lei 10.267/01 criou o georreferenciamento de imóveis rurais e radicalizou a idéia de interconexão e relacionamento entre os dados cadastrais e o registro de imóveis. A obrigatoriedade de georreferenciamento foi criada para aclarar definitivamente as situações de imóveis particulares e de terras públicas com uma revitalização do cadastro, que no caso dos imóveis rurais hoje está no Incra.

A partir dessa lei, para toda e qualquer transação imobiliária com imóveis rurais deve ser feito um levantamento geodésico com base no georreferenciamento, de forma que o cadastro, antes imperfeito, seja recomposto e ajude a reduzir o número de fraudes. O decreto 4.449/02, e depois o decreto 5.570/05, que alterou a lei, estabeleceu um cronograma para que todos os imóveis rurais se sujeitem ao georreferenciamento, o que vai delimitar as fronteiras entre o registro jurídico e o cadastro físico.

No entanto, esse modelo descritivo trazido pela lei 10.267/01 deixou o leigo com a mesma dificuldade para determinar onde se localiza o imóvel na superfície da terra. Os dados descritos na matrícula georreferenciada são absolutamente incompreensíveis para a maioria dos mortais. Se não tivermos um mecanismo de tratamento desses dados para chegar a uma informação, não entenderemos absolutamente nada da descrição.

Na verdade, o problema não está e nunca esteve na descrição do imóvel. As críticas feitas confundem as finalidades distintas do registro e do cadastro.

O registro imobiliário brasileiro encontra um antecedente na lei hipotecária de 1846 (decreto 482, de 14 de novembro de 1846). Conforme referimos, a descrição do imóvel sempre foi adequada para os fins econômico-sociais. A determinação do objeto, que mais tarde denominamos *especialidade objetiva*, encontrava apoio na visibilidade da posse. O artigo 22 do decreto 482 estabelecia a forma da descrição do imóvel no registro imobiliário.



No exemplo acima, vemos a pouca importância que o indicador real conferia à especialização do imóvel. O foco estava posto nos direitos inscritos e não no cadastro físico do imóvel.

O artigo 22 dispôs que "(...) O livro indice, escripturado por ordem alphabetica, e por fórma que facilite, sem equivoco, o conhecimento de todos os bens hypothecados que se acharem registrados no seu Cartório (...)."

A descrição do imóvel era muito pobre. O registro imobiliário não cuidava da determinação do imóvel. A função do registro não era determinar fisicamente o imóvel com os escrúpulos que hoje o geodesista tem para determinar claramente qual é o objeto da medição.

Pode-se dizer, latamente, que o registro de imóveis é um registro de direitos, teleologicamente consideradas as coisas. Para não perder de perspectiva a necessária precisão técnica da afirmação, o registro no Brasil é de títulos, relevando a teoria do *título* e *modo*. Todavia, o foco está na situação jurídica, nos direitos que o registro proclama. O registro não é uma agência cadastral, não é uma agência de avaliação e apuração de limites com apoio em critérios técnicos de agrimensura.

O registrador não é um geodesista, um engenheiro ou cartógrafo. Estamos falando de especificidades e de instituições que se organizam com uma lógica diferenciada. Uma coisa é a determinação física do bem, o que é propriamente a função essencial de um bom cadastro; outra muito diferente é a determinação dos direitos que incidem sobre esse determinado bem, algo que diz respeito a um outro profissional, um jurista encarregado do registro imobiliário. Nossa atribui-

"O que é cadastro e o que é registro? Se existe diferença precisamos saber qual é e se ela justifica que o cadastro exista independentemente do registro e se o registro deve existir independentemente do cadastro. E ainda, se o cadastro e o registro podem interagir numa relação dinâmica que vise a uma melhor determinação dos bense dos direitos."

ção como registrador é própria de um jurista, de alguém que maneja com proficiência os temas de direito imobiliário e do direito registral, profissionais não necessariamente versados nos temas geodésicos, de engenharia e agrimensura.

Gostaria de destruir um mito muito divulgado nas comunidades que estudam o cadastro multifinalitário, e mesmo nas discussões entre os municípios, de que o registro imobiliário encontra historicamente seu antecedente no registro do vigário. Muitas pessoas já escreveram sobre a origem do registro imobiliário e apontam a gênese do registro hipotecário no regulamento da Lei de Terras de 1850, o que é um equivoco.

O que é cadastro e o que é registro?

É o seguinte o elenco de diplomas legais sobre o registro imobiliário.

Decreto 482, de 1846, surgido seis anos antes que a Lei de Terras de 1850.

Em 1854 tivemos o regulamento que criou o registro do vigário. O registro hipotecário havia sido concebido muito antes. Em 1830 já havia debates no Senado e na Câmara a respeito da necessidade de um registro hipotecário que fosse organizado à semelhança do registro francês e de outros criados na Europa. Portanto, o registro hipotecário antecedeu a legislação agrária e de gestão territorial. É um grande equívoco imaginar que o registro de imóveis tenha *culpa no cartório* no que se refere à imperfeição que encontramos Brasil afora, o que se deve a circunstâncias que precisam ser analisadas cuidadosamente para não cairmos num preconceito completamente dissociado da realidade.

A lei 1.237, produto da inteligência de Nabuco, é de 1864 e se filia diretamente à lei de 1846. Tanto a lei quanto o decreto, que se seguiu à lei de 1864, não fazem direta referência à legislação, por exemplo, de legitimação de posse, prevista na Lei de Terras de 1850.

Depois veio o decreto de 1865. Já na República, o decreto 169-A, o decreto 380, depois o Código Civil de 1916. Vários regulamentos se seguiram a partir do código de 1916 até o advento da vigente lei 6.015/73 com as mudanças havidas a partir da lei 10.267/2001.

É preciso observar atentamente essa filiação para perceber que o registro não tem nada a ver com o cadastro. O que é cadastro e o que é registro? Se existe diferença precisamos saber qual é e se ela justifica que o cadastro exista independentemente do registro e se o registro deve existir independentemente do cadastro. E ainda, se o cadastro e o registro podem interagir numa relação dinâmica que vise a uma melhor determinação dos bens e dos direitos.

Definição de cadastro – cadastro é um inventário público de dados metodicamente organizados concernentes a parcelas territoriais, dentro de certo país ou distrito, baseado no levantamento dos seus limites. (FIG, 1995).

Não estamos falando de direitos, mas de dados de parcelas, de levantamento de limites. Não está dito aqui que a missão do cadastro é definir o perfil, os contornos, os limites, a extensão dos direitos incidentes sobre as parcelas. Essa é função de outra instituição, é objeto de um outro organismo que, geralmente, leva o nome de registro imobiliário. O registro, por seu turno, é uma

instituição de caráter jurídico encarregado de prover a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Devemos afastar das prerrogativas do registro aquelas relacionadas à determinação física dos imóveis. A missão fundamental do registro é prover publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos relativos às parcelas. Há uma diferença fundamental entre as duas instituições.

O cadastro e o registro se relacionam. O cadastro serve ao registro e o registro ao cadastro. O registro vai prover o cadastro de informações relativas à titularidade; o cadastro vai prover o registro de informações relacionadas aos limites físicos do objeto. Há uma interconexão entre as duas instituições. Não se trata de integração – porque a idéia pressupõe a absorção de uma instituição pela outra.

Na verdade, tanto a legislação como os modelos mais desenvolvidos do mundo apontam para um ambiente de coordenação de dados cadastrais com dados registrais.

O registrador não vai a campo para fazer a medição de limites, confinança, etc., porque existe uma instituição encarregada dessa função, a serviço de uma necessidade social prevista na Constituição, qual seja o cadastro. De outra parte, o profissional que está medindo a terra não vai tentar interpretar a vontade das partes e produzir os títulos que vão acarretar direitos para todos os envolvidos. São, portanto, duas instituições distintas com objetivos claramente definidos, mas que têm um elemento de ligação, o imóvel. O imóvel que o registrador vai registrar na sua matrícula é o mesmo que o geodesista vai levantar.

As atividades do registrador não têm absolutamente a ver com as atividades do geodesista. Por exemplo, se um cidadão vai ao cartório e diz que pretende dar o seu imóvel em usufruto para a sogra, o que o geodesista teria a ver com esse direito real de usufruto? Nada. Quem tem que verificar a adequação, aconselhar as partes em relação a seus direitos e dar a conformação do próprio direito é o registrador. A função jurídica do registrador não se confunde com a função de levantamento do geodesista.

Tudo isso tem a ver com algumas propostas que temos ouvido corriqueiramente de realização de um supercadastro, que agregasse dentro de si todas as funções desempenhadas por outras instâncias ou instituições. Acredito que esse não é o sentido de um cadastro técnico multifinalitário.

Anteriormente à lei 10.267/01 existia um modelo descritivo precário, mas eficaz para efeitos de registro.

A interconexão do registro com o cadastro ficou nas intenções do legislador de 1916, que mirou muito claramente o sistema alemão em que há uma coordenação entre o cadastro e o registro imobiliário. Na Alemanha não houve a absorção do cadastro pelo registro, mas também não houve uma consolidação do registro no cadastro. Há, pura e simplesmente, interconexão. É genial porque é simples assim.

As incorreções e imperfeições do registro se resolviam judicialmente. Como dissemos, o registro tinha por missão identificar claramente os direitos e não a parcela. Quando havia conflitos de direitos, esses conflitos deveriam ser resolvidos judicialmente, diferentemente da

"No Amazonas temos problemas relacionados com titulação contraditória expedida pelo governo ou pelo Incra, o que leva aos inúmeros conflitos que vemos hoje. São títulos precários e clandestinos porque não têm o reforço de publicidade que o registro de imóveis proporciona. O registro de imóveis é um poderoso agente difusor da situação jurídica."

atividade do cartógrafo, que lida com uma ciência exata que não permite esse tipo de conflito relacionado à situação física do objeto levantado. O problema pode estar relacionado com a extensão dos direitos e dos limites do objeto, portanto, uma questão de direito a ser resolvida judicialmente.

Aperfeiçoamento técnico do sistema de registro

O processo de registro era muito complexo, mas a Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73), que entrou em vigor em 1º de janeiro de 1976, inaugurou uma nova idade do registro porque houve um aperfeiçoamento técnico com a criação do chamado fólio real. É o princípio da unitariedade da matrícula, que, traduzindo singelamente, poderia ser expresso assim: um imóvel = uma matrícula.

A partir de 1976, com a Lei de Registros Públicos, os imóveis no Brasil passaram a ter como que uma cédula de identidade própria. Cada imóvel tem um número de matrícula, que está registrada no cartório de registro de imóveis. O imóvel matriculado passa a ter um número único. Para a legislação civil não existe o conceito de parcela, mas apenas o conceito de imóvel, este sim objeto de matrícula. De tal modo que se pode ter num único imóvel, portanto numa única matrícula, várias parcelas, mas não se pode ter numa mesma matrícula vários imóveis.

Em 1976, tivemos a obrigatoriedade da matrícula para cada transação imobiliária. A partir da matriculação do imóvel, todas as mutações jurídicas – por exemplo, compra e venda, doações, usufrutos, sucessão *causa mortis* – passaram a figurar no registro. Passou-se a exigir de forma rigorosa o que chamamos de especialidade imobiliária – objetiva e subjetiva, uma vez que não nos contentaríamos mais com aquelas descrições imperfeitas. A partir de 1976, isso se tornou um requisito fundamental, tivemos a especialização, ou seja, tornar especial o objeto do registro. Isso em relação ao imóvel e também em relação às pessoas envolvidas no registro.

Houve necessidade de uma especialização subjetiva. Fulano de Tal não pode ser apenas Fulano de Tal. Ele tem que figurar no registro como Fulano de Tal, brasileiro, casado, no regime de bens *X* – uma vez que dessas circunstâncias pode resultar complicações patrimoniais –, domicílio, CPF.

Em 1976, ainda com a Lei de Registros Públicos, tivemos a concentração das informações sobre a situação jurídica dos imóveis. Com a matrícula, houve uma clarificação da informação registral. Como tínhamos uma única matrícula para cada imóvel, era fácil analisar a situação jurídica da propriedade. Houve uma ampliação da segurança jurídica na medida em que houve uma racionalização na organização da informação.

Apesar da criação da matrícula, ainda resistiram dentro do sistema algumas circunstâncias que não há como modificar. Uma delas é que se mudou a forma, mas permaneceu o conteúdo. Aquelas descrições imperfeitas que existiam no começo do século continuaram a existir, migraram para a matrícula. E não podemos dizer, principalmente numa metrópole como São Paulo, que haja uma explosão de litigiosidade decorrente da má descrição dos imóveis no registro imobiliário.

Em 1976 também houve uma insinuação do elemento cadastral. A lei 6.015/73, na parte de especialidade do imó-

vel, prevê o cadastro como um elemento a ser integrado ao imóvel. Ali já se insinuava a necessidade de um vínculo com a instituição cadastro. Ao dizer que, para a abertura da matrícula é necessária a especialidade do imóvel, a Lei de Registros Públicos inclui a indicação do cadastro entre esses elementos.

A matrícula e os registros anteriores a ela tinham um enfoque parcelar. O enfoque era individualizado: mirava a unidade abstraindo-se da amarração necessária na planta cadastral. A amarração geodésica não está no registro e essa é a razão pela qual vamos encontrar, mesmo em títulos emitidos pela administração pública, aquilo que chamei de *síndrome do beliche dominial*, ou seja, a superposição de glebas nos livros de registro sem acarretar conseqüências mais graves.

Na origem dos conflitos existe um elemento possessório de fato. O enfoque era individualizado, muitas vezes o imóvel estava bem descrito, mas nem sempre estava localizado no território, poderia estar em qualquer ponto da circunscrição imobiliária. O que o registrador poderia fazer nesse momento tendo em vista que ele não é um geodesista e não tem instrumental técnico nem atribuição legal para fazer isso? Em São Paulo, os registradores têm contratado geodesistas, engenheiros, peritos para fazer a avaliação. Não somos capacitados tecnicamente para fazer esse levantamento de caráter físico.

Esse enfoque parcelar era única e exclusivamente do imóvel em si considerado, e não levando em consideração uma planta cadastral que permitiria a localização precisa, a marcação no território do imóvel.

Os primeiros comentadores da lei 6.015/73 identificaram a instauração do verdadeiro cadastro nos cartórios. Os livros de doutrina sobre registro, editados entre 1976 a 1978, mencionavam que, finalmente, no Brasil, existia um sistema de registro de feição cadastral.

Isso se devia a um problema histórico que foram as tentativas de se montar aqui um sistema como o alemão. De 1916 até a década de 1940, houve profunda discussão sobre a possibilidade de existir, concomitantemente ao registro, um sistema de cadastro. Muitos argumentavam que, não sendo possível a instauração de um cadastro, o registro de imóveis sucumbiria pela falta de conexão com o cadastro, que era a referência que tínhamos da Alemanha. A história acabou provando exatamente o contrário, uma vez que o registro de imóveis se especializou naquilo que era o seu mister, a determinação dos direitos e não a determinação física dos imóveis.

Sobre as fraudes nos cartórios, o registrador não tem condições de verificar, com os elementos que têm à mão, se há ou não a superposição de glebas. Nesta Região Norte, existe um problema muito grave de grilagem de terras. Esse problema não está relacionado diretamente à atividade do registrador, muito embora, como em toda atividade profissional, haverá profissionais que não honrarão a delegação.

O problema da fraude e da grilagem é múltifatorial. Aqui mesmo no Amazonas temos problemas relacionados com titulação contraditória expedida pelo governo ou pelo Incra, o que leva aos inúmeros conflitos que vemos hoje. São títulos precários e clandestinos porque não têm o reforço de publicidade que o registro de imóveis proporciona. O registro de imóveis é um poderoso agente difusor da situação jurídica. Não é possível que se expeçam títulos de posse

"Esperamos que essa missão essencial do geodesista, de determinar os limites territoriais, seja desempenhada por ele, para clarificar a situação dos direitos. A superposição de terras ocorria em virtude da falta de amarração geodésica, as especialidades, as qualidades do objeto, a ubiquação, a situação eram imperfeitamente determinadas."

precários, como aqueles expedidos pelo Incra na década de 1970, sem que haja um registro público que possa sinalizar claramente para a sociedade quais os direitos envolvidos, a extensão dos direitos concedidos e como esses direitos poderão ser exercidos. Se não se tem um mecanismo como esse, haverá um *bang-bang* em que prevalecerá o mais forte, que se impõe pela força das armas e não pela força do direito.

O problema das fraudes pode estar relacionado com os títulos judiciais expedidos sem o devido cuidado. Na época em que a grilagem de terras era muito debatida, o jornal *O Estado de S. Paulo*, numa reportagem de excepcional valor jornalístico, trouxe um elenco dos problemas que foram constatados. Eram problemas relacionados com ações discriminatórias, usucapião, retificação de registro. O que o registrador pode fazer em face de uma ordem judicial? Não havia cartórios envolvidos nesse tipo de fraudes. Comparado ao volume de problemas levantados, os cartórios tinham uma parcela insignificante de responsabilidade para que esse conflito se generalizasse. O problema está na história da propriedade fundiária, na determinação do que era terra pública e do que era terra privada. Sem que se faça uma reflexão muito cuidadosa de como tudo isso se desenvolveu, não é possível apontar culpados de forma tão ligeira e leviana.

O problema das fraudes e da grilagem de terras deve ser enfrentado de maneira racional, adequada e bem fundamentada. Um passo decisivo foi dado na medida em que se exigiu o georreferenciamento dos imóveis e passou a ser exigida a titulação daqueles que ostentam e agitam nos tribunais seus direitos. Caso esses títulos não sejam apresentados, mediante um pedido dirigido aos tribunais de justiça, serão canceladas as matrículas abertas de forma incorreta.

A tendência é que esses conflitos se resolvam, mas é importante que conheçamos as suas origens para atacar o problema de maneira racional.

O registrador não é geodesista ou cartógrafo. Esperamos que essa missão essencial do geodesista, de determinar os limites territoriais, seja desempenhada por ele, para clarificar a situação dos direitos. A superposição de terras ocorria em virtude da falta de amarração geodésica, as especialidades, as qualidades do objeto, a ubiquação, a situação eram imperfeitamente determinadas.

Por que o registro de imóveis não está na prefeitura municipal

Geralmente, ao final destes seminários, os participantes perguntam por que o registro de imóveis não está na prefeitura municipal. Há, de fato, emendas legislativas que foram apresentadas nesse sentido.

Existem muitas razões pelas quais o registro de imóveis não pode estar na prefeitura. Vamos tentar localizar os cartórios no cenário político-institucional do país.

A primeira Constituição brasileira é de 1824 e já previa, no artigo décimo, a divisão de poderes. Melhor seria se pudéssemos falar de funções, ao invés de poderes: a função judicial, a função executiva e a função legislativa. Esse tripé estrutura e dá a conformação jurídica e política do país. São quatro os poderes políticos reconhecidos pela Constituição do Império no Brasil: legislativo, moderador, executivo e judicial. A essa altura, ainda tínhamos o poder moderador.

A Constituição de 1891, no artigo quinze, manteve a regra de escalação de poderes. A Constituição de 1934, igualmente, manteve a regra no seu artigo terceiro, ao dizer que são órgãos da soberania nacional, dentro dos limites constitucionais, os poderes Legislativo, Executivo e Judiciário, independentes e coordenados entre si.

A Constituição de 1934 já previa, em seu artigo 67, que competia aos tribunais: a) elaborar os seus Regimentos Internos, organizar as suas secretarias, os seus cartórios e mais serviços auxiliares, e propor ao Poder Legislativo a criação ou supressão de empregos e a fixação dos vencimentos respectivos; b) conceder licença, nos termos da lei, aos seus membros, aos Juízes e serventuários que lhes são imediatamente subordinados.

A Constituição de 1937 também previu a regra no artigo 93. A Constituição de 1943 também. A Constituição de 1967 também, e já previu as funções de notários e registradores, especializando que eles estavam, como sempre estiveram, na categoria de serventuários.

A Constituição de 1988 previu expressamente a atividade e dispôs que os notários e registradores estão ligados diretamente ao Judiciário.

A Emenda Constitucional 45, recentemente aprovada, radicalizou essa idéia. Resgatou uma cara expressão que já havia sido utilizada por João Mendes de Almeida no começo do século XX, "órgãos da fé pública", qualificando os serviços notariais e registrais como órgãos ligados ao Judiciário. O artigo 113 estabeleceu que o Conselho Nacional de Justiça pode receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do poder público judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializado.

O artigo 22 da Constituição dispõe que compete privativamente à União legislar sobre registros públicos, e a lei 8.935 prevê o relacionamento dos cartórios com o poder delegante, o Judiciário.

A lei de 1827 já estabelecia que nenhum ofício de justiça, fosse qual fosse sua natureza e denominação, seria conferido a título de propriedade. Seu provimento seria por meio de concursos públicos.

Em 1885 se consolidava uma legislação relativa aos empregos e ofícios de justiça.

A atividade do notário e do registrador pode ser percebida desde o século XIII e pelo menos uma centena de leis vincula diretamente a atividade do registrador à atividade judicial.

Os cartórios não estão na prefeitura porque a atividade do registro está vinculada essencialmente ao Judiciário. Exercemos uma tutela pública de interesses privados, e essa tutela se exerce mesmo em face do próprio Estado. É necessário, portanto, ter independência jurídica, como terá o juiz. Precisamos ter autonomia, como se garante ao juiz. Só se admitiria que os cartórios estivessem nas prefeituras se se admitisse que a atividade jurisdicional pudesse estar a cargo do prefeito, por exemplo.

Não se justifica que uma atividade como a do registro, regulada pela União e vinculada diretamente ao Judiciário estadual, cuja característica essencial é a independência jurídica dos seus profissionais, sem qualquer vinculação e sujeição hierárquica própria do poder Executivo, esteja dentro da prefeitura. Imagine o cartório ter que dizer *não* ao prefeito. Seria simplesmente inconcebível.

DEBATE

"As pessoas acham que cadastro tem alguma coisa a ver com registro"

Sandra, Secretaria de Finanças Públicas da prefeitura municipal de Manaus – *Quero parabenizá-lo por sua excelente apresentação. Meu desejo era ter ficado de pé e aplaudi-lo porque tenho escutado absurdos de pessoas que acham que o cadastro tem alguma coisa a ver com o registro de imóveis. O município de Manaus tem escutado também "vamos jogar tudo fora porque nada presta", portanto, meu desejo foi aplaudi-lo. Gostaria que o senhor comentasse um pouco sobre os contratos particulares, os famosos contratos de gaveta. A Procuradoria do Município de Manaus tem nos questionado constantemente quando operamos o cadastro com base nesses documentos. Estão sendo discutidos os contratos particulares registrados no registro de títulos e documentos e os custos desse registro para o contribuinte.*

Sérgio Jacomino – Existe um sistema de clandestinidade jurídica. A questão da irregularidade, da informalidade, da opacidade dos negócios, ganha relevância se considerarmos que existem interesses econômicos envolvidos. Um contrato particular é muito mais caro do que uma escritura pública, por exemplo, e a questão dos custos sempre foi uma discussão muito tópica. Em São Paulo, por exemplo, para fazer a escritura particular das unidades autônomas – e aqui não me refiro à aquisição de alta renda –, as incorporadoras cobram muito mais do que cobrariam os cartórios. Essas escrituras não vão a registro porque no período que medeia o lançamento até a entrega da obra podem ocorrer, e ocorrem rotineiramente, mutações em que se dá a cessão de direitos. Aqui em Manaus, e em qualquer outro lugar do país, essas operações jurídicas são tributáveis. Sob o argumento de dar mais liberdade à contratação privada, o que se quer com a opacidade das relações jurídicas é fugir do controle social e do controle público. A população de baixa renda, que depende da contratação, vai cair nas mãos daquele que predispõe as cláusulas contratuais e cuja cobrança não tem qualquer tipo de controle social. A atividade do cartório se exerce mediante uma regra legal e os valores obedecem a uma tabela definida em lei; qualquer cidadão sabe quanto vai pagar pelo registro do seu contrato. Além disso, os atos jurídicos praticados pelos cartórios são comunicados à Receita Federal, o que proporciona transparência a todo o sistema de transações imobiliárias.

Existe um órgão do governo federal que está estudando a questão da lavagem de dinheiro. Recentemente se publicou um documento em que se tenta fechar a contratação privada, e é por ali que ocorrem as fraudes imobiliárias, as sonegações de impostos. É uma grande falácia dizer que os custos para a lavratura de uma escritura pública são elevados e oneram a população. Os contratos particulares são muito mais caros.

Carlos Averbeck, gerente de Desenvolvimento Urbano da CEF/SC – *Gostaria que o senhor falasse sobre duas questões que são de interesse do município. Primeiro, sobre a lei que permite a alteração de medidas de áreas pela via administrativa. Como poderia se dar*

uma parceria com os municípios no sentido da trocas de dados, informações, acessos diretos, inclusive a essas informações que os cartórios encaminham à Receita Federal?

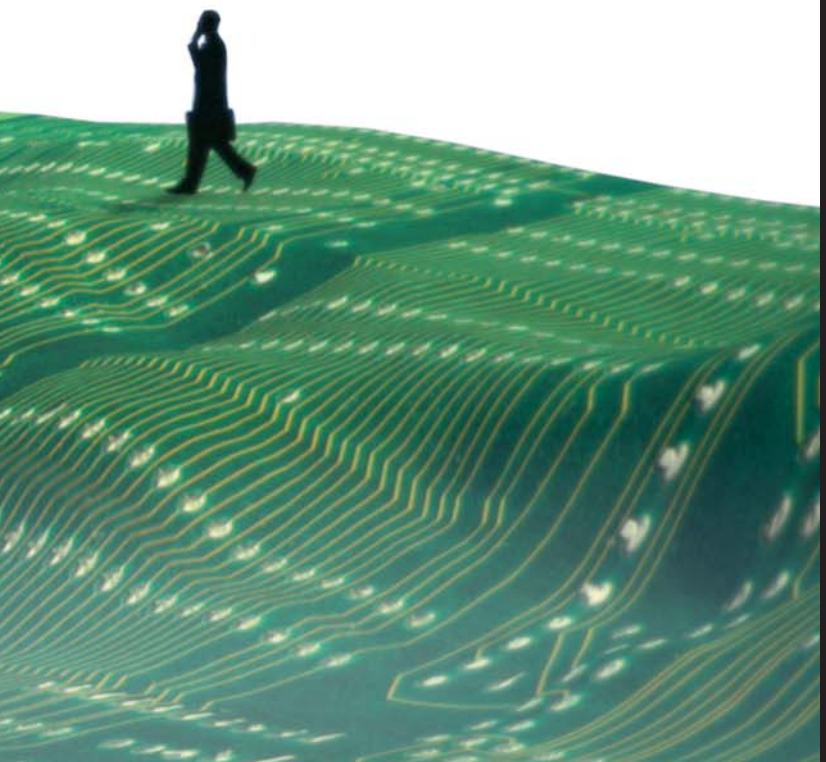
Sérgio Jacomino **–** Em São Paulo temos uma parceria com a Prefeitura Municipal desde 1996. Todas as transações imobiliárias ocorridas em todos os cartórios da capital de São Paulo são informadas para a prefeitura municipal. Só não informamos *on line* no momento em que é feito o registro porque a prefeitura ainda não tem os meios tecnológicos para receber e tratar essas informações. Os cartórios têm um custo para gerar essas informações, e a prefeitura, muitas vezes, não tem dinheiro para pagar. Ou simplesmente se nega a remunerar os serviços, na equivocada concepção de que os serviços públicos não custam. Em São Paulo acabamos resolvendo esse problema mediante parcerias e contrapartidas que podem ser definidas no bojo de um convênio. Por exemplo, em São Paulo fizemos esse convênio com a Prefeitura, enviamos todas as transações, o que tem sido formidável para a Procuradoria do Município de São Paulo para poder acionar proprietários ou titulares de direitos. E a Prefeitura, em contrapartida, fornece seu cadastro, do qual extraímos elementos muito importantes. O primeiro deles é o valor venal do imóvel. A prefeitura criou um mecanismo que considero de saneamento dos valores que são declarados pelas partes nos negócios imobiliários. Ela tem a referência do valor venal efetivo do imóvel, o que é diferente do valor de base para fins de tributação. Esse mecanismo está sendo atacado judicialmente, existe até uma declaração de inconstitucionalidade dessa norma, mas o fato é que moralizou o mercado, uma vez que trouxe os valores efetivamente transacionados, com impacto na arrecadação tributária do ITBI. A Prefeitura oferece-nos, também, outras informações que poderíamos utilizar, o problema é que as bases de dados da Prefeitura não ajudam muito porque os cadastros são mal organizados, são formados a partir de declarações unilaterais dos interessados e, muitas vezes, não servem para acarretar uma mutação jurídica no registro. No entanto, seria muito bom que pudéssemos, por exemplo, acabar com a fraude de certidões municipais falsas que permitem o desdobro em afronta ao plano diretor. Esses dados poderiam chegar aos cartórios por via eletrônica. Isso é algo que podemos fazer com as prefeituras, que devem ser parceiras. Os municípios devem encontrar no registro imobiliário do seu município, ou da comarca que abrange o seu município, um parceiro para poder trocar esses dados e, com isso, cada qual conseguir desenvolver a sua instituição específica.

Sobre a lei que permite a alteração de áreas, agora, o registro imobiliário pode fazer a retificação de registro extrajudicialmente. Isso deu mais celeridade ao processo, não há notícias de que tenha havido uma queda na qualidade e na segurança das retificações que estão sendo feitas. Em cidades como São Paulo, os cartórios estão contratando profissionais de agrimensura, sem custo para o usuário, para poder abonar os trabalhos de levantamento geodésico que são feitos pelas partes interessadas. Se alguém traz uma planta e um memorial para a retificação do registro, e se isso demanda uma apuração *in loco*, a lei facultou ao registrador a possibilidade de ir ao local e verificar a regularidade do que se pretende. Como não temos instrumental técnico para fazer essa avaliação, precisamos de um profissional habilitado para fazer isso e emitir um parecer, a partir do qual procedemos ao registro ou não. Isso é feito num prazo de dez a quinze dias, ao passo que as retificações judiciais consumiam quase cinco anos para se resolverem.

IRIB no VII Congresso Nacional de Direito Registral em Chiclayo, Peru

Os Registros Públicos na Sociedade da Informação

A Superintendência Nacional dos Registros Públicos do Peru, Sunarp, realizou o *VII Congresso Nacional de Direito Registral* na cidade de Chiclayo, no Peru, de 18 a 20 de outubro de 2006.
Os trabalhos apresentados abordaram o tema geral dos registros públicos na sociedade da informação e discutiram questões atuais como o registro na era digital, a integração dos registros jurídicos, sistema integrado de garantias e contratos, o cadastro e sua conexão com o registro imobiliário.



Os diretores do Irib, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza e Francisco José Rezende dos Santos, representaram o Brasil e proferiram suas palestras em espanhol, respectivamente, *O Cadastro e sua vinculação com o registro imobiliário – interconexão e independência* e *O registro na era digital*.
Os representantes do Irib também visitaram a Zona Registral de Chiclayo, onde assistiram a uma demonstração do sistema registral peruano.
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza e Francisco José Rezende dos Santos foram homenageados pelos organizadores do evento com placas comemorativas em agradecimento por suas participações.

O cadastro e sua vinculação com o registro imobiliário

interconexão e independência

*Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza**

Devem-se estabelecer mecanismos de coordenação permanente entre cadastro e registro, a fim de que aquele outorgue o adequado suporte físico à inscrição registral, e que o registro, por sua vez, proporcione a informação jurídica pertinente, mantendo-se e respeitando-se as respectivas competências. (Conclusão do I Congresso Ibero-americano de Cadastro, realizado em Cusco, Peru, 15 a 18/01/2006).

1. Introdução

A abordagem do tema cadastro importa necessariamente transitar pelas relações entre o cadastro e o registro imobiliário. O cadastro, com suas múltiplas funções, é de extrema relevância para a gestão de um país, pois "as informações espaciais em âmbito cadastral são utilizadas em aplicações que incluem a tributação territorial, o planejamento rural e urbano e as ações de regularização fundiária, considerando também as questões ambientais, que visem ao desenvolvimento sustentável".[1] A interação com o registro de imóveis é inexorável, representando mesmo uma tendência internacional do cadastro. Contudo impõe-se estabelecer de início, tal como se concluiu em Cusco por ocasião do I Congresso Ibero-americano de Cadastro, que cadastro e registro têm atribuições diversas, que não se confundem e não se substituem mutuamente.

Definido como o "inventário público de dados metodicamente organizados concernentes a parcelas territoriais, dentro de um certo país ou distrito, baseado no levantamento de seus limites",[2] o cadastro deve fazer parte de um sistema de informações territoriais capaz de atender a múltiplas finalidades.

A atividade cadastral é técnica, e sua participação no sistema de informações territoriais não inclui a segurança jurídica dos direitos reais e pessoais com acesso ao fólio real,

1 CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório. *Boletim do IRIB em Revista* 323, out./dez. 2005.

2 _____. *Cadastro imobiliário e registro de imóveis*, Porto Alegre: Safe, 2003.

atividade jurídica do registro imobiliário. Decorre da publicidade fim do registro a segurança jurídica estática e dinâmica, o que não se alcança com o cadastro, que tem finalidade de, quanto ao registro imobiliário, fornecer suporte gráfico.

2. Cadastro multifinalitário

Percebe-se a evolução do cadastro. Inicialmente criado com fins exclusivamente fiscais, hodiernamente tem outras funções, relativas ao planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo, observadas as questões ambientais. Fala-se, portanto, em um cadastro multifinalitário.

Pode ser definido como um "cadastro básico, que contém informações comuns aos diversos usuários da informação cadastral e possibilita a integração de cadastros temáticos variados, como de logradouros, fiscal, de infra-estrutura (concessionárias, equipamentos urbanos), legal (registros imobiliários)".[3] Deve se basear em estrutura sólida, para que forneça informações confiáveis. Anote-se que a existência de informações sobre o registro imobiliário no cadastro multifinalitário visa ao aperfeiçoamento da qualidade dos serviços; entretanto, a publicidade registral é atribuição exclusiva do registro de imóveis, no contexto de sua atuação jurídica.

3. Tendências internacionais do cadastro

Evidenciada a importância do cadastro para a definição de políticas públicas e para a correta especialização dos imóveis no registro imobiliário, conferindo mais segurança jurídica ao direito de propriedade – e por conseqüência da concessão de crédito, a possibilitar o desenvolvimento econômico –, a literatura aponta tendências internacionais do cadastro, dentre elas: a) agilidade e atualização do cadastro; b) integração entre cadastro e registros de imóveis; c) inclusão de todos os imóveis, públicos e privados, urbanos e rurais; d) o cadastro como parte de um sistema de informações territoriais.

4. O cadastro no Brasil

A Constituição da República Federativa do Brasil, ao tratar da organização do Estado, estabelece no *caput* do artigo 18 que "a organização político administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição".

O artigo 182 da Carta Magna dispõe que a política de desenvolvimento urbano será executada pelo poder público municipal.

A carência no Brasil de uma lei nacional de cadastro provoca uma secção na organização cadastral: o cadastro de imóveis rurais está regulamentado por lei federal e sua administração cabe à União; o cadastro dos imóveis urbanos não está regulamentado, inexistindo legislação específica, e é de responsabilidade dos municípios. Conforme dados do sítio da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística,[4] referentes ao ano de 2004, há no Brasil 5.560 municípios. Sendo atribuição municipal e à falta de uma lei nacional de cadastro, o que se verifica é a total falta de definição do conteúdo do cadastro dos imóveis urbanos, que varia de acordo com a normatização de cada um dos inúmeros municípios brasileiros.

Quanto ao cadastro dos imóveis rurais, foi criado pelo Estatuto da Terra o cadastro imobiliário rural, indicando o valor do imóvel, localização, possuidor, formas de utilização, dentre outras informações. Dispõe o artigo 46 da lei 4.504/64: "O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária promoverá levantamentos, com utilização, nos casos indicados, dos meios previstos no Capítulo II do Título I, para a elaboração do cadastro dos imóveis rurais em todo o país". A lei 5.868/72 criou o SNCR, sistema nacional de cadastro rural.

Está o cadastro dos imóveis rurais dentre as atribuições do Incra, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, sucessor do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária.

A apresentação do último CCIR, certificado de cadastro de imóvel rural, determinada pela lei 4.947/66 e pelo decreto 93.240/86, é obrigatória para a prática de diversos atos, sendo vedado aos proprietários pelo parágrafo primeiro do artigo 22 da lei 4.947/66, a partir de 1º de janeiro de 1.967, "sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais" sem apresentação do certificado de cadastro. Além de exigirem a apresentação do CCIR, devem os tabeliães mencionar na escritura os seguintes dados do certificado: código do imóvel, nome do detentor, nacionalidade do detentor, denominação e localização do imóvel (§6º, art. 22, lei 4.947/66, incluído pela lei 10.267/01).

Registre-se que a apresentação do CCIR também é indis-

3 _____. *Boletim do IRIB em Revista* 324, jan./fev. 2006.

4 Disponível em <ibge.gov.br>. Acesso em: 4 out. 2006.

pensável para a homologação de partilha, amigável ou judicial, em caso de sucessão *causa mortis* (§2º, art. 22, lei 4.947/66).

Em 2001, pela lei 10.267, foi criado o cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR, mediante alteração da lei 5.868/72 (§2º, art.1º: "Fica criado o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, que terá base comum de informações, gerenciada conjuntamente pelo Incra e pela Secretaria da Receita Federal, produzida e compartilhada pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro").

A lei 10.267/01 determinou ainda a obrigação de atualização do cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais, o georreferenciamento de acordo com o sistema geodésico brasileiro, e o intercâmbio mensal de informações entre os serviços de registro de imóveis e o Incra – integração cadastro-registro.

5. O registro de imóveis no Brasil e o princípio da especialidade objetiva

O registro de imóveis no Brasil está regulado pela lei 6.015/73. A lei em mira adotou o sistema de fólio real, tendo a matrícula como núcleo do registro, o que permite dizer que há no registro imobiliário um sistema cadastral, embora não seja o registro a instituição encarregada do cadastro. A perfeita descrição do imóvel é, portanto, de extrema relevância.

O artigo 176, parágrafo primeiro, II, 3, inclui, como requisito da matrícula, *a identificação do imóvel*. Determinava que o imóvel fosse identificado na matrícula "mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver". O dispositivo foi alterado pela lei 10.267/01 – que determina o georreferenciamento –, passando a identificação do imóvel a ser feita com indicação: "a- se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b- se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver".

Consagra a Lei de Registros Públicos, como se vê, o princípio da especialidade objetiva, exigindo a perfeita individuação do imóvel, a determinação do espaço por ele ocupado. Nicolau Balbino Filho,[5] ao tratar do princípio da especialidade, diz que "torna-se cada vez mais patenteado o valor da certeza na identificação física dos imóveis, como suporte de todo o sistema de registro".

6. Interconexão e independência

A integração cadastro-registro mostra-se necessária, preconizada pela melhor doutrina e já determinada pelo legislador brasileiro quanto aos imóveis rurais através da lei 10.267/01, inclusive com a alteração mencionada da lei 6.015/73 determinando que ao especializar o imóvel rural o registrador aponte o código do imóvel e os dados constantes do certificado de cadastro de imóvel rural. A falta de legislação quanto ao cadastro dos imóveis urbanos acaba por determinar ao registrador que identifique o imóvel indicando sua designação cadastral *se houver*.

Portanto, efetivamente caminha-se para uma integração cadastro-registro, para que o imóvel descrito e caracterizado na matrícula (especialização) encontre no cadastro sua correspondente planta. A especialização minuciosa do bem imóvel é relevante para a segurança jurídica, evitando a superposição de imóveis ou sua confusão com outro. Em tal contexto, as informações cadastrais são relevantes para o registro.

Concluiu-se em Cusco, no I Congresso Ibero-americano de Cadastro, que "a integração entre o registro e o cadastro proporcionará mais segurança jurídica sobre os atos inscritos no registro da propriedade imóvel".

Gabriel de Reina Tartière[6] leciona que "al lado de los principios registrales que rigen en cada sistema, otro de los factores a considerar para valorar su mayor o menor eficiencia refiere al grado de conexión que se da entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. El Catastro es la institución administrativa destinada a llevar un censo de la propiedad territorial. Frente al Registro inmobiliario, nacido para favorecer, de consumo, intereses públicos y privados, el Catastro tiene un origen estrictamente público. Se trata de una institución fundamental para que la Administración pueda tener un conocimiento lo más exacto posible acerca de la propiedad fundiaria, a fin de someterla ésta a impuestos o tributos o de cumplir con la función estadística que en relación con el territorio tiene todo Gobierno".

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

6 TARTIÈRE, Gabriel de Reina. *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: La Ley, 2003.

Sendo inexorável a integração entre o cadastro e o registro, para que melhor se conheçam as características físicas e legais dos imóveis, como deve ocorrer tal integração?

Ao registro caberá fornecer dados para o sistema de informações territoriais, que servirão ao cadastro multifinalitário que terá por finalidade permitir um melhor planejamento da gestão territorial. O registro e o cadastro devem, portanto, integrar um sistema de informações territoriais.

Contudo, tal integração não representa nem representará dependência do registro ao cadastro. Jamais o cadastro poderá substituir o registro, que tem funções jurídicas da mais alta relevância. Não obstante seja de todo conveniente a interconexão, para que haja correspondência efetiva entre o que consta do fólio com a realidade física do imóvel, ao cadastro cabe a *representação gráfica dos imóveis, sendo seu objeto individualizar e dar existência física aos mesmos, enquanto ao registro cabe a conformação jurídica da propriedade imóvel*.

Segundo Antonio Fernández Poyato,[7] "o registro, a propriedade e sua creditação são um assunto central tanto para sair da informalidade como para ter acesso ao crédito e para ter, definitivamente, capacidade de desenvolver-se socialmente. Portanto, essa é uma questão central na luta contra a pobreza e fundamental para o crescimento, o desenvolvimento e a transição econômica. É uma questão central para os pobres, para os bancos, para as instituições democráticas e para o Estado de direito".

Ao registro, importante instituição para o desenvolvimento econômico, cabe assegurar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos referentes a imóveis. A segurança jurídica estática da propriedade e a segurança dinâmica do comércio imobiliário dependem do bom funcionamento do registro imobiliário.

O registrador, profissional do direito, qualifica os títulos que lhe são apresentados. J. A. Mouteira Guerreiro[8] afirma sobre o princípio da legalidade: "este princípio significa que quando os títulos são apresentados a registo, o responsável por este, o registrador (o conservador, como entre nós é designado) deve qualificá-los, deve examiná-los, verificando a sua conformidade com a lei quer quanto à forma externa, quer quanto ao fundo". Prossegue o doutrinador português dizendo que quando vigora o princípio da legalidade, exercendo o registrador um juízo de valor chamado qualificação, deve ser analisado o conteúdo do documento, e não se limitar a atividade a uma verificação extrínseca.

O exame dos títulos, quanto à forma e ao fundo, decorre de determinação legal no direito português. O artigo 68 do Código do Registo Predial, sob a rubrica "princípio da legalidade", no capítulo da "qualificação do pedido de registo", impõe a verificação da "regularidade formal dos títulos e a validade dos actos dispositivos neles contidos".

Assim, a qualificação quanto à forma refere-se à regularidade externa do título, como documento (escritura, instrumento particular, carta de sentença); e quanto ao fundo refere-se à validade intrínseca dos atos, dos negócios (compra e venda, doação, hipoteca).

Por vigorar no sistema registral brasileiro o princípio da legalidade, não se limita a qualificação do registrador brasileiro à forma do título, impondo-se a qualificação quanto ao fundo. Afastar a qualificação quanto ao fundo significaria reduzir o registro imobiliário a uma instituição burocrática, sem alcance da desejada segurança jurídica.

Como se verifica, ao registro imobiliário são atribuídas funções jurídicas de altíssima importância; é indispensável a existência de um órgão para dar publicidade *erga omnes* aos direitos reais resguardando interesses públicos e particulares.

Quanto às funções do cadastro, podemos citar algumas: medição e georreferenciamento; determinar a situação física do bem imóvel; determinar os limites dos imóveis; permitir a avaliação imobiliária. Constata-se, pois, que são funções completamente diversas das do registro imobiliário.

No que diz respeito à forma do intercâmbio de informações, em razão da evolução tecnológica, da modernização que experimentam os registros imobiliários, e em face da necessidade de agilidade na atualização cadastral, deve se ter como objetivo a utilização de sistemas informáticos para transmissão eletrônica de dados, com o uso de tecnologias que garantam segurança e privacidade na transferência de informações.

7. Integração entre o cadastro rural e o registro de imóveis no Brasil: a lei 10.267/01

De acordo com o afirmado no tópico sobre o cadastro

7 POYATO, Antonio Fernández. *Boletim do IRIB em Revista* 324, jan./fev. 2006.

8 GUERREIRO, J. A. Mouteira. *Noções de Direito registral (predial e comercial)*, 2.ed. Coimbra: Coimbra Ed., 1994.

no Brasil, pela lei 10.267/01 foi criado o cadastro nacional de imóveis rurais, Cnir, determinada a obrigação de atualização do cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais, o georreferenciamento de acordo com o sistema geodésico brasileiro, e o *intercâmbio mensal de informações entre os serviços de registro de imóveis e o Incra – integração cadastro-registro*, dentre outras disposições.

A lei 10.267/01 determinou o intercâmbio mensal de informações mediante a alteração da lei 4.947/66. A integração está prevista nos seguintes parágrafos do artigo 22 da lei 4.947/66: a) §7º. Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao Incra, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público; b) §8º. O Incra encaminhará, mensalmente, aos serviços de registro de imóveis, os códigos dos imóveis rurais de que trata o parágrafo sétimo, para serem averbados de ofício, nas respectivas matrículas.

A lei 10.267 foi regulamentada pelo decreto 4.449, de 30/10/2002, com as alterações do decreto 5.570, de 31/10/2005.

O legislador determinou a integração cadastro-registro quanto aos imóveis rurais e também o georreferenciamento dos mesmos, em razão da necessidade de um cadastro confiável e de que a descrição dos imóveis nas matrículas corresponda à realidade, sem sobreposição de áreas e permitindo a localização do imóvel.

O georreferenciamento foi determinado com a inclusão dos parágrafos terceiro e quarto ao artigo 176 da lei 6.015/73, Lei de Registros Públicos, de teor seguinte: **a)** §3º. Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo Incra, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais; **b)** §4º. A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

Discorrendo sobre o tema, Kátia Duarte Pereira e Moema José de Carvalho Augusto,[9] em texto intitulado "O sistema geodésico brasileiro e a lei de georreferenciamento de imóveis rurais", mencionam que a Comissão Parlamentar de Inquérito da grilagem apurou que em Babaçulândia, Tocantins, "a área registrada dos imóveis representa o dobro da área do município". Contudo, e apesar de restar induvidosa e imperiosa a necessidade de aperfeiçoamento do sistema, envolvendo o cadastro e o registro, não estão presentes ainda todas as condições para o georreferenciamento.

A identificação do imóvel rural, nos termos da lei, deve conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao sistema geodésico brasileiro, cabendo ao Incra certificar que não há sobreposição. O sistema geodésico brasileiro, SGB, começou a ser implantado pelo IBGE em 1944, e georreferenciar ao SGB, de acordo com as autoras citadas no parágrafo anterior, "significa identificar inequivocamente o imóvel, descrevendo-o pelas coordenadas do sistema de referência do mapeamento oficial adotado no país, que é de responsabilidade do IBGE". Sucede que não há ainda os pontos de "amarração" em todo o território nacional, a rede de pontos ao longo do território (rede planimétrica brasileira) não está completa.

8. Integração prática do cadastro rural e o registro de imóveis e integração do cadastro urbano e registro de imóveis – os desafios nacionais

Não obstante em vigor a lei que determina a integração cadastro-registro no âmbito dos imóveis rurais, dificuldades têm sido encontradas na sua implementação. As dificuldades referem-se especialmente ao georreferenciamento, necessário para identificação inequívoca do imóvel; mas também à troca de informações entre o Incra, responsável pelo cadastro, e os registros imobiliários, pouco se evoluiu apesar de mais de cinco anos de vigência da lei.

9 PEREIRA, Kátia Duarte; AUGUSTO, Moema José de Carvalho. *Boletim do IRIB em Revista* 319, nov./dez. 2004.

É certo que a integração deve ser paulatina, que o aprimoramento do cadastro depende de trabalho de campo na identificação dos imóveis rurais, contudo, a troca mensal de informações Incra-registros não mais pode ser postergada. O que tem ocorrido na prática é o envio de informações pelos registros imobiliários ao Incra, em cumprimento ao disposto no parágrafo sétimo do artigo 22 da lei 4.947/66, sem que o Incra cumpra o determinado no parágrafo oitavo do mesmo dispositivo.

Andrea Flávia Tenório Carneiro,[10] da Universidade Federal de Pernambuco – Departamento de Engenharia Cartográfica, corretamente aponta o Incra como o grande responsável pela aplicação da lei, dizendo que "o Incra é, sem dúvida, o principal responsável pela efetiva aplicação da lei. O sucesso ou o fracasso da sua aplicação, portanto, depende em grande parte da eficiência e da estrutura do órgão na execução das atividades que estão sob sua responsabilidade". A leitura dos dispositivos legais deixa clara a responsabilidade do Incra no que diz respeito ao georreferenciamento e à manutenção do cadastro.

Podemos afirmar, portanto, que o primeiro desafio nacional é pôr em prática a legislação que determina a perfeita identificação dos imóveis rurais e o intercâmbio de informações cadastro-registro na esfera rural. Deve a União, por intermédio do Incra, planejar a efetiva aplicação da lei, que trará inúmeros benefícios à segurança jurídica e à gestão das políticas públicas.

No já referido I Congresso Ibero-americano de Cadastro estabeleceu-se que "a interconexão entre cadastro e registro deve ser realizada de maneira planejada, progressiva, compartilhando-se informações com todas as instituições envolvidas no desenvolvimento nacional". Carece o Brasil, no momento, do referido planejamento no que se refere aos imóveis rurais, pois legislação já há.

O segundo, e maior, desafio nacional, respeita à integração cadastro-registro quanto aos imóveis urbanos.

O desafio apresenta-se maior em face da inexistência da lei nacional de cadastro bem como porque o cadastro urbano é de atribuição municipal, tendo o país 5.560 municípios autônomos, nos termos da Constituição federal.

A ausência de uma lei nacional de cadastro também é sentida na Argentina. Gabriel de Reina Tartière[11] esclarece que "falta en Argentina una normativa general sobre el Catastro. La Ley 20.440, de 22 de mayo de 1.973, fue el mayor esfuerzo al respecto. Sin embargo, como en 1.980 se suspendió la vigencia de la práctica totalidad de sus artículos, los que van de 5 al 57, carecemos de una regulación con alcance nacional. En pie quedaron unos pocos preceptos, que sólo se limitan a reconocer que el poder de policía catastral constituye una competencia de las Provincias". Após abordar a legislação das províncias, o autor afirma que "si bien de la legislación registral argentina no resulta la plena integración entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro, se recogen medidas suficientes para que la información que ambos proporcionan se implemente de una manera eficaz y coordenada".

No XV Congresso Internacional de Direito Registral do Cinder, realizado de 7 a 10 de novembro de 2005, em Fortaleza, Brasil, foi apresentado para publicação trabalho defendendo a necessidade de uma lei nacional de cadastro, pela doutora Andrea Flávia Tenório Carneiro,[12] que afirmava: "As ocupações desordenadas dos grandes núcleos urbanos e a especulação imobiliária voltada para os remanescentes de ambiente natural exigem que as ações governamentais sejam cada vez mais precisas, baseadas em informações confiáveis. Uma análise de sistemas cadastrais internacionais permite concluir que todos os cadastros que apresentam uma certa eficiência possuem uma estrutura legal e administrativa específica para a realização das atividades cadastrais. As diretrizes gerais para o funcionamento dos sistemas cadastrais são estabelecidas através de leis nacionais de cadastro. Os recentes avanços obtidos no Brasil com a Lei 10.267/01, que estabeleceu o intercâmbio sistemático de informações entre Cadastro e Registro de Imóveis, e os convênios existentes em áreas urbanas com o mesmo objetivo (Carneiro, 2000), indicam que é importante que se estabeleça, o quanto antes, diretrizes nacionais que orientem o funcionamento do cadastro, como ocorre em muitos países".

À falta de uma lei nacional de cadastro, cada município desenvolveu o seu cadastro, sem critério e sem observância de um conteúdo mínimo. Alguns estabeleceram regras de

10 CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório. *Boletim do IRIB em Revista* 324, jan./fev. 2006.

11 TARTIÈRE, Gabriel de Reina. Op. cit.

12 CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório. *Boletim do IRIB em Revista* 323, out./dez. 2005.

conexão com o registro imobiliário. Apenas para exemplificar, no município de Teresópolis, no estado do Rio de Janeiro, foi editado pelo poder Executivo o decreto 2.835/01, dispondo em seu artigo primeiro: "Sendo obrigação de toda pessoa física ou jurídica a averbação ou inscrição no cadastro fiscal da municipalidade, de quaisquer transações imobiliárias, levadas a efeito junto aos RGI competentes, ficam os Senhores Oficiais dos Cartórios de Transcrições Imobiliárias com a responsabilidade de remeter à Secretaria Municipal de Fazenda, cópia dos Registros efetuados neste Município, até o dia 10 (dez) do mês subseqüente ao vencido". Constata-se que não há intercâmbio de informações, mas o município busca atualizar seu cadastro fiscal com dados fornecidos pelos serviços de registro de imóveis. Assim como tal iniciativa, há inúmeras outras, motivadas por razões diversas, que mostram um incipiente relacionamento cadastro-registro no âmbito urbano.

O Estatuto da Cidade, lei 10.257/01, regulamentou o artigo 182 da Constituição federal, que atribui aos municípios a execução da política de desenvolvimento urbano. Representando importante evolução legislativa junto às áreas urbanas, o Estatuto da Cidade favorece o aperfeiçoamento da informação territorial, ao eleger dentre diversos instrumentos da política urbana o plano diretor; a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo; e diversos institutos jurídicos e políticos, como a regularização fundiária. O cadastro passa a ser importante instrumento para o planejamento municipal, e sua integração com o registro relevantíssima, uma vez que o implemento das políticas referentes aos bens imóveis envolve necessariamente o registro imobiliário. Também a lei 10.931/04 contribui para o aperfeiçoamento da informação territorial, ao alterar a Lei de Registros Públicos e permitir em diversas hipóteses a retificação administrativa do registro imobiliário, seja da descrição dos imóveis, urbanos ou rurais, seja facilitando e tornando mais ágil o procedimento para adequar o registro à realidade física do bem.

Em face disso, de favorecimento à melhor informação territorial, e em face dos incipientes intercâmbios cadastro urbano-registro e dos benefícios que geram, espera-se o amadurecimento para definição de uma política nacional de cadastro, com a edição de uma lei nacional de cadastro. A lei deverá abranger imóveis urbanos e rurais; definir o conteúdo mínimo do cadastro (informações quanto à localização e dimensão; proprietário; uso do imóvel, etc.); a responsabilidade do órgão incumbido do cadastro; a estrutura administrativa do cadastro; bem como conter a definição da unidade territorial do cadastro, dentre outras disposições.

Em face desse desafio que vivemos, não devemos quedar inertes, mas sim aprimorar o intercâmbio entre os cadastros municipais e os registros, crendo na viabilidade da interconexão e gozando dos benefícios trazidos pela mesma, até que seja editada a indispensável legislação nacional sobre cadastro.

Saliente-se, para encerrar, que o intercâmbio não deve envolver todas as informações constantes dos bancos de dados do cadastro e do registro, restringindo-se àquelas úteis para atender às finalidades de cada um. O cadastro deve fornecer ao registro dados gráficos dos imóveis e sua perfeita localização, e o registro deve informar ao cadastro as modificações de titularidade do imóvel ou outras que interessem ao cadastro, como os parcelamentos do solo, exemplificativamente.

9. Conclusões

Ante todo o exposto, podemos extrair algumas conclusões principais:

a) Importante instrumento para a gestão de um país, o cadastro apresenta evolução que transcende os fins exclusivamente fiscais, tornando-se um cadastro multifinalitário;

b) A eficiência do cadastro depende de uma estrutura legal e administrativa específica para a realização das atividades cadastrais.

c) A falta de uma lei nacional de cadastro faz com que a atividade cadastral no Brasil seja apenas incipiente.

d) A integração entre o cadastro e o registro imobiliário é uma tendência internacional.

e) A forma ideal para o intercâmbio de informações entre o cadastro e o registro é a transmissão eletrônica de dados, garantindo agilidade na atualização dos bancos de dados.

f) Não importa a integração cadastro-registro em desaparecimento de qualquer das funções, servindo a atividade técnica do cadastro como suporte para a atividade jurídica do registro, ao oferecer meios para a correta identificação do imóvel no registro imobiliário; devidamente especializado o imóvel decorrerá da publicidade registral maior segurança jurídica.

Chiclayo, 19 de outubro de 2006.

*Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza é titular do segundo Oficio de Teresópolis, Rio de Janeiro.

O registro na era digital

***Francisco José Rezende dos Santos**[1]

Em primeiro lugar, quero agradecer à Sunarp e à organização do VII Congresso Nacional de Direito Registral do Peru, o convite para a apresentação que hoje faço.

Entendo o convite muito mais como uma homenagem a meu país, o Brasil, que pela capacidade deste registrador e expositor que vos fala, pelo pouco que tenho a acrescentar ao conhecimento dos senhores no campo dos sistemas registrais e da ciência do Direito registral imobiliário.

Quero agradecer, ainda, a todos os colegas registradores do Peru, especialmente à registradora Petronila Collao Puican, à Petty, minha anfitriã pessoal, pela atenção oferecida à minha pessoa e à pessoa do doutor Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, durante a hospedagem nesta cidade de Chiclayo.

Quero, ainda, por antecipação, pedir desculpas aos senhores pelos enganos de pronúncia ao fazer esta apresentação em espanhol, mas faço questão de tentar fazê-la neste idioma, dedicando meu esforço como uma homenagem a todos os colegas registradores aqui presentes.

Ao receber o honroso convite da organização do VII Congresso Nacional de Direito Registral do Peru, para trazer aos senhores algumas observações e comentários sobre o tema *o registro na era digital*, tive certa dúvida se deveria discorrer sobre esse vasto e interessante tema de uma forma mais genérica, ou seja, se deveria discursar sobre os avanços alcançados de forma geral pelo registro na era digital e uma visão panorâmica e futurológica do registro nessa nova era; ou se falaria especificamente sobre o sistema registral brasileiro, a sua evolução histórica, os avanços que tem obtido na era digital e sua perspectiva para os próximos anos.

Cheguei à conclusão de que deveria trazer para os senhores a segunda opção: apenas o modelo do sistema registral imobiliário brasileiro e os avanços por que está passando o registro, especialmente o registro da propriedade imobiliária nesta nova era, as perspectivas que se colocam à nossa frente para o futuro e ainda quais os objetivos a serem alcançados.

1 Conferência proferida no VII Congresso Nacional de Direito Registral, em Chiclayo, no Peru, no período de 18 a 20 de outubro de 2006.

Falarei também dos caminhos percorridos no Brasil para tentar os objetivos propostos. Ao final, os senhores poderão confrontar os dois modelos, o brasileiro e o peruano, e fazer suas próprias comparações, extraindo de tudo apresentado, conclusões, sempre na eterna procura do aperfeiçoamento do sistema registral, que é o objetivo final de todos nós, do presente trabalho e, com certeza, deste congresso.

Para um entendimento mais lógico do assunto, é necessário que tracemos aqui algumas peculiaridades existentes atualmente no sistema registral da propriedade imobiliária no Brasil, o que poderá facilitar aos senhores a tarefa final para estabelecer o confronto e a comparação entre os dois sistemas registrais, para as conclusões que entenderem lógicas e necessárias em busca de um padrão ideal de um sistema registral ou, pelo menos, para aumentar o conhecimento dos senhores acerca da ciência ora analisada.

Trabalharemos da mesma forma que se faz no Direito comparado, quando estudamos dois sistemas jurídicos para atingir um só objetivo, que é o avanço e o desenvolvimento do sistema jurídico como um todo. O sistema registral peruano, os senhores já o conhecem; do sistema registral brasileiro, darei aos senhores, a partir de agora, algumas informações que considero de mais importância.

O sistema registral imobiliário brasileiro

O Brasil, como os senhores sabem, é um país de grande extensão territorial. É uma República federativa, formada pela união de estados e municípios. O poder é tripartido entre o Executivo, o Legislativo e o Judiciário, sendo exercido de forma independente, mas harmônica. Apenas em duas instâncias, a nacional e a estadual, se exercitam esses três poderes, uma vez que o poder Judiciário não é exercido por coordenação dos municípios.

O sistema de registro da propriedade imobiliária, por disposição constitucional, é privatizado, sendo a atividade exercida por particulares, por delegação do poder público, como é exercido o serviço notarial aqui no Peru. Os particulares exercem o serviço, por sua conta e risco, sendo o exercício da atividade de sua inteira responsabilidade, tanto na área civil, quanto nas áreas criminal, administrativa e trabalhista.

Apesar de a legislação que rege a matéria sobre o registro da propriedade imobiliária e seu funcionamento serem de competência privativa da União, a delegação das atividades, por lei, é outorgada e fiscalizada pelos estados. Interessante é que a delegação é outorgada pelo poder Executivo estadual, mas cabe ao poder Judiciário estadual a sua fiscalização. Aqui no Peru, os senhores exercem a atividade registral como funcionários públicos, de forma oficializada, sendo funcionários públicos. Aqui no Peru, o exercício da atividade é organizado, coordenado bem como fiscalizado pelo poder Executivo, por intermédio da Sunarp, Superintendência Nacional de Registros Públicos, que é organismo integrante daquele poder. A forma de ingresso na atividade, tanto no Brasil quanto aqui no Peru, é o concurso público e a remuneração pelos serviços prestados; no Brasil é feita diretamente pelo particular e usuário dos serviços, por meio de emolumentos; ao passo que aqui no Peru, o usuário paga uma taxa chamada *arancel*, recolhida à conta da Sunarp, que a contabiliza e se incumbe da administração dos serviços. É bom lembrar que aqui no Peru, os serviços de registro imobiliário funcionam conjuntamente com os demais registros públicos, de bens móveis, automóveis e de pessoas jurídicas, comerciais ou não.

Para o exercício da atividade registral no Brasil, os registradores imobiliários gozam de inteira independência, em decorrência de o serviço ser privatizado e de sua responsabilidade, gozando, ainda, de autonomia, por serem apenas fiscalizados, como já dissemos, pelo Poder Judiciário.

Incumbe a esses oficiais de registro praticarem, independentemente de autorização administrativa superior, todos os atos previstos em lei, necessários à organização e execução dos serviços, para o qual podem adotar sistemas de computação, microfilmagens, sistemas óticos e outros meios para confecção e reprodução dos registros. Assim, não estão vinculados a um sistema hierárquico superior para a prática dos atos de registro.

É de se observar, portanto, que existe autonomia administrativa do registrador, que, no entanto, é sempre limitada pela lei.

Existem, no Brasil, 3.266 serviços registrais, que têm autonomia gerencial exercida pelo registrador titular do serviço, assim divididos por regiões:

1. Centro-Oeste – 354 cartórios
2. Noroeste – 399 cartórios
3. Nordeste – 1136 cartórios
4. Sul – 531 cartórios
5. Sudeste – 846 cartórios

(Fonte: Ministério da Justiça, MJ – SE/DPROG/COPLAN – Cadastro de Cartórios do Brasil)

No Peru, o registro se vincula a um órgão central, mas, no Brasil não existe essa vinculação a um órgão central, que determine regras, procedimentos ou uma obrigatoriedade de observação de padrões de execução dos serviços. O que existe lá é absoluta autonomia de gerenciamento, graças à qual cada serviço registral poderá utilizar de uma logística própria.

Assim, cada registrador, no Brasil, *per si*, operacionalizará seu serviço registral, ou seja, tratará, autonomamente, da aquisição, manutenção, operação, reparação e substituição, das instalações, bem como dos equipamentos e sistemas de *softwares* destinados ao desempenho da atividade. Não existe a possibilidade de se exigir, em decorrência de ser o serviço privatizado, ao registrador, a sua adesão a qualquer programa ou ao desenvolvimento e à implantação de novos sistemas de procedimentos e de operacionalização dos serviços.

Isso é um grande empecilho para a implantação de qualquer nova tecnologia, ou nova estrutura, pois tudo deve ser adquirido pelo registrador, com seus próprios recursos. Também não se pode obrigar à padronização de *softwares* e aquisição de *hardwares*. Por outro lado, apresenta vantagem, pois o registrador, quando pretenda implantar novas tecnologias, não fica dependente de autorização hierárquica, de recursos e de outras resoluções burocráticas, muitas vezes demoradas e custosas.

Por ser o Brasil um país de grande diversidade em quase tudo, por sua grande extensão e variedade cultural, social e econômica, também essa situação de diversidade pode ser observada nos serviços registrais, existindo cartórios com boa remuneração, bem como serviços com pouca remuneração, e alguns até mesmo deficitários. Aqui no Peru, todos os registradores são funcionários públicos e recebem vencimentos fixos, determinados pela Sunarp.

Apesar de tudo isso, no Brasil, graças à forma privatizada do exercício da atividade registral, o serviço funciona sem qualquer despesa para o poder público e com eficiência, baixo custo para a população e segurança. Também, no Peru, podemos observar essas qualidades e comprovar sua eficiência, mesmo sendo mantido pelo poder público.

Inovações tecnológicas

Não resta a menor dúvida de que as inovações tecnológicas da era digital encontradas hoje à disposição da sociedade são importantes ferramentas utilizadas também para uma execução mais eficiente dos serviços registrais.

O registro imobiliário do Brasil, hoje, está praticamente afastado de práticas atribuídas ao passado, com poucos cartórios ainda praticando a escrita e transcrição manual em grandes livros, ou mesmo a mecanização do serviço. Tais práticas foram praticamente abolidas. As melhorias são representadas, no mínimo, por processos reprográficos, microfilmagem e digitação dos registros, além da armazenagem dos dados no ambiente digital.

Ainda temos um grande problema a ser superado, que é considerado o maior de todos os entraves. Ainda existe a exigência da lei registral para que os registros no Brasil se apresentem em papel, meio físico ainda obrigatório. Isso é um entrave, uma reminiscência do passado, mas que, com certeza, será brevemente ultrapassado.

O sistema registral da propriedade imobiliária no Brasil passa por um profundo processo de modernização, quando se busca a informatização de todos os serviços. Um grande número de cartórios hoje já está informatizado, alguns dotados de alta tecnologia digital. Apesar de ainda existirem alguns registradores que detêm baixa tecnologia, nota-se um movimento geral e uma consciência em busca de uma melhor execução dos serviços. Sem dúvida, a informatização é o primeiro passo para a modernidade, pois ela abre as portas para a instalação de programas modernos, eficientes e seguros para a agilidade dos serviços.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, entidade associativa, de direito privado e de caráter institucional, com sede em São Paulo, mas ramificada em todo o território brasileiro, é atualmente dirigido pelo registrador de imóveis doutor Helvécio Duia Castelo, eleito democraticamente pelos próprios registradores imobiliários do Brasil. Já a diretoria geral da Sunarp é exercida por indicação política do senhor ministro da Justiça, diretor esse que nem sempre pertence à categoria dos registradores. No Brasil, o Irib é, sem dúvida, o grande organismo incentivador e dinamizador das transformações por que passa essa área no Brasil.

Podemos relacionar alguns pontos que considero importantes para a evolução do sistema e que estão em desenvolvimento no sistema registral brasileiro sob a coordenação daquele Instituto.

1. A busca pelo conhecimento da tecnologia da informação (informática) por parte dos registradores e seus funcionários

Para isso é preciso ensinar a tecnologia da informação aos registradores e a seus funcionários. A educação pode contribuir para facilitar a transição digital. Muitos cartórios, simplesmente, usam editores de texto, como o *Word*, da Microsoft. A formação digital precisa avançar. Estamos preocupados em construir bases firmes para poder crescer num ambiente digital, e a estratégia para crescer consiste em impulsionar o ensino do manejo de *softwares*. Temos como objetivo adaptar a revolução digital e as novas tecnologias aos serviços registrais. O preparo intelectual é condição para a difusão e posterior adoção de qualquer inovação tecnológica. Quanto mais sofisticada a tecnologia, mais se requer conhecimento para dominá-la. O ensino é um objetivo institucional.

2. O desenvolvimento de programas para dinamizar o serviço

Ainda passamos por um processo que busca atender a todos os cartórios. Nem sempre o mesmo programa deve ser implantado em todos os cartórios. A uniformização programática é praticamente impossível, pois o tipo de registro efetuado e o volume de serviços são muito diferentes uns dos outros, conseqüentemente, a capacidade de investimentos é proporcional ao serviço. Tendo em vista ser o serviço privatizado, o governo não investe no setor, espaço coberto pela iniciativa privada que, hoje, praticamente atende a todas as situações de serviços, exceto, é lógico, àqueles de pouquíssima receita ou deficitários. Para tais situações, é necessário, e é o que se busca, que haja um fundo, de caráter compensatório, como mecanismo para compensar e contrabalançar as deficiências de remuneração que, se muito baixas, inviabilizam investimentos no setor por parte do registrador.

3. Uniformização de procedimentos registrários

Há grande divergência de procedimentos quando da efetivação do registro nas diversas regiões do Brasil. Apesar de a legislação registral ser de competência da União, os tribunais de justiça estaduais, ao exercerem a sua função fiscalizadora, muitas vezes ultrapassam os limites dessa sua função e emitem normas de procedimento registral, invadindo áreas que não lhes competem, e acabam criando procedimentos registrários diferentes em determinados estados. Apesar da nobre intenção, isso provoca um desencontro de procedimentos, que deveriam ser uniformes em todo o país, criando, dsse modo, problemas para os usuários, pois as exigências passam a divergir de um estado para outro. O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, faz um grande esforço no sentido de se promover uma regulamentação única da legislação registral em todo o país. Com isso teremos, certamente, mais eficiência na prestação dos serviços para a população.

4. A integração dos cartórios de registros da propriedade imobiliária no Brasil

A informatização e a interconexão entre todos os cartórios brasileiros, via Internet, é um objetivo que está próximo de ser alcançado. Já existe, hoje, uma interconexão entre todos os cartórios do Brasil com a Secretaria da Receita federal, pois algumas informações referentes à alienação dos imóveis são fornecidas àquela secretaria por meio eletrônico.

Já está em andamento, também, a interconexão com o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, para o fornecimento de dados sobre imóveis rurais. Algumas prefeituras recebem as informações sobre a transmissão de imóveis por meio eletrônico.

A conexão direta com os órgãos da administração, em alguns estados, encontra-se em avançado estado de implantação, especialmente na parte tocante às consultas tributárias.

Também com o Judiciário os procedimentos para troca de informações e solicitação de registros, especialmente de constrições, como penhoras, arrestos, seqüestros e outras indisponibilidades, estão se efetivando por meio eletrônico, e em alguns estados como em São Paulo, encontram-se em adiantado estado de implantação. Já existe também criado, e em pleno funcionamento, o chamado Ofício Eletrônico, que é uma base de dados única, na qual os registradores recebem e fornecem informações ao poder público, em funcionamento na cidade de São Paulo. A Central de Serviços Compartilhados da Arisp, Associação dos Registradores de São Paulo, recebe requisições de informações pelo *site* www.oficioeletronico.com.br, diretamente por meio de infra-estrutura certificada, observados os requisitos de autenticidade, integridade, validade jurídica e interoperabilidade da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil.

5. Pedidos de certidões por Internet

Há pouco tempo, uma certidão só poderia ser solicitada diretamente ao cartório de registro de imóveis da situação do imóvel, o que obrigava a parte interessada a dirigir-se pessoalmente a cada um deles. Já existe implantada em São Paulo, e em andamento em alguns estados, por intermédio do *Cartório 24 Horas*, centrais de solicitação de certidões pela Internet, com entrega em domicílio e o pagamento mediante boletos bancários *on line* ou impressos.

6. Criação de uma Central Geral de Indisponibilidades

A finalidade é organizar uma central única para consulta das indisponibilidades de imóveis emanadas do poder administrativo e do poder Judiciário ou da lei. Essa central é alimentada por dados advindos do poder Judiciário e de outros órgãos da administração, especialmente o Banco Central. Deverá funcionar sob a coordenação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib.

7. Escola Nacional de Registradores, para formação e atualização dos profissionais registradores e seus auxiliares

Foi criada em setembro de 2005 e vinculada ao Irib, em virtude da percepção do necessário e contínuo aprimoramento desses profissionais do direito. A escola tem atribuições específicas de formar e especializar profissionais da área de registro imobiliário. Os seus trabalhos já se iniciaram e possui convênios nacionais e internacionais. Promoveu, em setembro último, o I Simpósio Luso-brasileiro, evento que continuará sendo realizado no Brasil e em Portugal, alternadamente. Mantém convênios para a realização de cursos de pós-graduação em Direito registral imobiliário, com a Faculdade de Direito da Universidade Mackenzie, em São Paulo, e a PUC-MG, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.

8. O documento eletrônico

Para auxiliar os procedimentos de modernização e integração dos serviços de cartórios extrajudiciais, especialmente para estudar, dinamizar e viabilizar o uso do documento eletrônico no registro imobiliário, foi criado um organismo denominado Comitê de registros públicos, ligado à Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Camara-e.net www.camara-e.net. A Camara-e.net é uma entidade fundada em 7 de maio de 2001 e é a principal entidade multissetorial da economia digital no Brasil e América Latina.

A Camara-e.net desenvolve e implanta projetos voltados ao comércio eletrônico. O desenvolvimento do comércio eletrônico é considerado primordial para o desenvolvimento econômico. A Camara-e.net atua como intermediária, buscando e levando, gerando e difundindo o conhecimento de vanguarda.

A entidade atua, ainda, junto a agentes públicos e privados, nacionais e internacionais, relacionados ao fomento das tecnologias da informação. A cargo do registrador paulistano Sérgio Jacomino, o Comitê de registros públicos é o organismo encarregado de avaliar um interessante projeto, que tem por objetivo estabelecer meios eletrônicos de comunicação que permitam mais eficácia nos serviços de cartórios de notas e registros, bem como integração com órgãos da administração pública, poder Judiciário, cartórios, e a sociedade em geral.

Conclusão

Embora essa transformação no modelo registral esteja no início e as pessoas ainda tenham uma relação pouco interativa com o meio digital, as mídias tradicionais já perceberam que estão diante de um quadro novo e que é preciso investir em novas tecnologias para acompanhar o ritmo das mudanças.

É preciso explorar, de forma mais adequada, segura e criativa os recursos da Web.

É sempre oportuno refletir sobre a necessidade de modernização dos registros públicos brasileiros. Aproveitamos estas oportunidades para encaminhar aos parlamentares brasileiros as lições recolhidas em vários congressos internacionais, como este do qual participamos hoje. Os modelos e o exemplo de vários sistemas registrais destinam-se a servir de base para o aprofundamento das complexas questões relacionadas com a informatização desse serviço público no Brasil.

Esperando ter contribuído para as finalidades a que se propôs este congresso, agradeço a oportunidade a mim e ao meu país deferida pelos senhores.

Muito obrigado!

Diretor do IRIB participa do VI Curso Ibero-americano de Direito Registral em Córdoba, Espanha

O VI Curso Ibero-americano de Direito Registral foi realizado de 23 de outubro a 10 de novembro de 2006, na Faculdade de Direito de Córdoba, na cidade de Córdoba, Espanha, pelo Colégio de Registradores da Propriedade, Bens Móveis e Mercantis de Espanha, Universidade de Córdoba e Agência Espanhola de Cooperação Internacional, AECI.

Entre os docentes altamente qualificados destacamos os doutores D. Antonio Manzano Solano, registrador aposentado, diretor adjunto da cátedra *Bienvenido Oliver* de Direito Registral da Universidade de Córdoba; D. José Manuel González Porras, catedrático de Direito Civil Emérito da Universidade de Córdoba; e D. Ignacio Gallego Domingez, catedrático de Direito Civil.

O curso contou com a participação de trinta e sete alunos de dezessete países e foi o maior já realizado. O Brasil esteve representado pelo diretor de meio ambiente do Irib e registrador imobiliário em Araçatuba-SP, Marcelo Augusto Santana de Melo, e pelo notário e registrador de Manacapuru-Amazonas, José Marcelo de Castro Lima Filho.

No dia 9 de novembro de 2006, os brasileiros apresentaram uma exposição sobre o sistema registrário brasileiro, que pode ser consultada em http://www.irib.org.br/biblio/CADRI_CORDOBA.ppt

O diretor de Meio Ambiente do Irib apresentou também um resumo sobre o trabalho que o Instituto vem desenvolvendo na área ambiental, projeto esse que foi muito elogiado pelo organizador do curso Francisco Palácios Criado. Marcelo Melo distribuiu aos participantes o trabalho de sua autoria, em espanhol, com apresentação do presidente do Irib Helvécio Castello.

No encerramento do curso, em palestra proferida com seu habitual brilhantismo, José Manuel González Porras examinou a exposição de motivos da Lei Hipotecária Espanhola de 1861 e sua vigência em 2006.

A seguir, os alunos receberam certificado e diploma de aproveitamento e participação a que fizeram jus depois de serem aprovados em exame escrito. Segundo os organizadores, "os órgãos diretivos e representativos dos respectivos países podem se orgulhar de seus representantes no VI Curso Ibero-americano de Direito Registral".

O Colégio de Registradores da Espanha criou o *site* CADRI – http://www.cadri.org/ – para dar continuidade ao próprio curso, que é realizado anualmente, bem como para fornecer informações sobre os sistemas registrários espanhol e de países ibero-americanos. A inscrição é gratuita para os interessados em receber essas informações. Os critérios para a seleção também estão no *site*.

IRIB participa do Curso de Atualização em Direito Notarial e Registral Imobiliário promovido pela parceria TJPB, CGJPB, Anoreg-PB, e Incra

Realizou-se em João Pessoa, capital da Paraíba, o *Curso de Atualização em Direito Notarial e Registral Imobiliário*, nos dias dias 6 e 7 de outubro de 2006.

Os diretores do Irib, Patricia Ferraz – assuntos legislativos, regularização fundiária e urbanismo – e Eduardo Augusto – assuntos agrários –, dois grande especialistas em Direito registral imobiliário, proferiram palestras no evento realizado pela parceria entre o Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, a Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Paraíba, a Associação dos Notários e Registradores da Paraíba, Anoreg-PB, e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra.

O curso foi realizado no auditório da CGJPB, em João Pessoa, com abertura solene pelas autoridades do Judiciário, desembargador Júlio Paulo Neto, presidente do Tribunal de Justiça da Paraíba; desembargador Jorge Ribeiro Nóbrega, corregedor-geral da Justiça e Nilo Ramalho, diretor da Escola Superior da Magistratura. O presidente da Anoreg-PB Germano Toscano de Brito também participou da cerimônia.

Títulos registráveis, escritura pública à luz do CC, retificação e georreferenciamento

O público composto por notários, registradores, magistrados, membros do Ministério Público, advogados, procuradores e estudantes de Direito, assistiu à primeira palestra – *Registro imobiliário: títulos registráveis* –, proferida pelo desembargador aposentado, escritor e professor de Direito Civil da UFPB, Antônio Elias de Queiroga.

Rodrigo Toscano de Brito falou sobre *Requisitos de validade da escritura pública à luz do Código Civil e da legislação especial em vigor*. Rodrigo é advogado, mestre e doutor em Direito Civil pela PUC-SP e professor de Direito Civil da UFPB e da Escola Superior da Magistratura, Esma. "Toscano de Brito é um dos palestrantes mais conceituados do país nesse tema", comentou o desembargador Jorge Ribeiro Nóbrega.

No dia 6 de outubro, às 14 horas, o seleto público paraibano foi agraciado com a palestra de Eduardo Augusto**,** oficial de registro de imóveis de Conchas, SP, e diretor de assuntos agrários do Irib. Durante duas horas e meia o registrador paulista falou sobre *Aspectos gerais do registro de imóveis, novos aspectos da retificação de registro imobiliário e georreferenciamento.* Comentou as determinações a respeito de prazos, medidas e documentação exigidos para o georreferenciamento de imóveis rurais. Explicou, também, a nova forma de retificação pela via administrativa – temas de grande interesse para a área rural e o setor jurídico.

O papel dos cartórios na regularização fundiária

No último dia do curso, 7 de outubro, o professor Rivaldo Machado de Arruda, procurador federal e chefe da Procuradoria Regional do Incra/PB, expôs o tema *Aquisição de imóvel rural por estrangeiro – intercâmbio de informações cartórios/Incra e o Sistema Nacional de Cadastro de Imóveis Rurais (SNCR)*.

Encerrou o curso a diretora de regularização fundiária e urbanismo do Irib e registradora de imóveis em Diadema, SP, Patricia Ferraz, que proferiu palestra sobre *o papel dos cartórios na regularização fundiária*. A registradora paulista é a principal interlocutora dos cartórios de registro de imóveis junto ao governo federal no que diz respeito ao projeto de lei 3.057, que visa facilitar a regularização fundiária urbana. Patricia Ferraz é bacharel em Direito pela USP, foi promotora de Justiça em São Paulo de 1988 a 2003 e é especialista em política ambiental pela Environmental Law Institute, em Washington, nos Estados Unidos.

II Curso de Extensão em Direito Imobiliário da Fadisp: vice-presidente do Irib traz para SP experiência gaúcha de regularização fundiária

No dia 5 de outubro de 2006, o vice-presidente do Irib/RS, João Pedro Lamana Paiva, esteve em São Paulo para proferir palestra no II Curso de Extensão em Direito Imobiliário, realizado pela Faculdade Autônoma de Direito, Fadisp, com apoio do Irib, sob a coordenação do registrador Leonardo Brandelli e do diretor da faculdade, o advogado Eduardo Arruda Alvim.

Lamana Paiva abordou a *Regularização de parcelamentos irregulares e clandestinos*, para uma atenta platéia de cem participantes. Examinou o problema e apresentou soluções possíveis, com base na experiência do Rio Grande do Sul, especialmente os projetos More Legal e Gleba Legal.

"A convite do colega gaúcho, Leonardo Brandelli, viemos para tratar dos vários aspectos referentes à regularização de imóveis, principalmente os urbanos, uma vez que as irregularidades estão tanto no campo quanto nas cidades. Analisamos os loteamentos ditos clandestinos e os irregulares, ressaltamos a diferença entre os dois e como proceder para regularizar", explicou Lamana Paiva.

O vice-presidente do Irib contou como surgiu o More Legal, instituto aplicado na regularização de áreas urbanas em Porto Alegre. "Em 1995, o desembargador Décio Erpen, renomado conhecedor da área registral e notarial – na época Corregedor Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, enquanto eu, coincidentemente, era secretário geral da Corregedoria –, levantou a necessidade de se criar um instrumento para regularizar os imóveis; surgiu então a idéia do More Legal. O instituto pode ser aplicado em situações irreversíveis, quando as pessoas moram em certos locais em que é impossível regularizar em razão da rigidez da lei 6.766/79. O que se pretende com o More Legal é dar uma vida digna para as pessoas, legalizar suas moradias, para que possam receber seus títulos e mesmo hipotecar, o que é uma forma de inclusão socioeconômica".

Lamana Paiva informou, ainda, que o Rio Grande do Sul já aplica o More Legal 3: "Temos dez anos de criação e o More

Legal é aplicado nas áreas urbanas. Esse projeto pioneiro serviu de paradigma para a lei 9.785/99, que alterou a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (6.766/79), a Lei de Registros Públicos (6.015/73) e a Lei de Desapropriação".

Gleba Legal regulariza imóvel em condomínio rural

Em sua palestra na Fadisp, o vice-presidente do Irib falou também sobre o instituto aplicado na regularização de áreas rurais no Rio Grande do Sul.

"O provimento para a área rural foi criado em 2004, e também colaboramos com a Corregedoria Geral. O maior problema de regularização na área rural é o condomínio. Quem possui imóvel em condomínio enfrenta grandes obstáculos ao precisar de um empréstimo, por exemplo, e descobrir que o banco não aceita esse bem como garantia. Nesse contexto nasceu o projeto Gleba Legal, um procedimento administrativo de regularização em que basta localizar a parte no condomínio, extremar a área e obter a assinatura dos confrontantes; não é preciso a participação de todos os condôminos. A seguir, abre-se uma matrícula e o imóvel está regularizado, com possibilidade de hipotecar, vender e construir. Dessa forma, os bancos aceitam o imóvel em condomínio como garantia, uma vez que o instituto Gleba Legal confere segurança jurídica", apontou Lamana Paiva.

Fadisp comemora sucesso do curso com edição de livro

Por ocasião de sua palestra, o vice-presidente do Irib foi recebido pela diretora da Fadisp, professora Thereza Alvim, que destacou a importância do curso de extensão e do apoio do Irib, especificamente na área de Direito registral e notarial. "Ninguém pode negar que é matéria que não se aprende nas escolas, nem nas melhores faculdades, pois não há uma disciplina específica sobre isso. O relacionamento com o Irib nasceu exatamente a partir do interesse dos advogados em conhecerem a matéria e contamos com o Irib para o aperfeiçoamento de nossos cursos, para os quais oferecemos um professorado especializado e de alto nível", afirmou a diretora, que comentou a possibilidade de realizar esse curso em vários estados, em convênio com outras instituições.

De acordo com o diretor administrativo da Fadisp, Marco Aurélio Tavares, há ainda o projeto de editar um livro sobre os temas abordados no II Curso de extensão em Direito imobiliário.

Um dos coordenadores do curso da Fadisp, o registrador Leonardo Brandelli, oficial do primeiro Registro de Imóveis e Anexos de Jundiaí, SP, mestre e doutorando em Direito Civil pela Universidade de São Paulo, USP, enfatizou a excelência do curso, que proporciona aos alunos a oportunidade de discutir temas importantes e inovadores do direito imobiliário. "Um deles é o assunto que o Lamana Paiva expõe, sobre regularização fundiária, visto que o Rio Grande do Sul tem uma experiência exitosa, por isso é importante conhecermos até que ponto essa experiência pode ser estendida para outros estados do Brasil, quem sabe até para São Paulo, de acordo com as peculiaridades de cada estado".

Brandelli acrescentou que o curso da Fadisp atende o profissional que trabalha na área, bem como quem deseja participar de concurso público de outorga de delegações de notas e de registros. "O aluno tem oportunidade de conhecer os temas do momento na área do Direito imobiliário, que, sem dúvida nenhuma, serão importantes no concurso", concluiu.

Seminário Sistema Financeiro de Habitação: problemas e propostas de soluções em debate

O MPSP promoveu debate a respeito de problemas relativos ao sistema financeiro de habitação. Os diferentes painéis dicutiram a crise habitacional e os princípios sociais do contrato imobiliário do SFH; o Sistema Financeiro de Habitação na atualidade e o crédito imobiliário consignado, que teve como debatedor o diretor do Irib, Sérgio Jacomino; a abusividade na oferta e contratação de crédito imobiliário; e o regime legal brasileiro e a capitalização de juros.

O Ministério Público do Estado de São Paulo realizou em sua sede, no dia 12 de dezembro de 2006, importante evento para discutir problemas relativos ao sistema financeiro de habitação.

O primeiro painel discutiu a crise habitacional e os princípios sociais do contrato imobiliário do SFH e contou com a participação do secretário estadual de Habitação Márcio Bueno, bem como de representantes dos órgãos de defesa do consumidor.

O diretor do Irib, Sérgio Jacomino, foi um dos debatedores do segundo painel sobre o Sistema Financeiro de Habitação na atualidade e o crédito imobiliário consignado, que teve como expositor o gerente nacional de acompanhamento e controle da Caixa Econômica Federal de Brasília, Teotônio Costa Rezende. A presidente da mesa foi a assessora da diretoria executiva do Procon-SP, Ana Paula Satcheki. Também participaram como debatedores Amauri Bellini, presidente da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação e Solange Nobre, advogada da Athos Gestão e Serviços Ltda.

O terceiro painel tratou da abusividade na oferta e contratação de crédito imobiliário. O quarto e último painel debateu o regime legal brasileiro e a capitalização de juros e contou com a participação de Carlos Eduardo Duarte Fleury, superintendente-geral da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliários e Poupança, Abecip, como um dos debatedores.

Redução de custas, tributos e alienação fiduciária

Sérgio Jacomino respondeu à proposição da organização do evento de discutir a redução de custos cartorários, os tributos, e também o artigo 38 da lei 9.514, que trata da alienação fiduciária.

Em relação à redução dos custos cartoriais, esclareceu que, na composição dos valores que são efetivamente pagos pelo cidadão, no estado de São Paulo, de cada real pago para se fazer um registro no registro de imóveis, por exemplo, perto de 38% são taxas agregadas que vão custear, por exemplo, as despesas da justiça gratuita; vão financiar, ainda, o registro civil das pessoas naturais, que por iniciativa política foi tornado gratuito em todo o território nacional sem o correspondente subsídio ou estipêndio do Estado. Das taxas cobradas pelos cartórios, parte vai para a Previdência do Estado de São Paulo, Ipesp, parte para o custeio da máquina judiciária.

Essa tributação oblíqua, de duvidosa constitucionalidade, encarece o processo de registro e – o que é pior – esse fenômeno de tributação em cascata vai repercutir no encarecimento da garantia dos direitos, vai interferir na formalização da propriedade, vai inflacionar o que se tem chamado de custo Brasil.

Na Europa já se formou a convicção – confirmada pelo Tribunal de Luxemburgo – a respeito da inadequação de mecanismos que visam arrecadar, por via oblíqua, taxas ou impostos que seriam destinados a outras finalidades que não o custeio do registro propriamente dito.

Quanto aos tributos, Sérgio Jacomino explicou que o ITBI e o ITMCD encarecem todo o processo. E chamou a atenção para a maneira equivocada de os órgãos de defesa do consumidor enxergarem a atuação dos cartórios, uma vez que os custos relacionados com a formalização da propriedade imobiliária estão num patamar compatível com os valores que são cobrados em outros países. "Se existe distorção, essa distorção está localizada nos contratos particulares", alertou. "As mutações que ocorrem à margem da lei e dos sistemas de publicidade – cessões de direitos de compromisso de compra e venda de imóveis incorporados, promessas de cessão, e os próprios compromissos de compra e venda que se fazem por contratos particulares –, muitas vezes têm um preço que supera, e muito, os valores cobrados pelos cartórios, mesmo considerando as estratégias absurdas para se fazer uma tributação oblíqua com os custos cartorários. Onde está, então, a grande virtude dos contratos particulares que, muitas vezes, servem de instrumento clandestino para a lavagem de dinheiro?"

Sérgio Jacomino também respondeu à seguinte pergunta: o que o Irib tem feito para que o dispositivo da lei 9.514 seja cumprido? "Há dois anos, na condição de presidente do Instituto, publiquei um artigo na revista e no *site* do Irib justamente para divulgar a visão do instituto a respeito do artigo 38 da lei 9.514. Esse dispositivo diz que "os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública". Uma interpretação literal chegaria à conclusão de que todos os contratos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais poderiam ser celebrados por escritura particular. Desde 1976, os cartórios de notas comunicam à Receita federal, por via eletrônica, todas as transações imobiliárias feitas no país. O sistema de publicidade das transações jurídicas, que têm por objeto o bem imóvel, oferece controle e transparência em todos os processos de concessão de crédito até o final da execução. Pensem nisso e os senhores estarão fazendo um grande bem à sociedade", concluiu.

O sistema financeiro da habitação na atualidade

*Teotônio Costa Rezende**

Pretendemos falar rapidamente sobre estes temas: a transição do período de inflação elevada para o período de inflação sob controle; os aspectos gerais da política nacional de habitação; os temas atuais em destaque, tais como a taxa de juros pré-fixada, a portabilidade do crédito imobiliário, o crédito imobiliário consignado e a transparência nas operações habitacionais.

Tivemos um passado de alta inflação, que chegava a 84% ao mês. Era um período em que havia um descasamento entre os índices de reajuste das prestações e os saldos devedores, o que fez com que as pessoas perdessem a referência dos valores. Conseqüentemente, com uma inflação tão elevada, o fundo de compensação de variações salariais, FCVS, não teve a mínima condição de arcar com eventual resíduo. No final dos contratos firmados restava um saldo devedor próximo ao valor do saldo inicial.

O crédito imobiliário hoje: estabilidade e visibilidade da evolução do saldo devedor

Como está funcionando o crédito imobiliário no Brasil?

De uma maneira geral, os bancos estão utilizando o sistema de amortização constante, SAC, o sistema de amortização crescente, Sacre, e a Tabela Price.

Os planos de reajuste fazem o recálculo anual das prestações e alguns bancos têm optado pela atualização mensal pelo mesmo indexador do saldo devedor.

Em termos de critérios de tratamento de atualização monetária, há casos em que a correção monetária é adicionada ao saldo devedor e a prestação é recalculada anualmente; em outros casos a correção monetária é componente da prestação quitada mensalmente. Há também os financiamentos realizados sem atualização monetária, aqueles casos em que o usuário sabe exatamente o valor que vai pagar até a última prestação.

Existem também alguns prêmios para os adimplentes, como a redução das taxas de juros para contratos com débito em folha ou em conta, condições especiais para clientes fidelizados e devolução, no final da amortização, de parte de juros para contratos sem pré-pagamentos e com histórico de adimplência.

A pergunta é: qual o melhor sistema de amortização? A rigor, todos os sistemas de amortização são absolutamente iguais, ou seja, desconta-se a taxa contratada para obter o valor financiado. O melhor sistema de amortização vai depender da situação do mutuário, ou seja, se o mutuário tiver uma renda suficiente para pagar uma prestação mais alta, o SAC será o ideal porque retornará o capital mais rapidamente. Mas de nada adianta oferecer um sistema que cobra menos juros se o mutuário não tiver condições de pagar a prestação, nesse caso, a tabela Price seria a mais adequada. É claro que com a aplicação da tabela Price o mutuário pagará mais juros, mas o custo do capital em qualquer um desses sistemas é exatamente a tabela de custos.

Outra pergunta que se faz: "Qual a grande mágica que foi feita para que essa situação se revertesse por completo?" Não foi feita mágica nenhuma, os sistemas de amortização continuam sendo rigorosamente os mesmos. Tivemos apenas duas mudanças: inflações em níveis suportáveis e ausência de descasamento entre indexadores das prestações e saldo devedor.

A política nacional de habitação

O público de baixa renda precisa de recursos, subsídios. Estamos estruturando uma nova política de subsídios que

parte desse pressuposto básico.

1. Família sem capacidade de pagamento: atendida com recurso não oneroso e por financiamento não convencional, conjugando ações das três esferas do governo.

2. Família com capacidade parcial de pagamento: atendida por operação que conjugue parcela de recurso oneroso com subsídio para complementar a capacidade de compra ou de pagamento.

Sistema nacional de habitação

Temos, de um lado, a habitação de interesse social e o Ministério das Cidades, e de outro, o sistema nacional de mercado e o Banco Central. A habitação social vem sendo atendida com recursos do FGTS e do orçamento geral da União, OGU, e o sistema de mercado com recursos da poupança.

Neste ano, os bancos voltaram a aplicar maciçamente em habitação de mercado. Ou seja, vamos aplicar 30 bilhões de reais em habitação de mercado e não vamos resolver em nada o problema da habitação no Brasil, uma vez que 84% das famílias ganham um salário mínimo e estão fora do mercado.

A grande mudança que tivemos em termos de subsídios no Brasil se dá a partir de 2001. O subsídio passou a ser aportado à vista, não se permitindo mais que o governo o deslocasse, ou seja, o governo tinha de dizer onde estava sendo aplicado o dinheiro. O programa de subsídio à habitação de interesse social, PSH, e o FGTS são bons exemplos desse modelo em que a família recebe à vista o seu subsídio.

A partir do PSH, na década de 1970, houve a mudança do perfil das famílias atendidas. Hoje, 80% das famílias atendidas pelo FGTS estão situadas na faixa de até cinco salários mínimos, o que corresponde a mais de 90% do déficit habitacional brasileiro.

Neste ano de 2006 estão sendo aportados 4,4 bilhões de reais de subsídios para o FGTS, Finhis, PSH, OGU. Para o ano que vem, estão previstos 2,26 bilhões para subsídios.

Os grandes avanços que estamos conseguindo são: a ampliação dos recursos destinados aos subsídios habitacionais, ainda insuficientes para atender à demanda; a adoção de subsídios explícitos no orçamento, sem geração de riscos fiscais; mudança no perfil das aplicações de recursos aproximando-as do déficit habitacional no que diz respeito à faixa de renda; ampliação do crédito habitacional nas faixas de renda mais baixas; avanço relativo da implementação de modelo de parcerias locais com a alavancagem de contrapartidas; diversificação dos agentes financeiros no caso específico do PSH, ainda que com deficiência na região Norte; e revigoramento da atuação das Cohabs na política habitacional.

Os objetivos são ampliar o acesso à moradia nas faixas de renda representativas do déficit habitacional e, secundariamente, a dinamização do mercado; priorização de subsídios explícitos aos beneficiários, de acordo com a renda familiar *per capita* e o poder de compra regional; participação obrigatória do beneficiário por meio de poupança prévia ou contrapartida de bens e serviços; exigência de contrapartida do poder público e de outros parceiros locais; e adequações aos planos e fundos locais de habitação, previstos no sistema nacional de habitação de interesse social, SNHIS.

As principais dificuldades que estamos encontrando são as elevadas taxas de juros e a colocação do CRI junto aos investidores; a insegurança jurídica dos contratos – em razão do alto risco das operações os investidores exigem taxas elevadas; a falta de contratos padronizados; a falta de liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários; e a incerteza quanto ao cumprimento das condições contratuais e quanto à realização da garantia.

O financiamento habitacional – temas atuais em destaque

O primeiro ponto diz respeito aos financiamentos sem atualização monetária.

A medida provisória 321, de 12 de setembro de 2006, altera a lei 8.177/91 para permitir a inclusão no direcionamento dos recursos do sistema brasileiro de poupança e empréstimo, SBPE, de contratos sem cláusula de atualização monetária. Isso não significa que somente podem ser contratados financiamentos de crédito imobiliário sem correção monetária. Os bancos que quiserem utilizar esses recursos devem observar a taxa efetiva máxima de 12%, acrescida da TR travada. O comportamento dessa TR é calculado mensalmente. A TR vigorou em setembro em 2,28%, e agora vem decrescendo naturalmente, em dezembro está vigorando

em 1,99%. O importante é que essa TR apurada mensalmente não significa que todo mês a prestação vai mudar. Pelo contrário, o mutuário que contratou um financiamento em setembro com a TR de 2,28% terá a taxa que foi contratada durante todo o período do contrato, não importa que ela suba ou desça. Essa é a grande segurança, seja qual for o comportamento da economia, ele não será prejudicado.

Qual é o melhor modelo, contratos com atualização monetária ou sem atualização monetária?

Um não é melhor que o outro, depende do comportamento da economia. As pessoas avessas ao risco naturalmente dirão que o ideal seria contratar uma operação sem atualização monetária num país com um histórico de inflação elevada. A opção por financiamento sem atualização monetária tem maior prêmio, que se paga pela aversão ao risco. Se a inflação voltar a crescer, o mutuário sai ganhando; se a inflação estiver equilibrada, não haverá ganho.

A portabilidade do crédito

Se uma pessoa contratar um financiamento hoje e a taxa continuar caindo, ela pode mudar de instituição financeira e contratar outro banco que lhe ofereça uma taxa menor. Isso é o que chamamos de portabilidade do crédito. É a transferência, por iniciativa do cliente, do saldo devedor de um contrato de crédito de uma para outra instituição financeira. O que motiva a portabilidade é a possibilidade e/ou expectativa de obtenção de condições mais favoráveis.

Em tese, a portabilidade do crédito sempre existiu. No entanto, nos casos dos contratos com garantia real há uma série de complicadores que precisam ser resolvidos para que isso possa funcionar corretamente.

Hoje, no Brasil, a portabilidade está funcionando bem nos financiamentos sem garantia real. No caso dos financiamentos com garantia real, o Ministério da Fazenda está ciente de que ainda há muito que fazer.

A legislação que visa atender à portabilidade é a resolução 3.401, de 6 de setembro de 2006, que determina e estabelece regras para que as instituições financeiras recebam recursos transferidos por outras instituições para quitação antecipada e estabelece que os novos contratos tenham cláusula definindo as regras e valor máximo da tarifa passível de ser cobrada na liquidação antecipada, desde que esse valor guarde relação direta com o prazo remanescente.

No dia 10 de outubro de 2006, o Ministério da Fazenda publicou a portaria 301, que reduz o imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguros ou relativas a títulos e valores mobiliários, IOF, exatamente para incentivar a portabilidade do crédito. E existe, atualmente, um grupo de trabalho da Federação Brasileira de Bancos, Febraban, para cuidar dos ajustes operacionais da portabilidade do crédito.

As principais iniciativas foram voltadas para as operações sem garantia real.

Antes, o mutuário procurava a instituição financeira credora. Hoje, a nova instituição financeira negocia com a instituição financeira credora. Antes, a quitação se fazia mediante cheque administrativo. Hoje, a liquidação financeira é feita por meio de transferência eletrônica disponível, TED, com isenção de IOF. Estudos analisam a possibilidade de isenção da CPMF.

A grande vantagem da portabilidade do crédito seria provocar uma concorrência efetiva entre os bancos de modo que cada um procure apresentar condições melhores para atrair o cliente. Mas o grande problema estaria nos cartórios, ou seja, na agilidade necessária para as mudanças no contrato.

Crédito imobiliário consignado

No que se refere ao crédito imobiliário consignado, a lei 1.046 de 1950 permite a consignação em folha para pagamento do financiamento habitacional. Chamo a atenção para o artigo sétimo dessa lei:

"Art. 7º. Os Juros compensatórios dos empréstimos em dinheiro não excederão de 12% (doze por cento) ao ano e os para residência própria de 10% (dez por cento), tabela *Price*."

Essa disposição foi revogada uma vez que não se aplica mais pela própria evolução e dinâmica do crédito imobiliário.

* *Teotônio Costa Rezende* é gerente nacional de acompanhamento e controle da Caixa Econômica Federal de Brasília, DF.

Seminário Setor Imobiliário Brasileiro

Fundos discutem o crédito imobiliário

O seminário Setor Imobiliário Brasileiro promovido pelos fundos de pensão investigou as perspectivas para o setor. O painel sobre aspectos legais, físicos e mercadológicos do setor imobiliário discutiu a titularidade, o processo de registro, a sustentabilidade urbana e as políticas públicas. O diretor do Irib Sérgio Jacomino apresentou o tema Processos de registro: o papel institucional dos registros imobiliários na garantia dos *property rights*.

O Irib, representado pelo registrador Sérgio Jacomino (5º RI/SP), participou do seminário Setor Imobiliário Brasileiro, promovido pelos fundos de pensão dos funcionários do Banco do Brasil, Previ; da Petrobrás, Petros; da Caixa Econômica Federal, Funcef; e da Companhia Vale do Rio Doce, Valia. O evento foi realizado no dia 4 de outubro de 2006, no Centro Empresarial Mourisco, Rio de Janeiro.

O objetivo do seminário, que reuniu mais de cem profissionais, foi delinear as perspectivas de oportunidades para o setor. Na opinião dos participantes, o mercado de imóveis no Brasil está em transformação e tem boa perspectiva, principalmente se considerada a expectativa de queda dos juros.

Os painéis abordaram temas como análise da cadeia de valor; aspectos legais, físicos e mercadológicos do setor imobiliário e o papel do setor governo. Este último discutiu a titularidade, o processo de registro, a sustentabilidade urbana e as políticas públicas.

Sérgio Jacomino foi o palestrante com o tema Processos de registro: o papel institucional dos registros imobiliários na garantia dos *property rights*. Debatedores: Arthur Parkinson, do Secovi-SP; Fábio Servo, coordenador geral da Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda; Jorge Luiz Arraes, responsável pela área imobiliária do Funcef; Flávia Mouta Fernandes, da Comissão de Valores Mobiliários, CVM; e Luiz Paulo Pompéia, diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, Embraesp.

A preocupação do registro em racionalizar processos, reduzir custos e aumentar a segurança, fatores primordiais para a realização dos negócios

Em sua avaliação a respeito do seminário Setor Imobiliário Brasileiro, a diretora de Planejamento da Previ, Cecília Garcez, apontou o esforço do registro de imóveis para atender à demanda do setor.

"Estamos num cenário favorável para o setor imobiliário, conseqüência do maior acesso ao crédito, da redução da taxa de juros, da racionalização dos processos registrais com redução de custos e a implementação de políticas públicas para desenvolvimento urbano, dentre outros fatores. Nessa linha, os debates estavam encadeados e aguçaram a platéia para todos os painéis".

"O primeiro painel conjugou o processo social à atividade do mercado, chocando os participantes com a evolução da dinâmica urbana brasileira. No segundo, os movimentos de consolidação foram a tônica. A platéia pôde identificar dois grandes gargalos: o desenvolvimento de projetos urbanos e a comercialização."

"O terceiro painel foi uma breve abordagem dos instrumentos financeiros, que possibilitam aplicações no setor imobiliário por meio do mercado de capitais. O último mostrou a preocupação das áreas de registro e governamental em racionalizar seus processos, reduzir custos e elevar a segurança das informações, fatores primordiais para a credibilidade dos negócios."

Processos de registro

O papel institucional dos registros imobiliários na garantia dos *property rights*

Sérgio Jacomino*

Gênese do registro no Brasil: fundamentos socioeconômicos

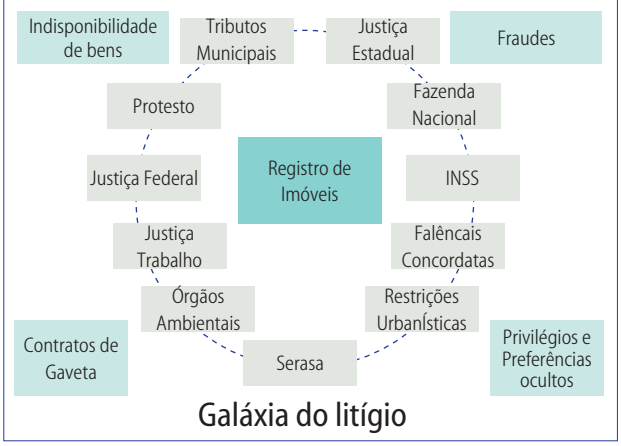
Nesta exposição farei uma gênese do registro no Brasil, destacando rapidamente os fundamentos do surgimento do registro hipotecário brasileiro, em 1846, notadamente os seus aspectos econômicos e sociais. Falaremos do crédito imobiliário no Brasil e do tamanho da burocracia da qual fazemos parte e tentamos ultrapassar com procedimentos mais racionais de gestão e desenvolvimento dos instrumentos e mecanismos de publicidade. Falaremos também sobre as reformas legais, de um marco legal institucional da área de registro e, por último, algo sobre as técnicas para um bom sistema registral.

Um novo marco legal em construção

Ao lado do registro de imóveis gravitam várias instâncias que podem comprometer o crédito imobiliário, incluindo aquelas que não são exatamente institucionais, como, por exemplo, os contratos de gaveta, os privilégios ocultos, fenômenos que ocorrem em decisões judiciais sem qualquer tipo de previsão no arcabouço legal, as fraudes, as indisponibilidades universais de bens, que hoje estão alcançando perigosamente os imóveis do mercado.

Queremos constituir uma força atrativa da publicidade de modo que todas essas circunstâncias que possam interferir no negócio que vai se realizar, porque relacionadas direta ou indiretamente com bens imóveis, deverão estar refletidas no registro de imóveis. É o que os ingleses chamam de *princípio do espelho*.

Concessão de crédito imobiliário
O arco da burocracia



Galáxia do litígio

Seria o caso, por exemplo, de uma ação na Justiça federal, uma penhora na Justiça do Trabalho, uma restrição de caráter ambiental ou de caráter urbanístico, ações de execuções de outras comarcas, falências e concordatas que indiretamente causam a indisponibilidade de bens. A legislação previdenciária prevê expressamente a indisponibilidade de bens no caso de execuções fiscais, indisponibilidades da Fazenda nacional, constrições de caráter judicial e tributos municipais.

Esse elenco não é exaustivo. Existem outras circunstâncias que podem interferir nas transações imobiliárias e que, em virtude desse panorama, acabam encarecendo toda a cadeia produtiva e impactando, também, as taxas de juros.

O que se pretende com o novo marco legal que está em construção? Queremos fazer uma reforma na Lei de Registros Públicos, queremos a penhora *on line,* queremos as informações registrais circulando pela Internet para diminuir os custos de transação e de informação. Se a sociedade puder obter de maneira rápida, segura e barata a informação que permite fechar o negócio, toda a cadeia produtiva se beneficiará. O registro de imóveis tem essa missão, foi concebido para isso no século XIX e na década de 1960; por alguma razão afastou-se da clara sinalização de caráter econômico e se transformou num enguiço burocrático que todos devemos combater.

Particularmente, me tornei uma espécie de arauto dessa renovação por ter presidido o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil por cinco anos, e também por ser um registrador. Enxergo que a sobrevivência do sistema registral brasileiro está em atender de maneira eficiente a demanda por segurança e transações seguras e baratas.

Modernização da infra-estrutura do sistema registral brasileiro

A Central de Indisponibilidades é uma idéia que queremos discutir com as nossas Corregedorias Gerais e o Ministério da Fazenda.

Um convênio firmado entre o Irib e a Abecip, em dezembro de 2002, reuniu os esforços de ambas as entidades em estudos e atividades coordenadas para o aperfeiçoamento do sistema de crédito imobiliário.

Foi instituído um grupo de trabalho Irib/Abecip voltado para a modernização da infra-estrutura do sistema registral brasileiro.

Uma das maiores dificuldades dos cartórios se refere às assimetrias. O artigo 236 da Constituição federal dispõe que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público.

Artigo 236 da CF/88

"Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º. Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º. Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º. O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses."

A lei a que se refere a Constituição federal é a 8.935/94. Nesse contexto, existe uma contradição que está rendendo muitas dificuldades para os operadores do crédito imobiliário.

A lei 8.935/94, em seu artigo 30, diz que são deveres dos notários e dos oficiais de registro:

"XIV. observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente."

A Constituição federal, no artigo 22, diz que compete privativamente à União legislar sobre:

"XXV. registros públicos."

Na prática, verificamos que procedimentos de registros são diferenciados conforme a região. Não se trata apenas de diferenças entre estados. O cartório de Botafogo tem procedimentos diferentes do cartório do Leblon, que é diferente da capital de São Paulo, que por sua vez é diferente do Grande ABC.

Existe uma infinidade de procedimentos diferenciados, normas técnicas baixadas pelo juízo de cada comarca deste país, e que contraria totalmente a Constituição federal. Isso tem acarretado procedimentos diferenciados que se refletem nos custos para a concessão dos créditos, encarecendo toda a cadeia produtiva.

Modelos organizativos aventados

São vários os modelos aventados. Pensa-se numa agência

regulatória para a atividade registral imobiliária. A regulação traz esse problema da atomização para si, o que é muito ruim porque, se existir um regulamento em cada local, o sistema se torna completamente desbalanceado.

Estamos discutindo também instâncias regulatórias federais instaladas no Conselho Nacional de Justiça, e que agora, com a reforma constitucional (emenda 45) atraiu novamente para o âmbito do Judiciário essa categoria de profissionais. A emenda 45 diz que, para efeito disciplinar, os notários e registradores estão sujeitos ao Conselho Nacional de Justiça.

A Associação dos Notários e Registradores do Brasil, Anoreg-BR, tem falado em Conselho Federal de Notários e Registradores. Também se tem pensado nesse Conselho Federal no âmbito do Ministério da Justiça.

No Ministério da Justiça poderia haver atos normativos e portarias conjuntas. Nossa preocupação é que haja um procedimento padrão para todo o território nacional.

Estamos preparados para trabalhar com padronização, estandartização. Não são mais possíveis contratos de autoria; isso não pode ser reduzido a variáveis que transitem confortavelmente por meios eletrônicos.

Fizemos uma experiência com o Banco Nossa Caixa S/A e com a Caixa Econômica Federal, Companhia Brasileira de Securitização, Cibrasec, em que analisamos as cédulas de crédito imobiliário. Foi instalada uma audiência pública no Brasil, no âmbito dos cartórios, para receber sugestões para as cláusulas desse instrumento. No final, foi criado um selo de adequação às normas e recomendações para as práticas registrais. Isso fez com que os cartórios aceitassem com muito mais segurança e tranqüilidade os novos títulos que batiam às suas portas em todo o Brasil. Foi possível constatar que caiu a resistência que os cartórios opunham aos títulos, em razão da auto-regulação da atividade. Existe um patrimônio de reputação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, que presidi, de quase 40 anos de atuação e referência no mercado imobiliário.

Atualmente, a necessidade de uma regulação uniforme é inafastável. Não daremos esse salto sem cuidar dessa contraparte importantíssima, a segurança jurídica das transações. Se não houver segurança jurídica, uma parte dessa estrutura pode ruir por uma deficiência estrutural.

Pretendemos sair de uma visão ultrapassada do registro, que reage, manuscreve e realiza seus registros como teriam sido realizados os registros no século XIX. Não é que esses mecanismos medievais ocorram ainda hoje, mas o tratamento das informações continua sendo feito como se fazia há muito tempo.

No que se refere aos imóveis, temos um modelo descritivo muito complexo. A matrícula de um cartório é complicada para ser entendida por um leigo.

O mercado imobiliário trabalha com padrões pré-definidos. Chegará o tempo, e não vai demorar, em que teremos arquivado no cartório o contrato-padrão e o banco mandará as variáveis – o nome do comprador e do vendedor, as condições do contrato e a indicação da matrícula. Não haverá necessidade de descrever os imóveis.

Indicadores pessoal e real

Estruturamos toda a informação com base nos indicadores pessoal e real, ou seja, no índice de pessoas e no índice de coisas. Estamos migrando para um conceito de informação global. Teremos uma massa de informação e a possibilidade de combinações de acordo com nossas necessidades. Por exemplo, se alguém for ao Quinto Registro de Imóveis da cidade de São Paulo e me perguntar em quantos registros a CEF figura, existirão registros de hipotecas, registros em que a CEF arrematou, registros de alienação fiduciária, registros em que a CEF cedeu créditos, emitiu cédulas.

Se eu organizar o registro com base nos indicadores pessoal e real, não vou permitir que se obtenha a informação, por exemplo, de quantos portugueses adquiriram imóveis da CEF entre 1990 e 1992. E por qual razão isso seria necessário? Bem, existe uma legislação federal que controla a aquisição de imóvel rural por estrangeiros. Como se faz esse controle com indicadores pessoal e real, sem levar em consideração outras circunstâncias e vicissitudes relacionadas?

Criamos uma instância em que o juízo manda somente um comunicado e o sistema envia para todos os outros cartórios. Isso resolveu o problema do juízo da execução. A idéia é que o juízo da execução interaja com um portal registral, que vai interagir por meios eletrônicos com os cartórios, com padronização e estandartização dessas transações eletrônicas. Somente o que for relevante transitará nessa rede.

Para se ter idéia do desafio, somente em 2004, em São Paulo, tivemos 6.461 milhões de execuções em andamento. Na Justiça cível foram 4.109 milhões. Imagine se cada uma dessas execuções originar um papel!

**Sérgio Jacomino* é o quinto Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo e diretor do Irib.

A Escriba tem.

ESCRIBA®

INFORMATIZAÇÃO NOTARIAL E REGISTRAL

www.escriba.com.br

Galeria do irib

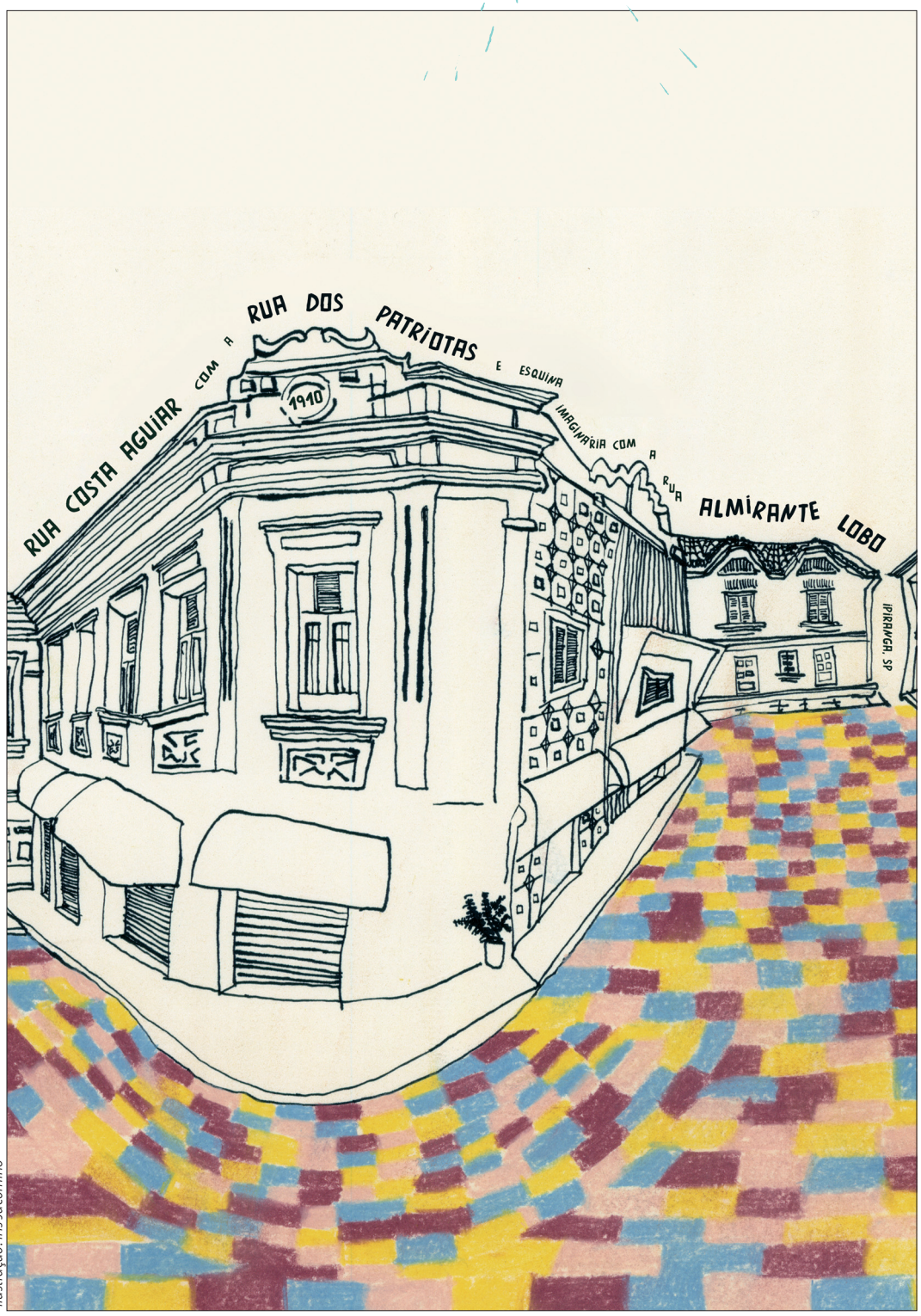


Ilustração: Íris Jacomino

Antigas moradias do Ipiranga, bairro tradicional de São Paulo que já foi um dos refúgios dos nobres da cidade e hoje é o ponto turístico que abriga os marcos da independência, Museu do Ipiranga e Parque da Independência.