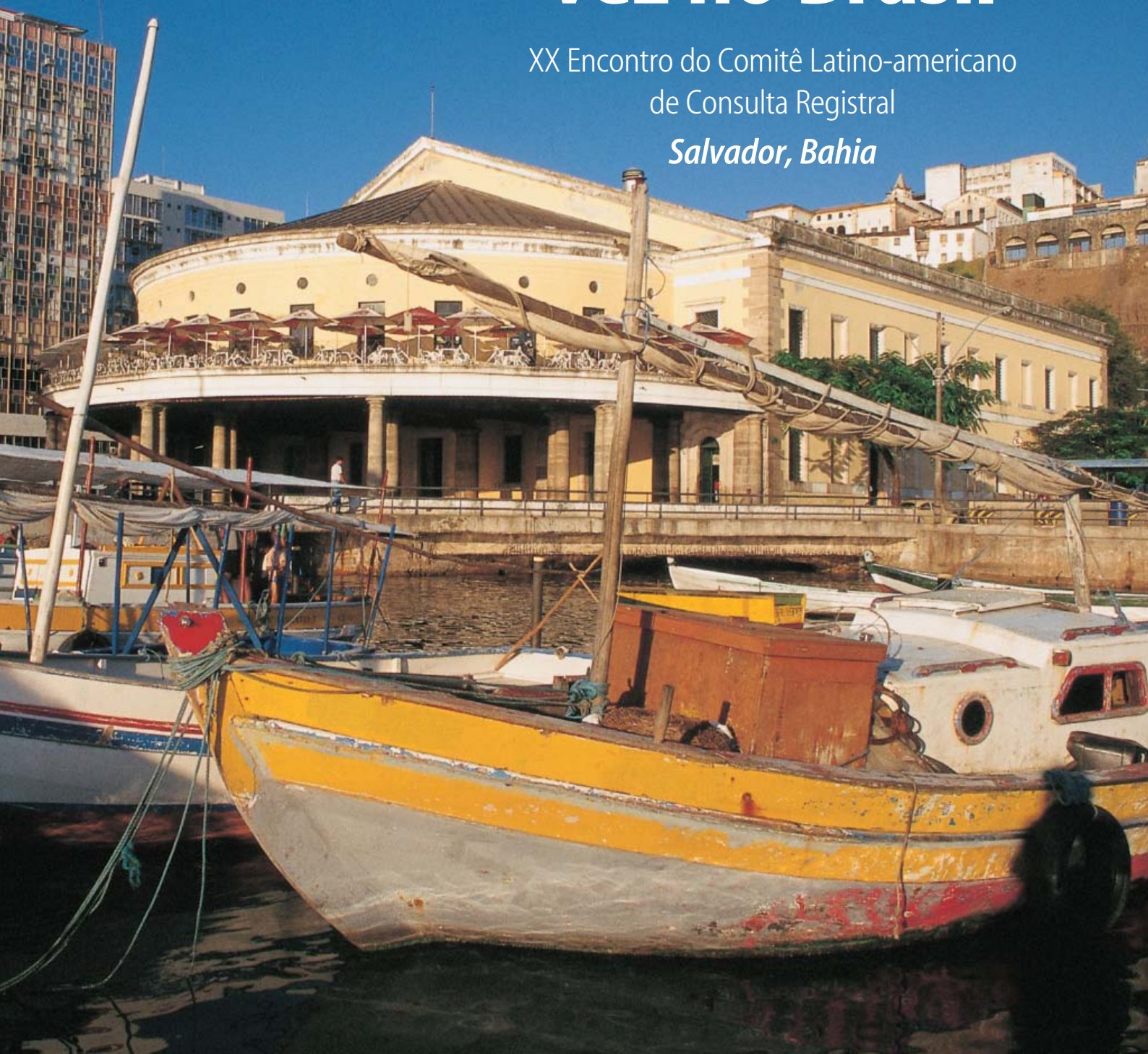


# Pela primeira vez no Brasil

XX Encontro do Comitê Latino-americano  
de Consulta Registral

*Salvador, Bahia*





# *Fale com o **IRIB** para inserir definitivamente os seus serviços registrais na era digital*



Cada cartório poderá ser uma instalação técnica credenciada pela Autoridade de Registro IRIB, isto é, um ponto de atendimento para coletar documentos e entregar o certificado digital ao solicitante

Agora os cartórios brasileiros poderão prestar mais um serviço e atender um novo usuário: o interessado nos certificados digitais, pessoa física ou jurídica, que almeja usar documentos eletrônicos com segurança jurídica.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil constituiu sua Autoridade Certificadora ICP-Brasil, denominada AC BR SRF – Autoridade Certificadora Brasileira de Registros vinculada à Secretaria da Receita Federal do Brasil, e está habilitado a emitir certificados digitais por meio da Autoridade de Registro, AR IRIB.

Cada cartório brasileiro poderá tornar-se uma instalação técnica credenciada pela AR IRIB para ser um ponto de atendimento da população interessada em adquirir certificado digital.

A função do cartório será conferir e autenticar a documentação apresentada pelo usuário, bem como enviar a requisição do certificado digital para a Autoridade Certificadora, AC BR, e entregar o certificado digital ao cidadão.

Acesse [www.acbr.org.br](http://www.acbr.org.br) e fale com o IRIB para inserir definitivamente os seus serviços registrais na era digital.



**INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL**  
Av. Paulista, 1439 – 9º andar – conjunto 94  
01311-200 São Paulo SP  
Telefones: 55 11 3289 3599; 55 11 3289 3321

Email: [irib@irib.org.br](mailto:irib@irib.org.br)  
Site: <http://www.irib.org.br/>



**DIRETORIA EXECUTIVA:** Helvécio Duia Castello/ES – *Presidente* / 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* / Patrícia André de Camargo Ferraz/SP – *Diretora de Regularização Fundiária e Urbanismo* / Maria do Carmo de Rezende Campos Couto/SP – *Diretora de Assuntos Legislativos* / 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* / Carlos Eduardo Duarte Fleury/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 / Etevlina 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 Vasconcelos – 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 Alfonsín, Bruno Mattos e Silva, Carlos Ari Sundfeld, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Celso Fernandes Capilongo, Daniel Roberto Fink, Edésio Fernandes, Elcio Trujillo, Evangelina de Almeida Pinho, Hélio Borgh, J. Nascimento Franco, José Carlos de Freitas, José Guilherme Braga Teixeira, Jürgen Philips, Kioitsi Chicuta, Luiz Manoel Gomes Junior, Luiz Mario Galbetti, Marcelo Terra, Melhim Namem Chalhub, Néilson 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), Mônica 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 Martínez-Baez (México).

**COORDENAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA:** Ademar Fioranelli e Sérgio Jacomino.

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

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

**Presidente**  
Helvécio Duia Castello

**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

## Balço

- 2 Confira as realizações do IRIB em 2007

## IRIB Internacional

- 20 IRIB é o anfitrião do XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral em Salvador – Bahia

## Acontece

- 28 Diálogos luso-brasileiros: publicidade registral *versus* direito à privacidade  
34 IRIB participa do Encontro do Colégio do Registro de Imóveis do Paraná  
35 Encontro com recorde de público propõe uma nova disciplina para o Direito registral – *a morfologia registral*  
40 Visita ao secretário de estado da Habitação para tratar de usucapião e regularização fundiária  
42 IRIB participa do GeoBrasil Summit 2007 e consolida parceria com Inkra e geomensores

## Cursos

- 44 Direito Registral Imobiliário – Diálogo entre magistrados e registradores: repercussão do registro na atividade judiciária  
48 IRIB e Inkra realizam I Curso de atualização sobre práticas notariais e registro imobiliário  
49 IRIB e ARPEN-SP levam informações sobre certificação digital a todo o estado de São Paulo  
50 Encerrado em Porto Alegre o segundo Curso de extensão em Direito notarial e registral

## Educação Continuada de Cartórios

- 52 XV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em São Sebastião, discute a importância da certificação digital e do uso de novas tecnologias  
58 XVI Educartório: Guarulhos, SP, discute a lei 11.441/07, locação, certificação digital e cláusulas restritivas de domínio  
62 Palestras excelentes e sucesso de público marcaram o XVII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo em Itanhaém, SP  
67 XVIII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo na cidade de São Carlos

## Homens além de seu tempo

- 72 Elvino Silva Filho: uma vida dedicada à paixão pelo registro

## Ciclo 2007 de Encontros Regionais IRIB

- 74 23º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis em Belém do Pará recebe cem participantes de doze estados e trinta cidades

## IRIB Internacional

- 80 IRIB participa do II Seminário de Direito Comparado no Equador  
82 IRIB participa do VII Seminário Ibero-americano de Direito registral na Bolívia  
90 *Registros no mundo*  
Sistemas de garantias e modelos de gestão no moderno Direito Registral

## Convênios

- 94 IRIB celebra convênio de cooperação técnica e científica com o Peru  
97 IRIB ratifica convênio de cooperação acadêmico-jurídica com o Centro Acadêmico de Direito Registral do México  
98 IRIB assina carta de intenções para futuro convênio com Argentina  
100 IRIB firma convênio de cooperação científica e técnica com o Equador

## Legislação

- 102 Lei de Responsabilidade Territorial Urbana harmonizará parcelamento do solo urbano, legislação ambiental e Estatuto das Cidades

## Entrevista

- 105 Prestigiado profissional do setor financeiro assume diretoria executiva do IRIB

## Opinião

- 110 Loteamentos fechados nas grandes cidades: a produção da ilegalidade por atores revestidos de poder social, econômico e político  
*Sonia Marilda Pêres Alves*
- 126 Processo Civil e Serviço Registral  
*João Pedro Lamana Paiva*
- 130 Cédulas de crédito – aspectos registraes: Registro de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos  
*Tiago Machado Burtet*
- 144 A publicidade registrária como meio de concreção da boa-fé objetiva  
*Antonio Reynaldo Filho*

## Thesaurus

- 152 Jurisprudência selecionada da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo



# Confira as realizações do **IRIB** em **2007**

**11** cursos nacionais e internacionais; **3**  
encontros regionais; **9** participações em cursos  
em todo o Brasil; **1** convênio nacional para  
oferecer cursos de pós-graduação *lato sensu* em

todo o Brasil; **11** edições do Seminário  
de Direito Notarial e Registral de São Paulo;

**441** edições do BE IRIB, **752**  
páginas do *Boletim do IRIB em revista*; **2** números  
da *Revista de Direito Imobiliário*; atualização diária  
do portal do IRIB; atualização e distribuição da

enciclopédia digital *Thesaurus*; **4** convênios  
internacionais; **5** participações internacionais



**Durante** o ano de 2007, o Irib promoveu cursos, firmou convênios, participou de congressos internacionais, apoiou várias iniciativas de interesse dos registradores e deu continuidade ao programa de educação continuada de cartórios, Educartório,

realizado em parceria com o Colégio Notarial do Brasil, seção São Paulo, CNB-SP, e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, e com apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

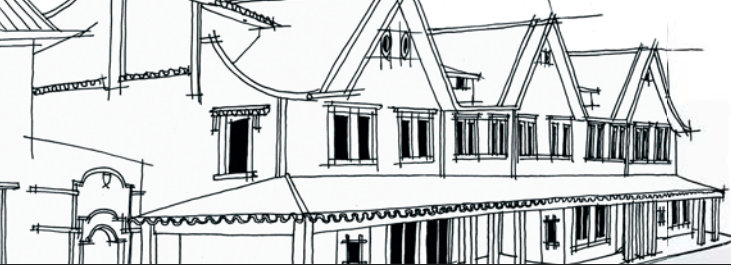
O ano também foi marcado pela retomada dos encontros regionais do Irib em todo o Brasil, pela realização do XXXIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Florianópolis, SC, e pela implantação do Curso de especialização em Direito registral imobiliário, uma iniciativa do Irib em parceria com o Instituto Brasileiro de Estudos. E mais: as publicações e o *site* do Irib asseguraram ampla e completa divulgação de todas essas realizações para nossos associados, com a íntegra da imensa maioria de palestras e trabalhos, o que vem democratizando o acesso à informação pelo registrador brasileiro da mais longínqua região do país.

Ao encerrar o ano e apresentar aos associados do Irib a primeira prestação de contas de nossa gestão, aproveitamos para agradecer a todos os que colaboraram com o trabalho para um resultado tão produtivo, especialmente aos membros da diretoria que tantas vezes são obrigados a deixar de lado seus próprios afazeres profissionais e pessoais para atender os compromissos do instituto.

Desejo a todos – diretores, associados e colegas – um ano de grande renovação profissional, para que possamos atender os usuários dos nossos serviços cada vez com mais eficiência, segurança e rapidez, exatamente como a sociedade brasileira deseja e espera de todos nós.

Helvécio D. Castello  
Presidente





## CURSOS E SEMINÁRIOS IRIB

# 10 cursos nacionais ou internacionais e uma grande iniciativa educacional: curso de pós-graduação *lato sensu* em Direito Registral Imobiliário

Em 2007, o Irib realizou um seminário internacional de Direito registral na Universidade de Coimbra, em Portugal; um encontro latino-americano de consulta registral em Salvador, BA; e um encontro nacional de registradores imobiliários em Florianópolis, SC.

E mais sete cursos com diferentes parceiros, como PUC Minas Virtual (curso à distância de especialização em Direito registral imobiliário); Escola Paulista da Magistratura (Simpósio de Direito processual registral); Fadisp (Curso de Direito imobiliário); EPM e

CGJSP (Diálogo entre magistrados e registradores); Arpen-SP (Certificação digital); e Incra (Atualização sobre práticas notariais e registro imobiliário). Grande novidade e uma iniciativa educacional, da qual o Irib se orgulha, é o curso de pós graduação *lato sensu* em Direito registral imobiliário, em parceria com o Instituto Brasileiro de Estudos, inaugurado em outubro e com perspectiva de realização em todo o território nacional para atender a demanda dos registradores imobiliários brasileiros.

Confira.

## IRIB e CENOR realizam II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral em Coimbra

O II Seminário Luso-brasileiro de Direito registral (*BIR* 331, abr./jun. 2007) foi mais uma promoção no âmbito do convênio firmado entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e o Centro de Estudos Notariais e Registrais, Cenor, nos dias 10 e 11 de maio de 2007, em Portugal, nas dependências da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

Cerca de 60 participantes – entre registradores brasileiros e conservadores portugueses, na sua maioria – discutiram preocupações comuns a respeito de temas como o registro eletrônico e trocaram experiências sobre o funcionamento dos sistemas registrais nos dois países.

A sessão de abertura foi presidida pelo professor doutor José de Faria Costa, presidente do Conselho Diretivo da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, FDUC, que deu as boas-vindas aos participantes brasileiros e portugueses e passou a palavra para o presidente do Irib Helvécio Duia Castello, que proferiu o discurso de abertura.

Docentes brasileiros e portugueses revezaram-se na apresentação de trabalhos sobre as bases do Direito luso-brasileiro, garantia fiduciária, condomínios fechados, registro de sentenças estrangeiras, registro eletrônico e acesso à informação registral *versus* direito à privacidade.

## IRIB e PUC Minas Virtual realizam mais um curso à distância de especialização em Direito Registral Imobiliário

A PUC Minas Virtual, o Instituto

Participantes e docentes do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral na Universidade de Coimbra





de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e a Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus, estão realizando o segundo curso de especialização em Direito registral imobiliário, cujo início foi em março de 2007 e o término previsto para setembro de 2008.

A iniciativa visa oferecer aprimoramento técnico aos registradores de imóveis, profissionais de áreas afins e estudiosos da matéria de todo o Brasil. O objetivo é capacitar profissionais de Direito na área do Direito registral imobiliário; oferecer instrumentos hábeis para o exercício profissional; promover o intercâmbio de conhecimento na área; e possibilitar o aprofundamento de estudos na área registral imobiliária.

### **Curso de Direito Imobiliário III repete o sucesso dos anos anteriores**

De 19 de abril a 21 de junho de 2007, a Fadisp reeditou seu prestigiado Curso de Direito imobiliário em São Paulo com apoio do Irib, dessa vez sob a coordenação da juíza Tânia Mara Ahualli e do registrador Leonardo Brandelli.

Do programa do curso constaram os seguintes temas de discussão: negócio imobiliário; direito de superfície e usucapião coletiva; instrumentos de política urbana no Estatuto da Cidade; regularização de parcelamentos irregulares e clandestinos; proteção da propriedade imobiliária; alienação fiduciária de bens imóveis; securitização de créditos imobiliários; alterações na Lei de Registros

Públicos; propriedade rural; e georreferenciamento.

Entre os docentes destacaram-se os professores Adilson de Abreu Dallari, Arruda Alvim, Kioitsi Chicuta e Benedito Silvério Ribeiro, Alexandre Assolini Mota, Eduardo Augusto, Marcos Vinicius dos Santos Andrade, Patrícia Ferraz e Sérgio Jacomino.

### **IRIB e EPM promovem Simpósio de Direito Processual Registral para debater a reforma do Código de Processo Civil**

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e a Escola Paulista da Magistratura, EPM, realizaram nos dias 25 e 26 de maio de 2007, em São Paulo, o Simpósio de Direito processual registral (*BIR* 331, abr./jun. 2007), que reuniu doutrinadores, juristas, notários e registradores no mesmo debate sobre as recentes leis que alteraram o Código de Processo Civil com repercussão nos registros e notas.

Três recentes dispositivos legais reclamavam mais estudos e debates, em razão das implicações trazidas para os serviços notariais e registrares. São eles: lei 11.382/06, que trouxe alterações para a execução civil com reflexos no registro de imóveis; lei 11.441/07, que instituiu o inventário, separação, divórcio e partilha extrajudiciais; e lei 11.419/06, sobre a informatização do processo judicial.

O presidente Helvécio Castello manifestou sua satisfação em poder discutir, em parceria com a Escola Paulista da Magistratura, temas que trouxeram profundas modificações

para a vida dos cidadãos brasileiros, para o funcionamento do Judiciário e das atividades dos registradores e notários.

**Palestras** – <http://www.trib.org.br/regional.sp.asp>

### **Direito Registral Imobiliário – diálogo entre magistrados e registradores: repercussão do registro na atividade judiciária**

A Escola Paulista da Magistratura, EPM, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, realizaram no auditório da EPM, no dia 3 de agosto de 2007, o curso Direito registral imobiliário – diálogo entre magistrados e registradores (p. 44). O



Desembargadores Marcus Vinicius dos Santos Andrade e Gilberto Passos de Freitas





objetivo foi levar aos magistrados e aos registradores imobiliários informações sobre os aspectos registrários que repercutem na atividade judiciária.

### **IRIB é o anfitrião do XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral em Salvador, Bahia**

Um dos signatários do ato de fundação do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, em Trelew, Argentina, em novembro de 1986, o Brasil sediou pela primeira vez, de 7 a 11 de julho, o encontro do comitê em Salvador, Bahia.

O XX Encontro do Comitê latinoamericano de consulta registral (p. 20) teve resultados extremamente positivos para o Irib, que celebrou quatro convênios internacionais de intercâmbio técnico, científico, acadêmico e/ou jurídico com o Peru (p. 94), México (p. 97), Argentina (p. 98) e Equador (p. 100).

Na abertura do encontro, (p. 20) no hotel Pestana, dia 7 de julho de 2007, o Irib, anfitrião do evento, reuniu 80 participantes de onze países: Argentina, Bolívia, Brasil, Costa Rica, Equador, Espanha, Honduras, México, Panamá, Paraguai e Peru.

Entre os temas discutidos no encontro destacamos as modalidades de documentos para a dissolução de sociedade conjugal; publicidade registral; regularização fundiária; modernização das técnicas de registro; técnica dos fólhos real e pessoal em face das novas tecnologias; importância dos índices atualizados num serviço eficiente; publicidade registral; registro autônomo e direito ambiental.

### **IRIB realiza curso de pós-graduação em Direito registral imobiliário**

O Curso de especialização em Direito registral imobiliário, iniciativa do Irib, por intermédio da Escola Nacional de Registradores, ENR – <http://www.enr.com.br/> – e do Instituto Brasileiro de Estudos, teve início em São Paulo no dia 6 de outubro. Trata-se de um curso de pós-graduação *lato sensu* que cumpre todas as disposições das resoluções da Câmara de Educação Superior do Conselho Nacional de Educação.

Destinado a qualquer pessoa que lida de forma direta ou indireta com a atividade registral, o curso tem o objetivo de capacitar, ampliar e desenvolver conhecimentos e habilidades na área de Direito registral imobiliário, bem como propiciar qualificação profissional, com propostas curriculares que visem à melhoria do desempenho na atividade.

Além do curso em andamento em São Paulo, outros quatro estão previstos para o início do próximo ano em Balneário Camboriú, SC, Ribeirão Preto, SP, Porto Alegre, RS, e Brasília, DF.

### **IRIB realiza XXXIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil em Florianópolis**

A abertura (BIR 332) do XXXIV Encontro dos oficiais de registro de imóveis do Brasil, realizado no Hotel Majestic Palace, em Florianópolis, SC, de 24 a 28 de setembro de 2007, além de reunir registradores imobiliários de todo o Brasil, foi prestigiada por autoridades dos poderes Judiciário, Executivo e Legislativo do estado.

O programa abordou, entre outros temas, a regularização fundiária de imóveis da União; terrenos de marinha; reserva de prioridade; inovações da lei 11.382/06 e seus reflexos no registro de imóveis; multipropriedade imobiliária; registros eletrônicos e tutela da propriedade privada; lei 11.441/06, que possibilitou o inventário, partilha, divórcio e separação extrajudiciais; qualificação registral, retificação de registro e georreferenciamento.

**Palestras** – [http://www.ibr.org.br/notas\\_noti/floripa2007.asp](http://www.ibr.org.br/notas_noti/floripa2007.asp)





## **IRIB e Arpen-SP levam informações sobre certificação digital a todo o estado de São Paulo**

De setembro a novembro de 2007, a Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo, Arpen-SP, e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, realizaram eventos em todo o estado de São Paulo, para levar aos registros de imóveis e civis o imprescindível conhecimento sobre certificação digital e suas

aplicações no dia-a-dia das serventias.

O objetivo foi inserir esses registradores no mundo da certificação digital e prepará-los para as novas atribuições que se impõem às suas atividades.

Os eventos foram gratuitos e apresentaram a cadeia da certificação digital, o papel do Instituto de Tecnologia da Informação, ITI; da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil; das autoridades certificadoras, ACs, e das autoridades de registro, ARs – Irib e Arpen-SP (p. 49).

## **IRIB e INCRA promovem I Curso de Atualização sobre Práticas Notariais e Registro Imobiliário**

O procurador federal do Incra/RJ, Hélio Roberto Novoa da Costa, enviou ofício ao presidente do Irib Helvécio Castello, agradecendo a parceria do instituto pela realização do I Curso de atualização sobre práticas notariais e registro imobiliário (p. 48).

### **ENCONTROS REGIONAIS IRIB**

# **3** eventos – em Vitória, Caxambu e Belém marcaram a retomada dos encontros regionais do IRIB em todo o Brasil

O presidente do Irib Helvécio Castello retomou os encontros regionais para promover a aproximação do Irib com seus associados. O objetivo do instituto é infor-

mar os associados e debater com eles novas leis e outros temas nacionais do registro imobiliário, bem como os assuntos locais e específicos de cada região.

## **21º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis: Vitória, ES, recebe cerca de cem participantes de cinco estados**

Foi um sucesso o 21º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis (*BIR 331*, abr./jun. 2007) realizado pelo Irib nos dias 2 e 3 de abril de 2007, em Vitória, com a participação de associados dos estados do Espírito Santo, Minas Gerais, Mato Grosso, Paraná e Roraima.

O objetivo do presidente Helvécio Castello é promover o maior número possível de encontros regionais, de







forma a aproximar cada vez mais o Irib de seus associados, para informar e debater com eles as novas leis e outros temas nacionais do registro imobiliário, bem como os assuntos locais e específicos de cada região.

**Palestras** – <http://www.ibr.org.br/regional.vitoria.asp>

### **22º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, em Caxambu, MG, debate a função do registrador como operador do Direito**

As recentes alterações legislativas do Código de Processo Civil que repercutem no registro de imóveis, e a deman-

da da sociedade por novas tecnologias foram alguns dos temas debatidos no 22º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis (*BIR* 331, abr./jun. 2007), realizado pelo Irib nos dias 15 e 16 de junho de 2007, em Caxambu, MG.

O encontro consolidou a meta do Irib de aproximar-se cada vez mais de seus associados e estimular o aprimoramento técnico e científico deles, bem como apresentar novos desafios que valorizem a atividade do registrador.

**Palestras** – <http://www.ibr.org.br/regional.caxambu.asp>

### **23º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis em Belém do Pará**

### **recebe 100 participantes de 12 estados e 30 cidades**

O 23º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Belém do Pará, nos dias 12 e 13 de outubro de 2007, discutiu temas de interesse nacional e regional, como certificação digital, fatores da irregularidade fundiária no Brasil, lei 11.441, grilagem de terras, qualificação registrária, retificação e georreferenciamento de registro.

A solenidade de abertura do encontro esteve a cargo do presidente do Irib Helvécio Duia Castello e contou com a participação de Cleomar Moura, vice-presidente do Irib pelo estado do Pará, bem como de autoridades do Judiciário local (p. 74).

## **PARTICIPAÇÕES INTERNACIONAIS IRIB**

# **IRIB visitou um cadastro e um registro de imóveis na Alemanha e participou de 4 diferentes cursos na América Latina**

Em 2007, o Irib foi à Alemanha, Colômbia, Equador e Bolívia para quatro diferentes participações internacionais.

### **IRIB visita cadastro na prefeitura da cidade de Colônia, na Alemanha**

A comitiva do Irib que participou do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral, na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, aproveitou a

viagem à Europa para conhecer de perto o funcionamento de um cadastro e de um registro de imóveis na Alemanha.

Os brasileiros visitaram o cadastro, na prefeitura, e o registro de imóveis, no fórum da cidade de Colônia, no dia 5 de maio de 2007.

Na prefeitura de Colônia, os responsáveis pelo cadastro e georreferenciamento receberam o presidente do Irib Helvécio Castello acompanhado de um

grupo de brasileiros formado por autoridades do Judiciário e registradores (*BIR* 331, abr./jun. 2007).

### **IRIB participa do VI Seminário Ibero-americano de Direito Registral na Colômbia**

O diretor de Meio Ambiente do Irib e registrador imobiliário de Araçatuba, SP,



Comitiva brasileira em frente ao fórum de Colônia, Alemanha

Marcelo Augusto Santana de Melo, representou o Brasil e o Irib no VI Seminário Ibero-americano de Direito Registral (*BIR* 331, abr./jun. 2007), realizado de 14 a 18 de maio de 2007, em Cartagena de Indias, na Colômbia, com a organização do Colégio de Registradores da Espanha e o patrocínio do centro de formação acadêmica da Agência Espanhola de Cooperação Internacional, Aeci.

O objetivo desses encontros foi a troca de idéias e conhecimentos para que o avanço dos sistemas registrares se dê da forma mais uniforme possível, respeitando a legislação interna de cada país. O tema geral do VI Seminário ibero-americano foi a função registral na luta contra a corrupção e a lavagem de dinheiro.

A finalidade do encontro de Cartagena

foi compartilhar conhecimentos e experiências dos diferentes países participantes sobre o papel dos registros públicos como instrumento controlador e informador desse tipo de operações: prevenção e luta contra a lavagem de ativos e demais atividades relacionadas ao crime financeiro.

Marcelo de Melo apresentou o trabalho *El Registro de la propiedad en la lucha contra el blanqueo de dinero y criminalidad organizada* – la experiencia brasileña – <http://www.irim.org.br/cartagena.asp> –, sobre as características gerais do sistema registrário brasileiro, principalmente de suas funções acessórias de cooperação com a Administração pública, a indisponibilidade e o seqüestro de bens imóveis. Também fez uma breve exposição sobre a legislação

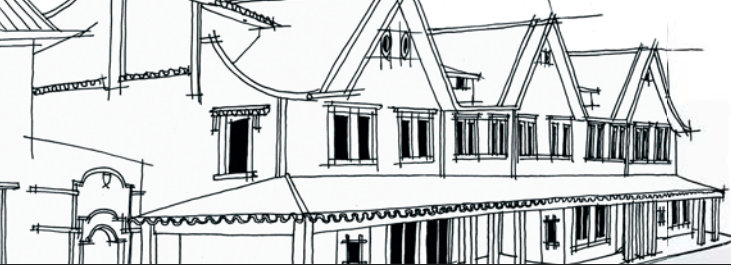
nacional de combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo (lei 9.613, 3/3/1998).

### **IRIB participa do II Seminário de Direito Comparado no Equador**

A Associação Equatoriana de Profissionais em Estudos Registrares e Notariais, Aepern, a Universidade Jefferson e o Registro Mercantil de Guayaquil realizaram, de 3 a 7 de setembro de 2007, em Guayaquil, Equador, o II Seminário de Direito Comparado — El sistema ecuatoriano em el marco de la registración ibero-americana.

Apoiaram o evento, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib; o Instituto Superior de Registro e





Publicidade Imobiliária da Província de Buenos Aires, Argentina; a Corporação de Estudos de Direito Registral do Chile; a Superintendência Nacional dos Registros Públicos do Peru, Sunarp; e o Instituto da Propriedade de Honduras.

O Brasil esteve representado pelo vice-presidente do Irib-RJ e diretor de assuntos internacionais da Escola Nacional de Registradores Imobiliários, ENR, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, que proferiu a palestra La oficina registral y la figura del registrador y los puntos principales del registro de la propiedad de Brasil – según los lineamientos de la Declaración de Lima (p. 91).

### **IRIB no VII Seminário Ibero-americano de Direito Registral na Bolívia: debate sobre o combate à informalidade**

De 8 a 11 de outubro de 2007, em Santa Cruz de La Sierra, Bolívia, na sede da Agência Espanhola de Cooperação Internacional, Aeci, organizado pelo Colégio de Registradores da Espanha e sob a coordenação de Francisco de Asis Palacios Criado, realizou-se o VII Seminário Ibero-americano de Direito Registral.

Estiveram reunidos representan-

tes do registro da propriedade de Argentina, Bolívia, Brasil, Costa Rica, Cuba, El Salvador, Espanha, Guatemala, Honduras, Panamá, Paraguai, Peru, República Dominicana, Uruguai e Venezuela, para debater a importância do registro da propriedade imobiliária na luta contra a informalidade.

O Irib foi representado por seu coordenador editorial, Marcelo Salaroli, então registrador imobiliário em Patrocínio Paulista, SP, que relatou à comunidade de registradores ibero-americanos a experiência brasileira no combate à informalidade imobiliária (p. 82).

## **PARTICIPAÇÕES E APOIO IRIB**

# **IRIB participou e apoiou 9 cursos e encontros em todo o Brasil**

Regularização fundiária (IJSN, ES); GeoBrasil (SP); reformas do CPC (Ajuris, RS); Direito Notarial e Registral (Ajuris, RS); Curso de Direito registral imobiliário em Goiânia (OAB-GO); Conferência Internacional de Crédito Imobiliário (Bacen, BA); CertForum (ITI, DF); e encontro de registro de imóveis (Colégio RI, PR).

### **IRIB participa de curso de regularização fundiária no Espírito Santo**

De 24 a 27 de abril de 2007, o Instituto Jones dos Santos Neves, IJSN,

realizou em seu auditório um curso sobre regularização fundiária, que contou com a participação do presidente do Irib Helvécio Castello.

O objetivo do curso, destinado aos técnicos municipais das prefeituras do Espírito Santo, foi capacitá-los para a elaboração e implementação do Programa de regularização fundiária urbana de assentamentos populares informais e ressaltar as novas possibilidades introduzidas pelo Estatuto da Cidade.

Vinculado à Secretaria de Estado de Economia e Planejamento do Espírito Santo, a finalidade do IJSN é produzir

conhecimento sobre a realidade do estado em seus aspectos socioeconômicos como forma de subsidiar políticas governamentais e decisões de investimentos.

A diretora-presidente do IJSN, Vera Maria Simoni Nacif, enviou ofício ao Irib agradecendo a participação do presidente Helvécio Castello e manifestou interesse em ratificar a parceria.

### **IRIB participa do GeoBrasil Summit 2007 e consolida parceria com Incra e geomensores**

O diretor de Assuntos agrários do



Irib e registrador imobiliário de Conchas, Eduardo Agostinho Arruda Augusto, representou o Irib no GeoBrasil Summit 2007 (p. 42), o maior conjunto de eventos de geotecnologias da América Latina.

No dia 19 de julho de 2007, ele participou de painel sobre a visão empresarial do georreferenciamento de imóveis, ao lado de Roberto Tadeu Teixeira, coordenador do comitê regional de Certificação do Incra-SP.

### **As reformas do CPC na perspectiva registral e notarial: leis 11.419/06 e 11.382/06**

O Irib apoiou o curso Reformas do CPC na perspectiva registral e notarial (leis 11.419/06 e 11.382/06), realizado de 30 de julho a 3 de agosto de 2007, pela Escola Superior da Magistratura, Ajuris, em Porto Alegre, RS, e coordenado pelo doutor Giovanni Conti e por João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib.

Na oportunidade, debateram-se os seguintes temas: reforma do processo de execução; processo civil e serviço registral; averbação acautelatória (premonitória) da execução; fraude à execução e fraude contra credores; efeitos da penhora: registro ou averbação; penhora eletrônica: numerário, móveis e imóveis; penhora na perspectiva registral e notarial; processo civil; e serviço registral e notarial sob o aspecto correicional (BE 3037, 12/7/2007).

### **IRIB participa da segunda edição do Curso de extensão em Direito Notarial e Registral da Ajuris**

A Escola Superior da Magistratura, Ajuris, o Colégio Notarial do Brasil, seção

do RS, Colégio Notarial do Brasil, Conselho Federal e Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, realizaram a segunda edição do Curso de extensão em Direito notarial e registral, de outubro a dezembro de 2007, sob a coordenação da doutora Maria Aracy Menezes da Costa e do vice-presidente do Irib, João Pedro Lamana Paiva.

O curso é destinado a registradores, notários, prepostos de serviços de notas e de registros, magistrados, procuradores, promotores, advogados, bacharéis em Direito, escrivães judiciais e corretores de imóveis.

### **Café com Jurisprudência teve público recorde**

No dia 31 de agosto de 2007, mais de 450 pessoas participaram, pessoalmente e pela Internet, do Café com jurisprudência, realizado no primeiro Tabelaio de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Barueri Ubiratan Pereira Guimarães.

O encontro foi realizado pela Uniregstral, Universidade do Registro de Imóveis, e contou com o apoio do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, do Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, e da Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo.

O desembargador Gilberto Passos de Freitas, corregedor-geral de Justiça de São Paulo, abriu o evento, elogiou a iniciativa e destacou que o encontro "imprime caráter pedagógico à atividade de registro" (p. 35).

### **IRIB apóia Curso de Direito Registral Imobiliário em Goiânia**

De 10 de setembro a 26 de novembro de 2007, a Escola Superior de Advocacia de Goiás e a OAB-GO reali-

zaram, com apoio do Irib, o Curso de Direito registral imobiliário 2007.

O objetivo do curso foi capacitar advogados, técnicos em transações imobiliárias, construtores e cartorários na área imobiliária e de registros públicos (BE 3106, 9/9/2007).

### **IRIB participa da Conferência Internacional de Crédito Imobiliário do Bacen**

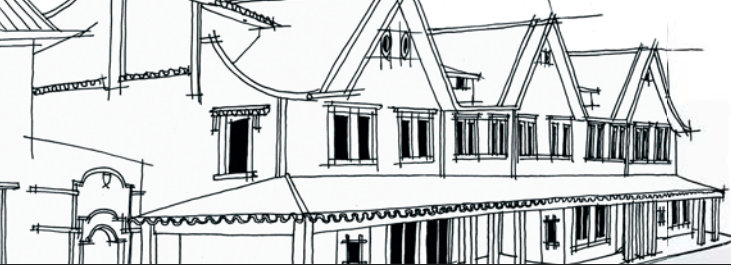
A agência do Banco Central do Brasil em Salvador, BA, realizou nos dias 7 a 9 de novembro de 2007, no Fiesta Bahia Hotel, sua *Conferência Internacional de Crédito Imobiliário*.

A convite do diretor de Normas e Organização do Sistema Financeiro do Bacen, Alexandre Tombini, o presidente do Irib Helvécio Duia Castello proferiu palestra no painel *Desafios do crédito imobiliário no Brasil: propostas para redução dos entraves burocráticos à dinamização dos investimentos*.

O objetivo do evento foi discutir o comportamento e as oportunidades do mercado de crédito imobiliário e da construção civil; analisar experiências bem sucedidas em âmbito nacional e internacional; e compartilhar idéias e conhecimentos com profissionais dos poderes Executivo, Judiciário e Legislativo, instituições financeiras, empresas de construção civil e profissionais de áreas afins.

A pedido do Bacen, Helvécio Castello focalizou as dificuldades e entraves que dificultam o desenvolvimento do mercado de crédito imobiliário no Brasil, principalmente os decorrentes de procedimentos legais e burocráticos exigidos por autoridades públicas, pela





legislação e pela regulamentação dos registros.

### **5º CertForum – maior evento de certificação digital da América Latina – recebe mais de 500 pessoas no primeiro dia**

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, participou do 5º CertForum, sobre o futuro da certificação digital.

O presidente do Irib Helvécio Castello participou do primeiro dia do evento, realizado pelo ITI em Brasília, de 30 de outubro a 1º de novembro de 2007. Foram discutidos os avanços do Judiciário brasileiro e da Receita

federal em certificação digital, bem como importantes aplicações na área de registros públicos e notas.

### **IRIB participa do Encontro do Colégio do Registro de Imóveis do Paraná**

O presidente do Colégio do Registro de Imóveis do Paraná, João Carlos Kloster, enviou mensagem de agradecimento ao Irib pela participação do presidente Helvécio Castello no Encontro do Colégio do Registro de Imóveis do Paraná, realizado em Campo Mourão, nos dias 19 e 20 de outubro de 2007.

O presidente do Irib discursou sobre as vantagens da certificação digital para

o registro, como o aprimoramento das atividades e redução do custo operacional; a possibilidade de que os processos realizados pessoalmente ou não possam ser feitos por meio eletrônico; e a garantia de segurança tecnológica, validade jurídica e uso universal, amparados por legislação específica.

Helvécio Castello também apresentou aos colegas paranaenses a Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados, CRSEC, por intermédio da qual o Irib vai introduzir de forma institucional, os conceitos de serviços compartilhados com base na ICP-Brasil, para o efetivo aprimoramento dos serviços registrais (p. 34).

## **EDUCARTÓRIO**

# **11** concorridas edições do Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo mostram o interesse de registradores e notários por atualização profissional



Sérgio Jacomino, Helvécio Duia Castelo, Ubiratan Pereira Guimarães, Marcelo Salaroli, Zeno Veloso, Luciano Lopes Passarelli, Priscila Agapito e Lincoln Bueno Alves

O programa de educação continuada de cartórios, absolutamente bem-sucedido em 2007, é resultado da parceria 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.



## VIII Seminário de Direito Notarial e Registral em São José do Rio Preto reúne 160 participantes

A oitava edição do programa Educartório (*BIR* 330, jan./mar. 2007) realizada no dia 20 de janeiro de 2007, no hotel Plaza Inn Nacional, em São José do Rio Preto, SP, 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.

Proferiram palestras, Marcelo Salaroli, registrador de imóveis de Patrocínio Paulista, SP; Luciano Lopes Passarelli, registrador de imóveis de Batatais, SP; e Zeno Veloso, jurista e tabelião em Belém do Pará.

Na abertura do evento, o presidente do Irib Helvécio Castello falou sobre a importância da continuidade do programa Educartório para o aperfeiçoamento constante dos profissionais do Direito notarial e registral imobiliário.

## IX Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em Barueri, recebe a visita do corregedor-geral da Justiça de São Paulo

Realizado o IX Seminário de Direito notarial e registral de São Paulo (*BIR* 330, jan./mar. 2007), no Centro de Convenções Stadium Alphaville, em Barueri, no dia 12 de fevereiro de 2007.

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 aperfeiçoar técnica e profissionalmente seu pessoal e a harmonizar os procedimentos dos serviços notariais e registrais.

## X Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo em Mogi das Cruzes: educar para evoluir

As novas ferramentas tecnológicas, inclusão digital e segurança eletrônica, foram temas enfatizados no X Seminário de Direito notarial e registral

de São Paulo (*BIR* 331, abr./jun. 2007), realizado no dia 31 de março de 2007, no auditório do edifício Helbor Tower, em Mogi das Cruzes, Grande São Paulo, para cerca de cem notários, registradores e funcionários de serventias de São Paulo, Mogi das Cruzes e região.

A doutora Tânia Mara Ahualli, juíza de Direito da 41ª Vara Cível da cidade de São Paulo, e o desembargador Walter Cruz Swensson, do Tribunal de Justiça de São Paulo, aceitaram o convite dos organizadores e, gentilmente, proferiram palestras, respectivamente, sobre a atribuição do nome no registro civil das pessoas naturais e a administração pública de interesses privados.

**Palestras** – <http://www.irib.org.br/10educartorio.mogi.asp>

## XI Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em Ribeirão Preto: o futuro é agora

O XI Seminário de Direito notarial e registral de São Paulo (*BIR* 331, abr./jun. 2007), realizado no hotel Stream Palace, em Ribeirão Preto, SP, no dia 21 de

### Palestras

Título	Autor	Publicação
Lei 11.441/07	Zeno Veloso	<i>BIR</i> 330, jan./mar. 2007
Cédulas de Crédito e o Registro Imobiliário	Marcelo Salaroli de Oliveira	<i>BIR</i> 330, jan./mar. 2007
Regime de bens e o registro de imóveis	Luciano Lopes Passarelli	<i>BE</i> 2859, 2/3/2007

### Palestras

Título	Autor	Publicação
Alteração do regime de bens e o registro de imóveis	Luciano Lopes Passarelli	<i>BIR</i> 330, jan./mar. 2007
Cédulas de Crédito e o Registro Imobiliário	Euclides Benedito de Oliveira	<i>BIR</i> 330, jan./mar. 2007
Uma nova visão sobre o RTD	Paulo Roberto de Carvalho Rego	<i>BE</i> 2878, 19/3/2007





abril de 2007, focalizou as responsabilidades dos cartórios, as possibilidades de novos negócios e a necessidade de modernização.

O juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Vicente de Abreu Amadei, traçou um panorama da evolução em São Paulo do atendimento às necessidades da sociedade. O desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça de São Paulo, analisou o procedimento de dúvida no registro de imóveis.

**Palestras** – <http://www.irib.org.br/11educartorio.ribeirao.asp>

## **XII Seminário de Direito Notarial e Registral de São**

### **Paulo, na capital, destaca a gestão do conhecimento**

Conhecer para entender e aplicar no dia-a-dia. Esse foi o principal foco do XII Seminário de Direito notarial e registral de São Paulo (*BIR* 331, abr./jun. 2007), realizado no dia 19 de maio de 2007, no Hotel Hilton São Paulo, para cerca de cem notários e registradores da capital paulistana.

O juiz Vicente de Abreu Amadei, da CGJSP, falou sobre urbanismo, registro imobiliário e cadastro; a diretora do Irib, Patrícia André de Camargo Ferraz, expôs a regularização fundiária e a usucapião; e Cláudio Bernardes, reitor da Universidade Secovi, proferiu a palestra plano diretor de São Paulo e atividade notarial e registral.

**Palestras** – <http://www.irib.org.br/12educartorio.sp.asp>

### **XIII Educartório: edição especial realizada em Alphaville bate recorde de público com transmissão ao vivo para todo o Brasil**

O XIII Seminário de Direito notarial e registral de São Paulo (*BIR* 331, abr./jun. 2007), edição especial, superou o sucesso alcançado pelas edições anteriores e resultou em um recorde absoluto de participação ao receber a maior platéia da história do programa Educartório.

A iniciativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e das entidades representativas dos notários e registradores de realizar um projeto de educação continuada de cartórios que vise ao aperfeiçoamento técnico-profissional das atividades confirmou seu total êxito no último dia 2 de junho





de 2007, no Centro de Convenções Stadium Alphaville, em Barueri, SP.

Trezentas pessoas participaram pessoalmente do programa e outros 214 interessados acompanharam o curso a distância, graças a uma iniciativa da UniRegistral, Universidade Corporativa do Registro, que possibilitou a transmissão do evento ao vivo para todo o Brasil pela Web TV.

**Palestras** – <http://www.irib.org.br/13educartorio.alphaville.asp>

### **XIV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em Itapetininga, recebe mais de 150 participantes**

No dia 23 de junho de 2007, a cidade de Itapetininga e região tiveram a oportunidade de participar do XIV Seminário de Direito notarial e registral de São Paulo (*BIR* 331, abr./jun. 2007), que abordou temas como separações, divórcios e inventários por escritura pública (lei 11.441/07); certificação digital; testamento público; qualificação de títulos; retificação de registro e georreferenciamento.

### **XV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em São Sebastião, destaca a certificação digital e a importância do uso de novas tecnologias pelos cartórios**

O interesse pela troca de experiências, bem como a discussão de temas atuais das notas e registros levaram 110 participantes a São Sebastião para o XV Seminário de Direito notarial e registral de São Paulo (p. 52), realizado no Maresias Beach Hotel, litoral-norte paulista, no dia 18 de agosto de 2007.

Os aspectos polêmicos da lei 11.441/07, a certificação digital e sua aplicação em notas e registros foram alguns dos importantes assuntos discutidos durante o evento.

### **XVI Educartório: Guarulhos discute a lei 11.441/07, locação, certificação digital e cláusulas restritivas de domínio**

Notários, registradores e prepostos do município paulista de Guarulhos e região participaram do XVI Seminário de Direito

notarial e registral de São Paulo (p. 58), realizado no dia 22 de setembro de 2007, no Hotel Marriot, em Guarulhos, SP.

Desenvolveram o programa do XVI Educartório, o juiz Roberto Maia Filho, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que apresentou a lei 11.441/07 – separações, divórcios e inventários por escritura pública; o desembargador Kioitsi Chicuta, do Tribunal de Justiça de São Paulo, falou sobre a locação e o registro de imóveis; Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp, tratou da certificação digital e penhora *on-line*; e Marco Antônio Greco Bortz, tabelião de notas de Mirandópolis, SP, abordou os aspectos notariais e registrais das cláusulas restritivas de domínio.

### **Palestras excelentes e sucesso de público marcaram o XVII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo em Itanhaém**

O XVII Seminário de Direito notarial e registral de São Paulo (p. 62) lotou o auditório do hotel Marina's Park, na cidade litorânea de Itanhaém, no dia 27 de outubro de 2007. O programa Educartório comprovou mais uma vez ser uma louvável iniciativa de disseminação do conhecimento promovida pela parceria entre Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, e Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

O evento recebeu centenas de participantes de São Paulo, bem como dos







estados do Rio de Janeiro e do Paraná.

O juiz Vicente de Abreu Amadei, da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, abriu o evento e apresentou o novo portal do extrajudicial – <http://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br> –, para ele uma “ferramenta que vai mudar a rotina dos cartórios”.

### **XVIII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo na cidade de São Carlos: auditório lotado no encerramento do programa Educartório 2007**

Cerca de 150 pessoas de trinta

idades diferentes lotaram o auditório do Quality Hotel Anacã, na cidade de São Carlos, para participar do XVIII Seminário de Direito notarial e registral de São Paulo (p. 67), no dia 24 de novembro de 2007.

O desembargador Gilberto Passos de Freitas, corregedor-geral da Justiça de São Paulo, e o juiz auxiliar Vicente de Abreu Amadei aproveitaram a oportunidade para despedir-se dos notários e registradores, uma vez que estão deixando a CGJSP.

Grande apoiador e incentivador do Educartório, o desembargador parabenizou e agradeceu a todos os envolvidos no projeto, para ele um marco na educação continuada dos registradores e notários.

## **IRIB INSTITUCIONAL**

# **Representação do IRIB junto ao Judiciário, Legislativo e Executivo**

A diretoria do instituto se desdobrou para atender todas as demandas da categoria junto aos poderes constituídos. Em 2007, o Irib também deu um passo importantíssimo rumo à era digital, ao se constituir em Autoridade Certificadora Brasileira de Registros, ACBR.

Confira.

### **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 os moradores de áreas irregulares consolidadas até 2004.

O Irib foi representado pela diretora Patrícia 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



O presidente da Assembléia Legislativa de São Paulo, deputado Rodrigo Garcia, ladeado pelos diretores do Irib George Takeda e Patricia Ferraz

fevereiro com o objetivo de discutir a regularização fundiária no estado de São Paulo (*BIR* 330, jan./mar. 2007).

### **Visita ao Secretário de Estado da Habitação para tratar de usucapião e regularização fundiária**

O diretor do Irib, Sérgio Jacomino, e o presidente da Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos, acompanhando o juiz titular da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, doutor Marcelo Martins Berthe, estiveram na Secretaria de Estado da Habitação no dia 21 de março de 2007, onde foram recebidos pelo secretário Lair Alberto Soares Krähenbühl (p. 40).

O objetivo da visita foi apresentar ao governo do estado de São Paulo, mediado por seu Secretário de Habitação, um plano estratégico para as ações de usucapião que se acumulam nas varas especializadas da capital e movimentar os projetos de regularização fundiária – iniciativas de interesse do governo de São Paulo e anseios da sociedade.

Irib e Arisp acreditam que os registradores imobiliários podem contribuir decisivamente para os planos de regularização fundiária, preparados para receberem essas demandas sociais, graças ao aporte de tecnologia e conhecimento técnico-jurídico especializado.

### **Secretário do Meio Ambiente de SP recebe representantes do IRIB para tratar da nova redação do decreto regulamentador de reservas florestais**

No dia 17 de abril de 2007, às 16h, o Secretário do Meio Ambiente do estado de São Paulo, Xico Graziano, recebeu na sede da secretaria, em São Paulo, os diretores do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, Sérgio Jacomino, quinto registrador imobiliário da capital, e Marcelo Augusto Santana de Melo, registrador imobiliário em Araçatuba, SP. Também participaram da reunião o secretário adjunto Pedro Ubiratan Escorel de Azevedo e o

tabelião de notas e protesto de Barueri, SP, Ubiratan Pereira Guimarães.

O tema da reunião foram os aspectos práticos da reserva legal no estado de São Paulo. A Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo está trabalhando na nova redação do decreto que regulamentará as reservas florestais do estado de São Paulo. O objetivo é criar mecanismos de simplificação dos projetos e uniformizar o procedimento de qualificação pelos registradores imobiliários, de forma a facilitar o trâmite da regularização das reservas florestais (*BIR* 331, abr./jun. 2007).

### **Primeira reunião das comissões temáticas atraindo associados do interior, da capital de São Paulo e do Mato Grosso**

No dia 19 de abril foi realizada com sucesso em São Paulo, no Hotel Blue Tree Towers Berrini, a primeira reunião para definição da sistemática de trabalho das comissões temáticas de assuntos legislativos e regularização fundiária, ambas coordenadas pela diretora dessas áreas, Patricia Ferraz, registradora de imóveis de Diadema, SP.

O *Boletim Eletrônico IRIB* 2854, de 28/2/2007, divulgou a abertura de inscrições para cinco comissões temáticas: cursos, seminários e congressos; publicações; regularização fundiária e urbanismo, assuntos legislativos e proposições, e meio ambiente.

O encontro reuniu associados vindos do interior, do litoral e da capital de São Paulo, do ABC, e do Mato Grosso do Sul, que se inscreveram atendendo ao convite do Irib, para tra-





zer suas idéias e sugestões às comissões e enriquecer a capacidade de atuação e a capilaridade do instituto (*BIR* 331, abr./jun. 2007).

### **IRIB será Autoridade Certificadora Brasileira de Registros – ACBR**

No dia 6 de junho, o presidente

Helvécio Duia Castello formalizou junto à Receita federal, em Brasília, pedido de credenciamento do Irib como Autoridade Certificadora Brasileira de Registros, ACBR, habilitada para emitir certificados digitais e-CPF e e-CNPJ, tecnologia que permite ao contribuinte cumprir suas obrigações com o fisco por meio da Internet.

Os registros imobiliários de todo o país poderão emitir certificados digitais e-CPF e e-CNPJ e contribuir para o ingresso de pessoas físicas e jurídicas no mundo digital (*BIR* 331, abr./jun. 2007).

## **CONVÊNIOS NACIONAIS E INTERNACIONAIS IRIB**

# **IRIB firmou 4 convênios internacionais e 1 nacional para oferecer cursos de pós-graduação *lato sensu* em todo o Brasil**

O Irib aproveitou a realização do XX Encontro do Comitê latino-americano de consulta registral no Brasil, pela primeira vez, para assinar convênios de cooperação técnica e científica com Argentina, Equador, México e Peru.

Outro importante acordo, celebrado com o Instituto Brasileiro de Estudos, possibilitou ao Irib desenvolver cursos de especialização na área de Direito registral imobiliário para serem oferecidos em todo o país.

### **IRIB e Instituto Brasileiro de Estudos 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, assinaram, no dia 10 de janeiro de 2007, no Sheraton Porto Alegre Hotel, RS, convênio cujo objetivo

é desenvolver cursos de especialização na área de Direito registral imobiliário.

Assinaram o acordo, o presidente Helvécio 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 (*BIR* 330, jan./mar. 2007).



Mailto Bandeira e Helvécio Castello assinam convênio entre IRIB e IBEST

## **IRIB celebra convênio de cooperação técnica e científica com o Peru**

Celebraram convênio de cooperação técnica e científica, o Instituto de Registro imobiliário do Brasil, Irib, representado pelo presidente Helvécio Castello, e a Superintendência Nacional dos Registros Públicos do Peru, Sunarp, representada pela superintendente nacional de registros públicos María Delia Cambursano Garagorri.

O acordo foi assinado no dia 8 de julho de 2007, durante o XX Encontro do Comitê latino-americano de consulta registral, no hotel Pestana, em Salvador, Bahia.

O diretor do Irib Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza destacou que o intercâmbio entre os países vai permitir que se aprofunde o conhecimento sobre o sistema registral peruano, que é inteiramente informatizado e utiliza o fólio eletrônico (p. 96).

## **IRIB assina carta de intenções para futuro convênio com Argentina**

No dia 9 de julho de 2007, durante a realização do XX Encontro do Comitê latino-americano de consulta registral, no hotel Pestana, em Salvador, Bahia, firmaram carta de intenções, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, representado pelo presidente Helvécio Castello; o Registro da Propriedade da Província de Buenos Aires, representado por seu diretor Juan Manuel García Blanco; e o Instituto Superior de Registro e Publicidade Imobiliária da Província de Buenos Aires, representado por seu diretor Fernando César Pedraza Morales.

O objetivo do convênio é a cooperação mútua e o intercâmbio para o aprimoramento dos respectivos sistemas registraes, o que inclui a publicação de trabalhos, a realização de eventos acadêmicos e assistência técnica mútua (p. 100).

## **IRIB firma convênio de cooperação científica e técnica com o Equador**

O presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, Helvécio Castello, e a presidente da Associação Equatoriana de Profissionais em Estudos Registraes e Notariaes, Aepern, Norma Plaza de Garcia, representando as respectivas instituições, assinaram convênio com o objetivo de intensificar relações científicas e técnicas entre os dois países, no dia 9 de julho de 2007, durante o XX Encontro do Comitê latino-americano de consulta registral, no hotel Pestana, em Salvador, Bahia.

O acordo prevê a interação dos conveniados para estudo, debate e publicação de textos e trabalhos produzidos pelas entidades, visando à troca de informações sobre suas respectivas atividades científicas (p. 102).

## **IRIB ratifica convênio de cooperação acadêmico-jurídica com o Centro Acadêmico de Direito Registral do México**

Os presidentes do Irib, Helvécio Castello, e do Centro Acadêmico de Direito Registral, Cader, Raúl Castellano Martínez-Báez, ratificaram o convênio de cooperação acadêmico-jurídica entre as entidades, no dia 9 de julho de 2007, em Salvador, Bahia, durante o XX Encontro do Comitê latino-americano de consulta registral.

O primeiro acordo de cooperação acadêmico-jurídica entre o Irib e o Cader foi assinado em 14 de março de 2003, durante a realização do XVII Encontro





do Comitê latino-americano de consulta registral, na cidade de Morelia, estado de Michoacán de Ocampo, México, pelo então presidente do Irib, Sérgio Jacomino, e pelo presidente do Cader, Raúl Castellano Martínez-Báez.

O objetivo do acordo é estudar Direito registral imobiliário. Pelo convênio agora ratificado as instituições se propõem a intercambiar informação acadêmica, capacitação profissional, adequação e operação

dos sistemas registraes implementados em seus respectivos países, bem como promover, incentivar e difundir a publicação de artigos e trabalhos em matéria de Direito registral (p. 99).

## PUBLICAÇÕES

**441** BEs IRIB, **752** páginas do Boletim do IRIB em revista, **800** páginas da Revista de Direito Imobiliário, portal do IRIB e enciclopédia digital Thesaurus: um banho de informação

O *Boletim Eletrônico IRIB* leva por e-mail informações atualizadas diariamente para tranqüilidade do exercício profissional do registrador. Em 2007, 441 edições garantiram um excelente canal de comunicação entre o instituto e seus associados.

O *Boletim do IRIB em revista* coleta informações de interesse do registrador brasileiro e amplia o acesso aos cursos realizados pelo instituto, ao divulgar as palestras e trabalhos apresentados. Foram produzidas quatro extensas edições relativas a 2007, com um total de 752 páginas.

A *Revista de Direito Imobiliário* editada em parceria do Irib com a editora Revista dos Tribunais aprofunda os temas do Direito registral, imobiliário e notarial com reconhecida doutrina

nacional e internacional, e uma seleção da jurisprudência registral imobiliária brasileira. Coordenada desde 1997 por Sérgio Jacomino, a revista alcançou inegável prestígio nos centros de produção científico-acadêmica brasileiros. Em 2007, dois jovens registradores e acadêmicos foram convidados para auxiliá-lo na coordenação da revista. Marcelo Salaroli de Oliveira, de Patrocínio Paulista, SP, e Luciano Lopes Passarelli, de Batatais, SP, atuam em conjunto com Ademar Fioranelli, responsável pela jurisprudência da *RDI*, e com o conselho editorial da revista. O grupo produziu as edições 62 (jan./jun. 2007) e 63 (jul./dez. 2007) com um total de 800 páginas.

O site [www.ibr.org.br](http://www.ibr.org.br) é atualizado

diariamente e presta inestimável serviço ao exercício das atividades registraes nas serventias, bem como à comunidade de estudiosos do Direito registral.

O Irib também distribuirá, como já se tornou tradição no início de cada ano, a atualização do *Thesaurus registral, notarial e imobiliário*, inovadora, inédita e prática enciclopédia digital do Irib em CD-ROM. Desse novo conteúdo constam as edições do *Boletim Eletrônico Irib*, de outubro de 1998 a novembro de 2007; o *Boletim do Irib*, de 1976 a 2007, edições 1 a 331; a *Revista de Direito Imobiliário*, de 1978 a 2005, edições 1 a 62; a jurisprudência coletada de 1972 a 2007; e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça devidamente atualizadas.

# IRIB é o anfitrião do XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral *Salvador – Bahia*

O Brasil apoiou todos os encontros do Comitê desde sua criação. O desenvolvimento do Direito registral brasileiro e o crescimento do próprio IRIB possibilitaram a realização do evento em Salvador



**U**m dos signatários do ato de fundação do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, em Trelew, Argentina, em novembro de 1986, o Brasil sediou pela primeira vez, o Encontro do Comitê em Salvador, na Bahia, de 7 a 11 de julho de 2007.



## XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral – Salvador, Bahia

7 a 11 de julho de 2007



Na abertura do *XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral* no hotel Pestana, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, anfitrião do evento, reuniu 80 participantes de onze países: Argentina, Bolívia, Brasil, Costa Rica, Equador, Espanha, Honduras, México, Panamá, Paraguai e Peru.

Os representantes dos países latinos apresentaram exposições de seus sistemas registrais que abordaram as modalidades de documentos para a dissolução de sociedade conjugal; publicidade registral; regularização fundiária; modernização das técnicas de registro e seu efeito na centralização da informação e descentralização do atendimento ao serviço; custos dos serviços em cada país e influência dos novos meios de informação para o atendimento de grandes usuários e órgãos governamentais; técnica dos fôlios real e pessoal em face das novas tecnologias; vantagens do ordenamento real com relação ao pessoal; importância dos índices atualizados num serviço eficiente; registro mercantil e seus avanços técnicos; registro de propriedade automotor e o princípio da boa-fé; registro de domínio



Helvécio D. Castello

automotor para a proteção do titular contra ilícitos; águas – domínio e registro; direito de águas e sua publicidade registral; registro autônomo; o direito ambiental e o registro; mudança nas técnicas de registro de aeronaves e naves.

Participaram da mesa de trabalhos na solenidade de abertura, o presidente do Irib *Helvécio Castello*; o diretor geral do Registro da Propriedade Imóvel de Buenos Aires, Argentina, e secretário coordenador do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, *Alberto F. Ruiz de Erenchun*; o representante do Colégio de Registradores da Espanha, *Vicente Dominguez*; o representante da Sunarp – Superintendência Nacional dos Registros Públicos do Peru, *Alvaro Delgado Scheelje*, e o titular do 7º Ofício predial de Salvador, João



Alberto F. Ruiz de Erenchun

Borges Hegouet Neto, que dirigiu as primeiras palavras de boas-vindas aos congressistas.

Além do discurso de boas-vindas transcrito aqui, o presidente Helvécio Castello apresentou aos participantes, o Sistema Nacional de Certificação Digital baseado na Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil.



## Os registros devem ser cada vez mais precisos, completos e eficientes

*Discurso de Alberto F. Ruiz de Erenchun, diretor geral do Registro da Propriedade Imóvel de Buenos Aires e secretário coordenador do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, na abertura do XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral.*

Colegas registradores de toda a América Latina, trabalhadores da publicidade registral dos direitos em prol da paz social do nosso povo;

Servidores dessa dupla atividade jurídica em prol das relações patrimoniais dos homens e do Estado;

Administrador ativo do patrimônio nacional e sujeito do direito de domínio privado;

Hoje é o Brasil que, com sua proverbial cordialidade, nos recebe para realizar o XX Encontro, a fim de alcançarmos os objetivos que fundamentaram o nascimento do Comitê latino-americano de consulta registral, em novembro de 1986, que contou com a presença de seis países, entre eles o Brasil, mediante a presença do doutor Décio Antonio Erpen, sustentáculo permanente de nosso escopo. Sem ele, sem Scotti e sem vocês, isso não aconteceria.

Hoje, mais uma vez, a presença de todos é o melhor testemunho de nossa existência e finalidade comuns.

A terra que o conquistador português identificou como “Salvador da Bahia” e do mundo, que visitamos pela primeira vez, nos faz reagir estupefatos e arrebatados diante de sua

imponência e beleza. Bem a descreve o verso que diz “Bahia, terra da felicidade”.

Terra das crônicas do padre José de Anchieta, das primeiras histórias da América portuguesa de Sebastião Rocha Pita, do poema épico “Caramuru”, que nos descreve o descobrimento da Bahia.

(...)

Ponto de partida e de chegada de românticos rebeldes como Jorge Amado. Filho dileto que a eternizou em *O país do carnaval*, *Cacau*, *Terras sem fim*, *Gabriela cravo e canela*, *Dona flor e seus dois maridos*, *Teresa Batista cansada de guerra*, dentre as muitas obras que expressam a vida deste povo tão singular e autêntico.

Para ser um deles, tive o privilégio de ver no coração de Salvador o Pelourinho e a Fundação Casa de Jorge Amado, testemunho puro da cidade sem a qual já não se conhece Salvador sem visitá-la.

Cidade ímã da imaginação e dos sonhos de poetas que embriagaram de doçura e harmonia a música de seu povo. Vertigem que me faz roubar os versos de Vinicius – o carioca –, instalado para sempre na pracinha frente ao mar.

Tudo o que nos rodeia é admirado por todos que vêm uma das mais puras amostras da origem e das transformações do descobrimento da América.

Incessante transformação que hoje pede atenção e cuidado do homem, terra que abriga, mas requer atenção e preservação.

Reunimo-nos aqui porque servimos à terra, ao homem e à paz por meio do Direito.

Estamos aqui para tratar dos princípios que nos vinculam, senão pela raiz teórica, pela ótica que confere ao estado de cada registro em sua evolução e desenvolvimento, a resposta diária do nosso trabalho.

Hoje, aos 20 anos de nosso nascimento, vamos fazer um balanço do caminho percorrido.

1. Cumpriram-se os objetivos, razão de nossa existência?
  2. Conseguimos abrir um verdadeiro diálogo e nos identificar como registradores?
  3. Superamos o isolamento nacional e continental?
  4. Os obstáculos de hoje são os mesmos de há 20 anos? Cabe a nós responder a essas questões.
- Podemos comprovar que os objetivos iniciais ainda são os



mesmos, bem como o diálogo, que é permanente, comprovados pelos temas dos acordos regionais, bilaterais, congressos e palestras que tanto nos enriqueceram. Graças a eles, estamos presentes a essas convocações. Tudo indica que o isolamento nacional foi banido da América para sempre.

Os operadores do Direito têm ao seu alcance referências internacionais da América e da Europa para responder aos problemas de organização. Não existe e nem deve existir o monopólio de conhecimento das questões registrais.

Hoje, os serviços da publicidade registral vão além da clássica titularidade, vigência e ônus. O Estado exige de nós um dinamismo do qual já não podemos fugir. A informatização dos serviços nos permite atender aos usuários e às exigências do Estado. Os registros tendem a ser cada vez mais precisos, completos e eficientes. A proteção ao titular e a garantia ao investidor não admitem titubeios.

O balanço é bastante promissor e repleto de alertas sobre a necessidade de alcançar os objetivos propostos.

Em maio do ano passado, em Lima, mostrei quanto nos custa alcançar a carreira registral permanente. Podemos freqüentar cursos de capacitação em vários países, com estágios de intercâmbio e graduação.

Estão ao alcance de todos a rede registral latino-americana e o desenvolvimento de uma fórmula hipotecária comum voltadas para o progresso e a melhoria da qualidade de vida de nosso povo. Novos serviços e novos recursos para executá-los continuam a nos desafiar.

Que não nos faltem, registradores da América Latina, idéias, reflexão e trabalho. Esse é o legado para os nossos próximos 20 anos. Estudiosos e as Nações Unidas vêm nos alertando para as mudanças climáticas que trarão profundas modificações ao nosso hábitat.

Não estamos alheios nem isentos dessas mudanças. Sofreremos mutações geográficas nos oceanos, bosques e desertos, cenários das nossas funções.

Nesta oportunidade, abordaremos o princípio do registro à luz da rogação e de seus efeitos sobre a qualificação registral, bem como os aspectos críticos da equação celeridade e segurança do registro; o registro da propriedade e o impacto da modernização tecnológica, de seu funcionamento, sua organização e seus custos, além da inadiável capacitação dos registradores.

As questões decorrentes das diferentes técnicas de fôlio real ou pessoal empregadas em nossos respectivos países nos permitirão avaliar as vantagens do ordenamento resultante em cada país.

Como sempre, compartilharemos com os especialistas, trabalhos sobre o registro de imóveis, o registro mercantil, a propriedade automotora, naves e aeronaves, avanços que se nos impõem, bem como os documentos que lhes servem de suporte.

As políticas nacionais exigem de nós posicionamento seguro sobre o direito de águas, o direito ambiental e seu registro. Para alcançá-lo, confraternizemo-nos qual cadinho de raças que forma os povos da América com a força crioula que originou os baianos e seus costumes. Assumamos uma postura crítica por nosso trabalho, reconhecido motor que inspira a superação de cada um. Juntos com os registradores brasileiros vamos procurar escutá-los e conhecê-los.

Nosso trabalho está diretamente ligado a um dos atributos da pessoa humana em liberdade, ou seja, o patrimônio, do qual ela se serve para cumprir com o objetivo de sua vida. E isso requer cada dia mais e melhor atenção dos nossos serviços bem como total transparência.

O Estado democrático de Direito e a defesa da lei são os caminhos mediante os quais os povos terão acesso à melhoria permanente da vida. Neles, os princípios de igualdade e legalidade na gestão são um espelho que não pode admitir distorção da imagem.

Para nós, o princípio da legalidade não é vão, mas uma hipótese essencial, sem o qual nosso trabalho e as relações jurídicas que servem à publicidade registral não se justificam.

O futuro imaginado ontem já é passado. Os usuários e destinatários permanentes do serviço vivem um presente constante. O dia-a-dia nos impõe uma decidida orientação em direção ao registro dinâmico, a quem cabe velar pela segurança permanente dos direitos inscritos. Somos sua salvaguarda, apesar de assistirmos permanentemente a tensão entre seus termos dialéticos.

O razoável equilíbrio das soluções adotadas depende do sucesso da resposta dada pelo serviço. As bases que sustentam os princípios constitucionais, particularmente os adotados pelo direito registral, fundamentam as respostas

que geram direitos ao usuário, desde que atendam à demanda e à dinâmica social de nosso tempo. Servindo às relações entre os homens por meio do direito, contribuimos com a edificação da paz e do progresso.

(...)

Atribuir a cada um o que é seu; não prejudicar o outro; e respeitar os cidadãos como a si mesmo devem ser os princípios norteadores da nossa missão no serviço. Contribuamos com o pensamento, sem duvidar da direção da marcha. Sejam quais forem os fatos culturais e científicos, eles são essencialmente idéias do homem sobre o homem.

Atuemos com espírito crítico mediante a escuta, a meditação, a comparação e a análise dos serviços, atitudes que, nas palavras de Otávio Paz, são a grande conquista do homem moderno. Não há nada sagrado ou intocável para o pensamento, exceto nossa liberdade de pensar. Se o pensamento renunciar à crítica de si mesmo, deixa de ser pensamento. Sem crítica, sem rigor e sem experimentos não há ciência. Sem ciência não há arte nem riqueza sociais. Tempo de ação e crítica confundem-se.

A crítica é a única vacina contra a peste do século XX, a peste autoritária. Amigos, o futuro está muito aberto e depende de todos nós, de que você, eu e muita gente façamos hoje, amanhã e depois de amanhã, nos lembra Karl Popper. E o que faremos depende de nossas idéias e desejos, de nossas esperanças e temores, de como vemos o mundo e de como avaliamos as possibilidades futuras.

Mas isso significa muita responsabilidade, mais ainda

se a encarmos com nossas reconhecidas fraquezas. O que sabemos é tão pouco em face do necessário para as nossas tomadas de decisões corretas! O que nos leva adiante são a fé na fraternidade conquistada, a igualdade no trato e o respeito mútuo.

Registradores, sigamos esse caminho. Ouçamos “a música e o burburinho que se escuta” que “é o canto do baiano”.

## Desde a fundação do Comitê o Brasil nunca deixou de colaborar e participar dos encontros com idéias e trabalhos

*Discurso de Helvécio Duia Castello, presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB, na abertura do XX Encontro do Comitê Latino.*

Ilustres integrantes da mesa, responsáveis pela abertura oficial dos trabalhos que ora iniciamos, meu respeitoso bom dia.

Senhoras e senhores participantes deste *XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral* e respectivos acompanhantes, que compõem a seleta platéia que testemunha a solene instalação deste que, acreditamos, não será apenas o vigésimo, mas o melhor e mais bem sucedido dentre todos os eventos do gênero até hoje realizados, nosso cordial bom-dia.

Nosso último encontro foi em El Calafate, Província de Santa Cruz, na Argentina. Sabemos que aquele foi um encontro muito importante. Entretanto, como incorrigíveis otimistas utópicos, cremos que o melhor será sempre o próximo...

Não poderíamos deixar de registrar aqui nossa emoção e honra em recepcioná-los, vindos de diversos países da Europa e da América Latina, bem como dos mais diversos estados da Federação brasileira. Sentimo-nos assim por duas razões especiais.

A primeira delas é que temos o prazer de recebê-los em Salvador, capital do estado da Bahia. Salvador, a mais antiga das cidades brasileiras, primeira capital do Brasil, uma cidade pela qual os brasileiros sentem grande atração e singular carinho.

Tanto os nascidos em Salvador, denominados soteropolitanos, quanto os demais baianos, além de sua reconhecida amabilidade para com os turistas, demonstram um saudável orgulho por sua história, sua cultura e sua notável e privilegiada geografia.





Salvador é referência turística internacional de indiscutível excelência, com sua arquitetura marcada por construções do período colonial. O centro histórico de Salvador – se ainda não conhecem, devem aproveitar para visitar –, foi tombado pela Unesco como patrimônio da humanidade.

Com edificações dos séculos XVI, XVII e XVIII, Salvador reúne prédios, sobrados, capelas, igrejas, palacetes, parques e terreiros de candomblé e umbanda, além de relíquias em metais preciosos que ornamentam vários desses ambientes e do refinamento da azulejaria portuguesa.

O importante projeto de revitalização do centro histórico conta com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento, BID.

Vale, também, ressaltar que estamos numa região que abriga a maior concentração de negros e mulatos do Brasil. Um estado onde a cultura africana tem grande influência, a começar pelo sincretismo religioso, que celebra tanto Nosso Senhor do Bonfim quanto Iemanjá.

E para quem gosta de mar, Salvador oferece mil quilômetros de praias; a faixa litorânea da Bahia é a maior do Brasil.

A culinária baiana, de forte tempero, é a mais mestiça do país. Os ritmos musicais aqui praticados, por sua vez, atraem pesquisadores, compositores e instrumentistas de todas as partes do mundo.

Em Salvador respira-se arte. É fácil perceber que estamos diante de um paraíso selvagem e uma metrópole moderna. Seu carnaval é o maior do país em número de participantes. Estamos numa terra fértil em arte popular, religiosa, pagã e acadêmica. Por isso não nos atreveríamos a citar nomes de seus tantos e múltiplos artistas, nas mais diversas áreas, para não incorrer em gravíssima injustiça. Até porque conhecemos o dito popular segundo o qual “baiano não nasce, estréia.”

A segunda especial razão de nossa emoção em recebê-los em Salvador é pessoal. Foi aqui que, em 1974, encontrei Bárbara, uma bela soteropolitana que se tornou minha mulher, amiga e conselheira. Fomos viver em Vitória, capital do estado do Espírito Santo, no Sudeste brasileiro, onde construímos uma bela família a partir do nascimento de nossos filhos, Hugo Leonardo, Roberta e Renata, e de nossa neta, Rachel, verdadeiros raios de sol a iluminar nossas vidas.

Há um ditado popular que diz que atrás de todo homem

existe uma grande mulher. Hoje, com nossos filhos crescidos, posso afirmar que Bárbara, além de *bárbara* e baiana, é uma esposa e companheira que nunca ficou atrás do homem que escolheu para ser seu marido e pai de seus filhos, mas sempre esteve ao lado dele.

Ao dar-lhes as boas-vindas a este XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral não pretendemos cansá-los com a enumeração dos temas elencados em nosso programa de trabalho. Entretanto, antes de encerrar esta saudação, queremos lembrar que o Brasil foi um dos países que participaram do ato de fundação do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, em Trelew, na Argentina, em novembro de 1986. E, o que é ainda mais importante, desde a fundação do Comitê nosso país nunca deixou de colaborar e participar com idéias e trabalhos, e de prestar seu permanente apoio em todos os encontros até aqui realizados.

Em nome do Irib, instituição que congrega todos os registradores de imóveis do Brasil – a verdadeira casa de saber do registrador brasileiro –, queremos dizer que temos grande satisfação e extrema honra em sediar evento de tamanha importância.

Tenham a certeza de que tudo fizemos para bem recebê-los e, especialmente, para lhes proporcionar as mais agradáveis e confortáveis condições para a boa consecução dos objetivos do XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral.

Gratos pela atenção e silêncio que nos foram dispensados, desejamos a todos um bom-dia.

E... Mãos à obra.

### **O registro outorga a segurança que o mercado exige na contratação e no tráfego jurídico**

*Discurso de Álvaro Delgado Scheelje, da Superintendência Nacional de Registros Públicos, Sunarp, na abertura do XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral.*

Há poucos meses estivemos reunidos na cidade de Lima, autoridades e especialistas em registros da América Latina, Espanha e Estados Unidos, muitos dos quais se encontram presentes neste vigésimo Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral.



Álvaro Delgado Scheelje

Naquela oportunidade, nos dias 23, 24 e 25 de maio de 2007, tratava-se do Congresso Internacional de Direito Registral, cujo tema foram diretrizes, modelos de gestão e sistemas de garantias no moderno Direito registral. O resultado da reunião foi ratificado pela denominada Declaração de Lima, em que se estabeleceram consensualmente as diretrizes

e as principais características a serem adotadas pelos sistemas registrais em face da demanda e das necessidades do mercado e da sociedade do século XXI.

Cabe destacar daquele evento a destacada participação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, por intermédio de seu diretor de relações internacionais, Sérgio Jacomino, e de seu diretor de assuntos internacionais da ENR, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza.

A Declaração de Lima abordou três grandes temas. Primeiro, as diretrizes e características dos modernos sistemas registrais: pressupostos técnico-jurídico-registrais básicos que devem adotar os sistemas registrais e que são considerados fundamentais para que os registros cumpram efetivamente sua função econômica e social. Segundo o documento, o registro é o veículo “dinamizador do tráfico jurídico, [que] deve outorgar a máxima proteção aos titulares registrais e aos terceiros”. Proteção essa que deve “comportar a necessária declaração de que os direitos inscritos constituem a verdade oficial das titularidades publicadas e que o não inscrito não afeta os terceiros”.

Essa primeira declaração, lida e interpretada de maneira extensiva, refere-se tanto aos sistemas que garantem unicamente a oponibilidade do direito inscrito em face do não inscrito – o que já justifica plenamente a existência do registro –, como aos que protegem também o titular e o terceiro das ineficácias intrínsecas ou estruturais da cadeia causal prévia à sua aquisição e de qualquer inexistência do registro em geral, desde que a aquisição tenha sido amparada no que publicava o registro.

Não existem sistemas perfeitos, todos, em maior ou menor grau, estabelecem exceções a essa regra, seja por outorgar aos típicos créditos privilegiados – de trabalho, tributário e alimentar – a força de sobrepor-se a direitos ou ônus inscritos e publicados, seja por negar proteção ao terceiro, mesmo que amparado pelo registro, se houver na cadeia causal anterior à sua aquisição uma hipótese de fraude ou de ilícito penal.

Evidentemente, esses temas são bastante discutíveis, mesmo assim, cabe ao registro publicar verdades oficiais sem admitir exceções que possam afetar terceiros que contrataram ou adquiriram amparados nele. No entanto, o que não pode haver, sob hipótese nenhuma, é proteção ou amparo legal à má-fé, ao dolo e à fraude. Por isso, a mesma Declaração de Lima assinala que a “proteção plena não deve ser confundida com uma proteção ilimitada, pois o sistema registral não pode amparar a má-fé nem o dolo. A cada sistema incumbe determinar as soluções aplicáveis”.

A propósito dessas intercorrências, cabe a cada sistema estabelecer exceções ou “válvulas de escape” à regra de proteção plena a favor do terceiro, a fim de que seja salvaguardado o adequado equilíbrio entre a proteção que o sistema lhe confere em face do titular registral, bem como responsabilizar-se pela compensação oportuna e eficiente do titular que venha a ser afetado pela proteção plena aplicada a favor do terceiro.

Num e noutro caso, cabe sempre ao registro moderno e eficiente, de acordo com a Declaração de Lima, três pressupostos voltados para a proteção aos titulares e terceiros, pressupostos esses dinamizadores do negócio jurídico, quais sejam:

1. A utilização do “documento público como continente dos atos destinados a serem inscritos no Registro, de forma que somente tenham acesso aos mesmos documentos notariais, judiciais e administrativos pela fé pública proveniente deles”.
2. A necessidade de que o “sistema registral adote a técnica do fôlio real, que permite o melhor ordenamento do Registro e a individualização dos conteúdos registráveis”.
3. A necessidade de que um sistema eficiente seja “completado por uma adequada base gráfica”. Não obstante essa afirmação, a Declaração de Lima diferencia, com pertinência,



registro de cadastro, que contém a base gráfica, mas “ambas as instituições ou funções devem conservar sua autonomia sem prejuízo de sua permanente colaboração”.

O segundo tema da Declaração de Lima diz respeito aos modelos de gestão e organização dos sistemas registrais. Nesse ponto, trata-se de um sistema de organização unipessoal ou de autogestão, como poderia ser o caso do Brasil e da Espanha, ou de um sistema no qual uma entidade do Estado assume a função registral por meio de funcionários públicos, também denominados registradores, como é o caso do Peru, Argentina e El Salvador. Essa função registral, que inclui a qualificação e o registro, e a organização que a suporta devem reunir uma série de características:

1. Idoneidade e formação do registrador ou do funcionário encarregado da qualificação e do registro de títulos: profissional do Direito, uma vez que sua função é eminentemente jurídica; independência e imparcialidade respaldadas no ordenamento legal; acesso ao cargo mediante um processo de seleção pública objetiva e ao alcance de todos e, finalmente, estabilidade no cargo, para que lhe sejam garantidas independência e imparcialidade, bem como sua permanente especialização e capacitação.

2. Organização registral economicamente autônoma, dotada de recursos próprios, obtidos de honorários, direitos ou tarifas, destinados à implantação e implementação de recursos humanos e tecnológicos exigidos pela crescente demanda de serviços registrais, recursos esses indispensáveis à execução de projetos de melhoria e modernização da qualidade dos serviços registrais. A gestão deve ser eficiente e visar à otimização dos recursos.

3. Responsabilidade da entidade registral ou dos registradores, individualmente, conforme o tipo de organização de cada sistema, pelo registrado e publicado, uma vez que cabe ao sistema “fornecer um seguro de responsabilidade civil, um fundo de garantia ou outro sistema similar que assegure, por um lado, o normal exercício do trabalho registral e seus efeitos e, por outro, a devida satisfação do prejudicado”.

4. Segurança jurídica garantida pelo Estado, unitário ou federal, que “deveria ser dotado de um órgão regulador – direção geral, superintendência, subsecretaria ou similar – que exerça as competências de vigilância e inspeção do sistema, a fim de garantir, permanentemente, o devido exer-

cício do serviço público”.

Finalmente, a Declaração de Lima aborda o tema dos sistemas de garantias hipotecárias e mobiliárias. A propósito, proclama a importância da hipoteca como o direito real de garantia por excelência, eixo central dos sistemas registrais e fonte principal de financiamento.

A correta formulação da hipoteca “fortalece sua expansão e acesso universal ao crédito”, e a consolidação de um mercado hipotecário “fortifica a economia nacional”. Cabe ao Estado fortalecer a regulação e a execução da hipoteca mediante processos rápidos e ágeis, que permitam ao credor uma recuperação oportuna do crédito, bem como estabeleçam regras que garantam a prelação e oponibilidade da hipoteca em face da data de seu registro, sem exceções, a fim de que se evitem hipotecas ocultas e créditos privilegiados.

A Declaração de Lima assinala, ainda, que cabe aos Estados “incentivar a execução de programas de titulação e Registro do direito de domínio” para possibilitar o acesso ao crédito hipotecário à maior parte da população e impulsionar “novas modalidades de hipotecas que contemplem a constituição, inscrição registral e execução, no âmbito supranacional ou nacional com reconhecimento internacional”, a fim de que seja facilitada a circulação de capitais, respaldados por garantias hipotecárias.

Por último, a Declaração de Lima sublinha a importância da adequada garantia mobiliária que “permite o acesso ao crédito a um amplo setor da população, sobretudo à pequena e média empresa, que não necessariamente conta com propriedade imobiliária”.

Para concluir, a Declaração de Lima reúne os princípios básicos ideais que deveriam dar sustentação aos registros do século XXI, em respaldo de um sistema registral de segurança preventiva transacional, de modo que a “proteção ao adquirente não requeira do seguro de títulos nem de nenhum outro mecanismo de segurança econômica”. O registro basta-se a si mesmo para outorgar o grau de segurança que o mercado requer na contratação e no negócio jurídico.

Creio ser particularmente importante trazer à tona esse assunto neste XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, uma vez que muitos dos temas tratados neste encontro, de alguma maneira, fazem parte do pronunciamento da Declaração de Lima.

ACONTECE

# Diálogos luso-brasileiros: publicidade registral *versus* direito à privacidade

Direito à privacidade e registros públicos. Diálogos luso-brasileiros. Encontro de juristas brasileiros e portugueses para debate das novas feições da propriedade privada e de mecanismos de publicidade registral da situação jurídica dos bens imóveis. Dia 20 de setembro de 2007, na Faculdade de Direito da USP, e dia 21 de setembro de 2007, na Escola Paulista da Magistratura.





**N**os dias 20 e 21 de setembro, a Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo e a Escola Paulista da Magistratura registraram fecunda troca de experiências sobre o direito à privacidade e os registros públicos da era digital.

O evento foi promovido em conjunto pela Escola Paulista da Magistratura, Centro de Estudos Notariais e Registrais da Universidade de Coimbra, Cenor, Faculdade de Direito da USP, UniRegistral, Universidade Corporativa do Registro, e Irib.

A professora Mônica Jardim, da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, coordenadora do Cenor, e Rafael Vale e Reis, advogado e estudioso dos desafios da informatização nos registros públicos e no Judiciário, vieram de Portugal especialmente para esse importante debate.

Também proferiram palestras, o desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça de São Paulo, e o doutor Luís Paulo Aliende Ribeiro, juiz de Direito, professor da PUC-SP e da EPM.

Participaram dos debates, o juiz Marcelo Martins Berthe, titular da primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo; Alexandre Laizo Clápis, registrador imobiliário substituto em São Paulo, capital; Sérgio Jacomino, quinto registrador imobiliário de São Paulo e diretor do Irib; Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp e primeiro registrador imobiliário de São

Paulo; o juiz Marco Antônio Botto Muscari, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; a juíza e professora Tânia Mara Ahualli (EPM); e George Takeda, terceiro registrador imobiliário de São Paulo e vice-presidente do Irib.

### **Desmaterialização da propriedade e os registros públicos no século XXI – módulo I**

Os trabalhos tiveram início no dia 20 de setembro, na Faculdade de Direito da USP, no Largo São Francisco, com apresentação do desembargador Rui Geraldo Camargo Viana, professor titular e chefe do Departamento de Direito Civil da FD-USP.

A professora Mônica Jardim abordou os registros eletrônicos e a tutela da propriedade privada. Focalizou tópicos como direito das coisas *versus* direito das obrigações; direito real e direito de crédito; direito de propriedade enquanto direito real máximo; direito de propriedade e seus meios de tutela; direitos reais e o registro; registros eletrônicos e eventual vulneração dos direitos reais, *maxime*, do direito de propriedade; controle da legalidade exercido pelo registrador ou a qualificação registral, os documentos eletrônicos e o registro eletrônico.

Destacou que, mesmo com a utilização de ferramentas tecnológicas na atividade do registro, o papel do registrador continua sendo fundamental para garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias. “Todo sistema tem sua vulnerabilidade, mas o notário e o registrador garantirão a veracidade das informações”, declarou.

O desembargador Ricardo Dip falou sobre propriedade e

(Fotos: Carlos Perelinkar)

Doutores Sérgio Jacomino, Ricardo Dip, Luís Paulo Aliende Ribeiro, Marcelo Martins Berthe, Mônica Jardim, Marco Antônio Botto Muscari, Flauzilino Araújo dos Santos, Rafael Vale e Reis e Alexandre Laizo Clápis.





*O corregedor-geral da Justiça de São Paulo participou da abertura dos trabalhos na Escola Paulista de Magistratura.*

*Desembargador  
Gilberto Passos de Freitas*

segurança jurídica – desafios atuais. Segundo ele, a tecnologia não deve se sobrepor ao direito conquistado. “É preciso encontrar formas para que o acesso às informações nos meios eletrônicos não coloquem em risco a segurança jurídica”, alertou.

### **Direito à privacidade e registros públicos – módulo II**

O encontro luso-brasileiro continuou durante todo o dia 21, na Escola Paulista de Magistratura. Os trabalhos foram abertos pelo desembargador Gilberto Passos de Freitas, corregedor-geral da Justiça de São Paulo; pelo desembar-



*“O que deve ser controlado é o interesse do pedido, o que não ocorre porque a legislação infraconstitucional dispensa a indicação de interesse para a obtenção de certidão”.*

*Desembargador  
Ricardo Dip*

gador Marcus Vinicius dos Santos Andrade, diretor da Escola Paulista da Magistratura; e pelo registrador Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp.

O desembargador Ricardo Dip proferiu palestra sobre base

de dados, registro informático e acesso à informação registral versus direito à privacidade. Mais uma vez, o desembargador defendeu a idéia de que o saber técnico não pode exercer domínio sobre o saber metafísico e filosófico, observando que são inúmeros os recursos que facilitam a invasão da vida privada.

Para ele, “as questões técnicas acabam por tyrannizar as soluções. São elas que ditam soluções que deveriam ser ditadas por outros ramos do saber humano. As questões de natureza moral e as questões de natureza metafísica são superiores às questões técnicas. Devem guiá-las, e não ao contrário. Quando a técnica se apresenta como resultado de algo possível, já se opõe como um fato sem nos dar ocasião, freqüentemente, de pensar se esse fato é desejável. O problema não é saber se esse resultado técnico é, efetivamente, aquilo que gostaríamos que fosse do ponto de vista jurídico, político ou moral”.

O desembargador alertou sobre a facilidade com que uma pessoa pode obter informações nos cartórios e, eventualmente, disponibilizá-las pela Internet, criando um serviço privatizado. “Se tenho dinheiro para pagar, posso perfeitamente solicitar certidões de cem mil matrículas e disponibilizar essas informações na rede, concorrendo, portanto, com o exercício constitucional da divulgação registrária”, explicou.

Outro exemplo citado pelo doutor Ricardo Dip foi a obtenção de dados nos cartórios que visam à manutenção de um cadastro para enviar publicidade por *e-mail*. “Isso tudo é possível e a legislação não proíbe, é apenas uma questão de interesse e de custos. Essa é uma brecha que está erodindo o sistema. Por sorte, por sair caro esse tipo de procedimento, ninguém ainda se interessou”.

Questionado sobre a possibilidade de mudança na legislação de forma a limitar o número de pedidos de certidões, o palestrante respondeu que o problema não é saber quantas certidões uma pessoa vai pedir, mas se ela pode pedir a certidão e com que finalidade. “O que deve ser controlado é o interesse do pedido, o que não ocorre porque a legislação infraconstitucional dispensa a indicação de interesse para a obtenção de certidão”.

### **Informatização do registro e direito à privacidade – um admirável mundo novo?**

Esse foi o tema do advogado Rafael Vale e Reis, membro da





*“É claro que temos de ter todas as cautelas porque a informática potencializa alguns riscos, mas temos de ter cautela no registro como em qualquer outra atividade.”*

*Advogado  
Rafael Vale e Reis*

direção do Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Cenor. Ele destacou que a informática é uma necessidade na sociedade e é irreversível. “Temos de contar com ela, que é essencial para o registro. É claro que temos de ter todas as cautelas porque a informática potencializa alguns riscos, mas temos de ter cautela no registro como em qualquer outra atividade. Na minha ótica, o tema da privacidade é mais lato e tem a ver com o conflito de valores que pode ocorrer entre a publicidade registral – necessária e importantíssima do ponto de vista jurídico e econômico – e a reserva de intimidade da vida privada”.

Para Rafael Reis, a falta de conhecimento dos recursos tecnológicos é um dos fatores que gera a insegurança de tornar públicas as informações, ou seja, há um receio induzido pela falta de conhecimento dessas ferramentas. “A informática propõe problemas e atos que devem ser pensados. O risco



*“Todo sistema tem sua vulnerabilidade, mas o notário e o registrador garantirão a veracidade das informações”.*

*Professora  
Mónica Jardim*

pode ser minorado, mas nunca será eliminado totalmente. Portanto, temos de admitir o risco e aprimorar a prevenção dele o máximo que pudermos. Ao conhecermos o risco, tenho certeza de que o medo será minimizado”.

### **Cartórios digitais – decisões analógicas – o papel do registrador na qualificação registral**

A professora Mónica Jardim expôs um segundo trabalho sobre o papel do registrador na era digital. Ela observou que, em 1962, questionou-se se a função do registrador poderia ser substituída pela informática. “No entanto, o Direito não é uma ciência exata, cada caso é um caso, e o registrador tem de ter grande conhecimento científico sobre várias áreas – civil, administrativo, tributário, urbanístico –, e ainda tem de enviar essas informações pela rede mundial de computadores. Mesmo que, algum dia, todas essas informações sejam substituídas pelo computador, ainda assim teria de haver um programador e um registrador para conhecer as hipóteses. Nem os códigos são completos, há lacunas, é preciso inteirá-las. Portanto, é inviável a eliminação da figura do registrador”.

“Com o computador é possível reduzir o trabalho”, continuou, “ele deve ser um instrumento para auxiliar o registrador e nunca para substituí-lo. Tudo o que demandar reflexão, ponderação e estudo, enfim, os elementos que envolvem a qualificação registral estarão nas mãos do registrador e sob sua responsabilidade”.

Para Mónica Jardim é impossível utilizar um modelo preestabelecido para informatizar os cartórios do Brasil, uma vez que cada país tem suas particularidades. Nos Estados Unidos, por exemplo, não há registros públicos com finalidade jurídica como no Brasil e em Portugal, mas seguradoras. Na Europa, a Alemanha possui um bom modelo que está totalmente digitalizado.

“É preciso desenvolver ferramentas para preservar a vida privada e reservar alguns dados, coisas muito básicas, como a senha pessoal, que não deve ser cedida a ninguém. O risco que se corre é que esses dados são cedidos. Esse é um perigo muito grande, os estudiosos da matéria dizem que é possível falsificar uma assinatura. É claro que não será uma coisa banal, mas é um risco que se corre. A medicina, os bancos e as grandes seguradoras utilizam meios informáticos, portanto, temos de informatizar o registro sob pena de ficarmos parados no tempo



*“Há que se encontrar meios e mídias que garantam o armazenamento das informações dos cartórios e como elas poderão ser acessadas no futuro.”*

*Juiz de Direito  
Luís Paulo Aliende Ribeiro*

enquanto os outros serviços evoluem. E não se trata de opção; os registradores serão forçados a usar a nova tecnologia porque os títulos cada vez mais chegam em formato eletrônico. Eles terão, necessariamente, de evoluir para o meio eletrônico”.

### **Publicidade registral e o direito à privacidade: direito público ou direito privado?**

O juiz de Direito Luís Paulo Aliende Ribeiro, professor da PUC-SP e da EPM, traçou um panorama sobre o direito público e o direito privado, mostrando que tem de haver responsabilidade quando se liberam informações de um bem privado.

Aliende ainda destacou a necessidade de se encontra-



*“Não se pode fechar a porta à informação; há que se ter o controle sobre ela. O que se cogita é que se identifiquem as pessoas que solicitam a informação e o motivo do pedido.”*

*Juiz de Direito  
Marcelo Martins Berth*

rem meios e mídias que garantam o armazenamento das informações dos cartórios e como elas poderão ser acessadas no futuro.

### **Certificação digital é o meio mais adequado se alcançar a segurança**

Em entrevista ao *Boletim Eletrônico IRIB*, o juiz Marcelo Martins Berth falou sobre os desafios da adoção de tecnologia digital pelos cartórios extrajudiciais. Para ele, hoje, a certificação digital é o meio mais adequado para se alcançar a segurança. “Vemos que talvez seja esse o caminho, mas ainda é preciso avançar bastante”, ponderou.

Segundo o juiz, o uso da informação obtida junto ao registro de imóveis e aos serviços públicos em geral, deve ter uma finalidade jurídica própria que justifique o pedido da certidão. “No entanto, não se pode admitir a utilização da informação para fins diversos. De outro lado, não se pode fechar a porta à informação; há que se ter o controle sobre ela. O que se cogita é que se identifiquem as pessoas que solicitam a informação e o motivo do pedido. Em caso de algum desvio de finalidade, estando a pessoa identificada, deverá ser punida”.



*“O que temo é que as pessoas identifiquem o registrador imobiliário como um profissional virtual e não como o profissional do Direito, que ele de fato é, encarregado da segurança jurídica, que favorece o tráfego imobiliário.”*

*Registrador  
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza*

### **Mais de 95% dos títulos chegam por via eletrônica**

O registrador Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, diretor do Irib, observou que a Lei de Protesto (lei 9.492/97) é a que melhor lida com a informatização, permitindo a substituição do papel pelo meio eletrônico, o que está em consonância com a realidade, uma vez que mais de 95% dos títulos chegam por via eletrônica.

“O que temo no registro de imóveis é que as pessoas identifiquem o registrador imobiliário como um profissional





*“Temos uma disposição muito grande para trabalhar a tecnologia e facilitar a compreensão por todos os envolvidos nesse processo de modernização dos registros públicos e de desmaterialização de processos.”*

Presidente da Arisp  
Flauzilino Araújo dos Santos

virtual e não como o profissional do Direito, que ele de fato é, encarregado da segurança jurídica, que favorece o tráfego imobiliário e a segurança.”

Pacheco ainda defendeu que o uso da tecnologia não

deve afastar o contato entre o registrador e a parte. As pessoas que levam o título a registro precisam de esclarecimentos do registrador. “Especialmente no que diz respeito à retificação administrativa e à possibilidade de se registrarem partilhas extrajudicialmente, o registrador tem uma função importantíssima e precisa orientar as partes”.

### Disposição para a tecnologia

O presidente da Arisp Flauzilino Araújo dos Santos comentou as semelhanças entre Brasil e Portugal. “As exposições dos ilustres professores portugueses confirmaram que estamos no caminho certo. Temos uma disposição muito grande para trabalhar a tecnologia e facilitar a compreensão por todos os envolvidos nesse processo de modernização dos registros públicos e de desmaterialização de processos. Existe uma boa vontade generalizada para que isso ocorra”.

## Professores portugueses visitam CGJSP

A professora Mónica Jardim, da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, e o advogado e professor Rafael Vale e Reis foram recebidos pelo desembargador Gilberto Passos de Freitas, corregedor-geral da Justiça de São Paulo, em seu gabinete, no último dia 20 de agosto. Acompanharam a visita, os doutores Marco Antonio Botto Muscari, Tânia Mara Ahualli, Sérgio Jacomino e Flauzilino Araújo dos Santos.

O desembargador Gilberto Passos de Freitas lembrou um tempo em que as relações entre brasileiros e portugueses, na esfera da Justiça, eram mais constantes. “Vamos renovar esses contatos”, sugeriu.

Do encontro informal, a

comitiva seguiu para a histórica Faculdade de Direito da USP, no Largo São Francisco, onde foi recepcionada pelo desembargador Rui Geraldo Camargo Viana, professor titular e chefe do Departamento de Direito Civil da FD-USP. Ele fez questão de apresentar os visitantes ao diretor João Grandino Rodas.

Marco Antonio Botto Muscari, Flauzilino Araújo dos Santos, Rafael Vale e Reis, Mónica Jardim, desembargador Gilberto Passos de Freitas, Tânia Mara Ahualli e Sérgio Jacomino.



## IRIB participa do Encontro do Colégio do Registro de Imóveis do Paraná

O presidente do Colégio do Registro de Imóveis do Paraná, João Carlos Kloster, enviou mensagem de agradecimento ao Irib pela participação do presidente Helvécio Duia Castello no *Encontro do Colégio do Registro de Imóveis do Paraná*, realizado em Campo Mourão nos dias 19 e 20 de outubro último.

O presidente do Irib falou sobre as vantagens da certificação digital para o registro: aprimoramento das atividades e redução do custo operacional; possibilidade de que os processos realizados presencialmente, ou não, possam ser feitos por meio eletrônico; e garantia de segurança tecnológica, validade jurídica e uso universal, com suporte de legislação específica. Lembrou ainda, que uma assinatura digital gerada mediante certificado válido, emitido por autoridade certificadora credenciada pela ICP-Brasil, tem o mesmo valor legal de uma assinatura de próprio punho.

Helvécio Castello aproveitou a oportunidade para apresentar aos colegas paranaenses a Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados, CRSEC, por meio da qual o Irib vai introduzir, institucionalmente, os conceitos de serviços compartilhados com base na ICP-Brasil, para o efetivo aprimoramento dos serviços registrares.

João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib/RS, também proferiu palestra sobre condomínios, loteamentos, desmembramento, condomínio fechado e direito de acrescer de que trata o artigo 551 do Código Civil.

Manuel Matos, presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, *camara-e.net*, abordou o tema da confiança no documento eletrônico.

O presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos, apresentou um painel sobre o princípio da legalidade e o registro de imóveis.

Finalmente, o diretor de assuntos agrários do Irib e registrador de Conchas, SP, Eduardo Agostinho Arruda Augusto, falou sobre georreferenciamento e retificação de registro.



## Encontro com recorde de público propõe uma nova disciplina para o Direito registral – *a morfologia registral*

**M**ais de 450 pessoas participaram – pessoalmente e pela Internet, no *site* da Uniregistrat, Universidade do Registro de Imóveis – do Café com Jurisprudência realizado no cartório do Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Barueri, Ubiratan Pereira Guimarães, no último dia 31 de agosto.

O encontro foi realizado pela Uniregistrat e contou com o apoio do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, do Colégio Notarial do Brasil – seção São Paulo, CNB-SP, e da Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo.

O desembargador Gilberto Passos de Freitas, corregedor-geral de Justiça de São Paulo, abriu o Café com Jurisprudência, elogiou a iniciativa e destacou que o encontro “imprime caráter pedagógico à atividade de registro”.

Vicente de Abreu Amadei, juiz-auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, presidiu os trabalhos e informou que o objetivo da iniciativa é aprofundar o conteúdo dos temas.

### **Uma nova disciplina para o Direito registral**

O tema do dia foi abordado pelo desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça de São Paulo, títulos – morfologia e significação – acepção formal e material dos títulos inscritíveis.

Ele levou para o encontro a proposta de uma nova disciplina para o Direito registral, a morfologia registral, ou seja, a parte do saber jurídico dedicada aos elementos jurídicos pré-registro.





Juiz Vicente de Abreu Amadei e desembargador Gilberto Passos de Freitas

“Vislumbramos a possibilidade de estudar, de maneira autônoma, e reunindo conceitos interdisciplinares, a questão dos elementos pré-registrais, isto é, como os títulos vão se formando em ordem ao registro. A visão autônoma e concentrada dessa matéria, reunindo aquilo de que tratam as várias disciplinas já formadas – como os títulos judiciais, notariais e registrares, privados, etc. –, vai dar um conjunto de conhecimentos para a atividade registrária que me parece útil”, explicou. “A proposta da morfologia registral é pensar na formação do título judicial como condição para o registro, ou seja, o título judicial enquanto registrário. Isso me parece vantajoso. Não que haja um problema novo, ele existe desde sempre. O desenvolvimento do registro pode ter um grande auxiliar, e estamos tentando aproveitar essa possibilidade de mudança do Código de Processo Civil”.

O juiz Vicente de Abreu Amadei comentou a nova disciplina proposta pelo desembargador. “Parece-me muito interessante o tema da morfologia registral, uma vez que o objeto de estudo são os títulos que têm a potencialidade de ingresso no registro imobiliário, tendo em vista o caráter preventivo que esse tipo de estudo pode gerar. Ao estudar o título suscetível de registro conseguimos aprimorar a formação do título; e, na medida em que estudamos a morfologia registral, dedicamo-nos a promover uma ciência que aprimore o título a ser registrado e, portanto, aprimore também a capacidade de qualificação”.

“O estudo do registro por meio de seus princípios foi

aprofundado na segunda década do século XX, e, já no final do século, esse estudo se centrou mais na qualificação registral. Agora, o que se descortina é um estudo que vai para fora do registro. O que o doutor Ricardo Dip está propondo é um estudo que anteceda o próprio registro. Não é um estudo dos princípios registrares nem da qualificação registral, mas um estudo que antecede o mecanismo e as consequências do registro. É, portanto, um estudo que se coloca no plano antecedente ao registro, mas de profunda carência científica na medida em que não há tratamento científico, teórico e profundo sobre o registro”, concluiu.

### Contraponto: oportunidade de esclarecer dúvidas

Tânia Mara Ahualli, juíza titular da 41ª Vara Cível de São Paulo, fez o contraponto à exposição do desembargador Ricardo Dip e esclareceu dúvidas sobre averbação de contratos de gaveta, regularização de terras por meio de usucapião e títulos judiciais.

Para a juíza, a tarde foi muito proveitosa. “Debatemos temas bastante interessantes, ainda que teóricos. O primeiro tema, sobre conteúdo e forma dos títulos, foi um pouco teórico, mas a discussão prática visando à solução de proble-



Tânia Mara Ahualli

mas e com a participação de várias pessoas de outros estados foi muito boa. Acho que nosso encontro foi proveitoso, espero que continue assim”.

Além do público que lotou o auditório, os inter-nautas puderam interagir com os palestrantes e também enviaram suas perguntas. Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp, e Sérgio Jacomino, diretor do Irib, foram os mediadores desse debate.

“A experiência foi extremamente importante e demonstrou que temos recursos para democratizar o acesso ao conhecimento. São Paulo é uma ilha de conhecimento porque temos um grande número de estudiosos do Direito registral imobiliário e de grandes juristas. Esta foi uma





Flauzilino Araújo dos Santos

oportunidade em que esses estudiosos puderam compartilhar suas idéias e posições com os presentes e com os internautas, isso é muito enriquecedor”, avaliou Flauzilino.

Para o anfitrião do Café com Jurisprudência, Ubiratan Pereira Guimarães, “a presença de juízes como Tânia Ahualli e Vicente Amadei valoriza as palestras, que foram excelentes.

Temos grande satisfação em perceber que notários e registradores se voltam para o estudo, para adquirir e compartilhar conhecimentos. Este encontro teve esse condão, e ficamos satisfeitos de poder participar do projeto, que é fantástico. Meu cartório estará sempre à disposição para iniciativas que visem compartilhar o aprendizado. Neste evento tivemos a presença de advogados, notários, registradores, estudantes e professores de Direito, o que é salutar para nossa atividade”.

O desembargador Ricardo Dip entusiasmou-se com as possibilidades do Café com Jurisprudência. “Uma das coisas que me agradou muitíssimo no Café com Jurisprudência, além de certa informalidade e de ter contato com pessoas novas que se entusiasmam pelas questões registrárias, é a possibilidade de nos socorrermos uns aos outros. Nenhum de nós pode dizer



Ubiratan Pereira Guimarães

que sabe tudo ou que detém um pontificado inatacável em determinada matéria, muito menos em matéria de registro. Portanto, trazer gente boa, experimentada, ou pelo menos com boa vontade para seguir essa trilha é excepcional. Estou convencido de que há um mundo científico aberto pela Uniregstral. Temos de abandonar o caminho das facilidades.

A informalidade do Café com Jurisprudência é apenas metodológica. Do ponto de vista do objeto, não podemos facilitar em nada, ou seja, temos de nos aprofundar, arregaçar as mangas e estudar o máximo possível. É uma oportunidade fabulosa”.

## Desembargador Ricardo Dip fala sobre a idéia de morfologia registral e muito mais

**BIR** – Por que se faz tão necessário esse estudo denominado morfologia registral? Estamos vivendo uma nova era registral?

**Ricardo Dip** – Não penso que seja propriamente uma novidade objetiva. Estamos vislumbrando a possibilidade de estudarmos de maneira autônoma, e reunindo conceitos interdisciplinares, a questão dos elementos pré-registrais. Ou seja, como os títulos vão se formando em ordem ao registro. A visão autônoma e concentrada dessa matéria, reunindo aquilo de que tratam as várias disciplinas já formadas – como os títulos judiciais, notariais e registrais, títulos privados, etc. –, vai dar um conjunto de conhecimentos para a atividade registrária que me parece útil. Vamos recolher coisas que, provavelmente, nos estudos separados não víamos. Por exemplo, no que se refere ao título judicial, quando o processualista estuda, não distingue a questão registrária. A proposta da morfologia registral é no sentido de se pensar na formação do título judicial como condição para o registro, ou seja, o título judicial enquanto registrário. Isso me parece vantajoso. Não que haja um problema novo, ele existe desde sempre. O desenvolvimento do registro pode ter um grande auxiliar, e estamos tentando aproveitar essa possibilidade de mudança do Código de Processo Civil.

**BIR** – Como podemos melhorar a comunicação entre juízes e registradores?

**Ricardo Dip** – Isso cai fora do tema da investigação científica que vai se fazer desse assunto, embora possa ser reflexa, se tivermos sucesso no estudo da criação dessa disciplina, na medida em que todos evoluam nesse





conhecimento. Pode ser que o resultado final seja uma conciliação de pontos de vista, um aprofundamento útil de parte a parte. A questão em si mesma desse diálogo passa por aquilo que também foi discutido na ocasião. Não era propriamente matéria do debate, mas acabou sendo recorrente a necessidade de aclimarmos a questão da decisão administrativa com as decisões jurisdicionais.

**BIR** – *Esse é o preço que se paga para o desenvolvimento de um sistema mais robusto. Parece que já se formou o entendimento no sentido de que a ordem judicial se superpõe a uma determinação de caráter meramente administrativo. Isso, de fato, pode desequilibrar o sistema. O senhor acredita numa futura acomodação no sentido de que os juízes possam determinar o embargo ou a constrição de bens cujos mandatos de outra forma, eventualmente, não teriam acesso?*

**Ricardo Dip** – Não há uma previsão de maior ou menor probabilidade no acerto dessas situações porque o Brasil tem uma imensa pluralidade judiciária. São muitos órgãos e, portanto, é difícil dizer que as coisas venham a acomodar-se no futuro.

**BIR** – *O senhor acredita que quanto mais rico o meio, com uma diversidade de decisões, maior a probabilidade de um ajuste do que uma verticalização decisória?*

**Ricardo Dip** – Acho que esse seja um resultado duvidoso. De um modo geral, acredito que a progressão científica e decisória seja realmente ascendente, mas ascendente com sinuosidade, isto é, todo o ritmo da cultura funciona como ondas, ou seja, há momentos de decréscimos, que chamamos de depressão, e momentos de ascensão. A tendência final é que alguma geração futura recolha com vantagem e aprenda. Penso que vamos tirar proveito no futuro. Não tenho medo dessa pluralidade, do entrelaçamento de idéias, mas, se pudermos encontrar uma justiça registral que dê uma palavra adequada, jurisdicionalizada, sobre esses embates, será melhor. O que vai ocorrer é que vamos encontrar uma uniformidade finalística, póstera, ou seja, depois da experiência, e não uma uniformidade apriorística que alguém decide numa sala fechada.

**BIR** – *Uma questão que sempre faz parte das discussões é a do terceiro, em relação às lides, e a do primeiro, o titular inscrito, que tem eventualmente atacada sua posição registral. Como acomodar essas figuras nas discussões?*

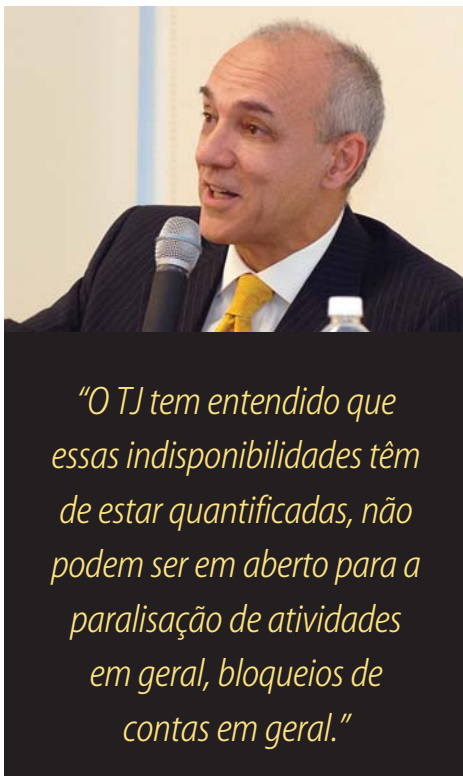
**Ricardo Dip** – Estamos perdendo a idéia do princípio do consentimento formal. Um dia destes, lendo um livro sobre registro de imóveis, me dei conta de que dentre os vários princípios que cuidamos habitualmente no Brasil houve um que eu sequer referia, o princípio do consentimento formal do titular do registro. Perdemos a notícia desse princípio. Mas o equívoco é que esse não é só um problema que vai ocorrer na esfera jurisdicional. De fato tem ocorrido com frequência na esfera jurisdicional, e o legitimado, muitas vezes, nem fica sabendo que existe um título dirigido contra sua posição. Também no administrativo isso pode ocorrer. Temos de fortalecer a idéia do princípio do consentimento formal do legitimado e só admitir a registro títulos que sejam contra o consentimento do legitimado em duas hipóteses: quando ele concorda ou quando haja efetivo critério de substituição jurisdicional no qual ele tenha sido convocado. Dependemos de lei para isso, mas, sobretudo, de atenção. Estamos perdendo esse princípio. Talvez seja o caso, mais à frente, de voltarmos a lembrar que esse é um dos princípios centrais. É curioso que tenhamos perdido a comunicação com esse princípio.

De fato, a demora na solução dos problemas processuais, que não pode ser simplesmente atribuída ao poder Judiciário como um todo porque deriva da normativa aplicada e do excesso de meios recursais, de par com a prática dos estados em não permitir solução rápida nos casos em que o erário aparece como devedor, enfim, tudo isso mostra que os meios de satisfação do crédito são quase sempre lentos, sobretudo para quem conhece as articulações para evitar o pagamento rápido. De fato, temos uma parte considerável de pessoas que fogem do alcance da Justiça, mas isso por si só não autoriza a quebra de um princípio como o do consentimento formal. Ao contrário, é preciso encontrar outros meios. Um deles é exatamente a citação de quem se esconde para depois permitir o registro, e isso vai tornar mais efetivo até para diminuir coisas que estão surgindo, como os

embargos de terceiro muito tardios e que costumam levar um grande número de provimentos favoráveis aos embargantes.

**BIR** – *Existe a tendência de substituir os mecanismos tradicionais de afetação dos bens à execução com uma indisponibilidade ampla, geral e irrestrita. Mesmo a chamada penhora on-line nada mais é do que uma indisponibilidade de bens porque não se avalia a situação jurídica do imóvel para que haja uma adequada e justa afetação do bem, com todos os direitos envolvidos amparados naquela execução específica. O que se tem tentado fazer, às vezes sem suporte legal, é pura e simplesmente a indisponibilidade de bens. Será esse um remédio amargo demais para esse fenômeno de ocultação patrimonial? Como o senhor avalia essa utilização massiva da indisponibilidade de bens?*

**Ricardo Dip** – Estou de pleno acordo com a análise. A minha câmara no TJSP tem julgado no sentido de que a indisponibilidade fora dos casos estritamente previstos em lei afeta o direito de propriedade, portanto, viola uma garantia constitucional petrealizada. O TJ também tem entendido que essas indisponibilidades têm de estar quantificadas, não podem ser em aberto para a paralisação de atividades em geral, bloqueios de contas em geral, etc. Penso que nisso exista realmente um detrimento da propriedade, e novamente em favor do crédito, que passa a ter no Brasil uma posição de destaque muito grande. Em grande medida isso se deve a um problema ideológico facilmente identificado, bem como a interesses políticos momentâneos, uma vez que o Estado não pode ter bens penhorados. Desse modo, as dívidas do Estado permanecem à margem dessa situação, o que gera um quadro contra-isonômico muito interessante, ou seja, o Estado provoca a penhora on-line a pretexto do interesse público, mas a contrapartida não é verdadeira. Muitas vezes, as situações são teoricamente suscetíveis de compensação. Atualmente é admitida a possi-



*“O TJ tem entendido que essas indisponibilidades têm de estar quantificadas, não podem ser em aberto para a paralisação de atividades em geral, bloqueios de contas em geral.”*

bilidade de penhora de precatórios vencidos, o que é muito discutível uma vez que, com isso, se obtém uma compensação fora da ordem cronológica, exatamente para fazer frente ao excesso das execuções contra os particulares.

**BIR** – *Há algum tempo, nos ressentíamos da inexistência de uma comunidade de estudiosos do Direito registral imobiliário. Parece ter havido uma ampliação do interesse na matéria com a explosão de cursos de especialização, quase uma dezena de cursos que tratam especificamente de Direito registral imobiliário. Onde está o acerto e o desacerto e em que medida o projeto Café com Jurisprudência e a Uniregstral podem representar uma nota distintiva em relação a esses cursos?*

**Ricardo Dip** – O autor Romano Amerio, um pensador suíço de língua italiana, tem uma frase que me chama a atenção: “Quanto mais há invasão do mundo verbal, menos o fato invasivo do mundo verbal está na realidade”. Tenho certo receio da explosão de cursos. É preciso ver quem se reúne e com qual propósito e com qual capacitação – sobretudo, com qual experiência jurídica, para ministrar esses cursos de Direito registral. A Uniregstral e o Café com Jurisprudência, que é um elemento metodológico dentro da Uniregstral, passam por uma vocação muito interessante que consiste no fato de que um se apóia em outro. O que se pretende é reagregar a escola paulista do registro, porque se trata uma escola tradicional que reúne pessoas com décadas de atuação na área do registro e que não vêm para se aventurar, não vêm de uma leitura rápida. A esse grupo mais experimental também se congregam pensadores novos que vêm nessa esteira, portanto não se trata de uma elite fechada. Penso que, nesse caso, há uma nota distintiva. Estou convencido de que há um mundo científico aberto pela Uniregstral que tem uma potencialidade muito grande, vai depender da conduta de todos nós. Temos de abandonar o caminho das



facilidades. A informalidade do Café com Jurisprudência é apenas metodológica. Do ponto de vista do objeto, não podemos facilitar em nada, ou seja, temos de nos aprofundar, arregaçar as mangas e estudar o máximo possível. É uma oportunidade fabulosa.

**BIR** – *A escola paulista do registro parece se ter articulado com base numa justiça registral paulista e não propriamente em doutrina. O senhor avalia que falta doutrina registral no país?*

**Ricardo Dip** – A escola paulista do registro é uma escola com propensão nacional. É paulista apenas porque em determinado momento, em São Paulo, se juntaram estudos vindos de muitas partes. Não temeria dizer que Silvio Paulo Duarte Marques faz parte da nossa escola paulista, embora seja gaúcho. Eu próprio devo muitíssimo a ele e, portanto, se integra na tradição da escola paulista do registro. De fato ela surge, num de seus melhores momentos, na década de 1980, como emanção da justiça registral. Na década de 1980 se fez uma inauguração doutrinária paulista. São Paulo tinha apenas sua justiça registral, que recolhia alguma

coisa em Serpa Lopes e Afrânio de Carvalho, mas faltava tornar doutrinário aquilo que São Paulo vinha decidindo na sua justiça registral. Na década de 1990, infelizmente, essa doutrina não evoluiu. Faltou comunicação, era uma época de transição, os antigos estavam se afastando, alguns continuaram na magistratura, mas sem tomar contato com o registro. Agora vejo novamente essa possibilidade graças ao espírito do desembargador Gilberto Passos de Freitas, que teve um descortino muito grande a respeito da matéria. E também porque a CGJSP já vinha de alguns anos para cá dando sinais de recuperação, ou seja, há conspirações, e uma delas é a presença do juiz Vicente Amadei, que tem uma vocação científica conhecida e que, portanto, está permitindo um diálogo científico. Sem comunicação não há ciência possível. Isso tende a projetar-se para outros lugares do país em que haja desenvolvimento isolado – sabemos que há muito bons doutrinadores no país –, mas também para os agrupamentos. Eu não gostaria que a expressão escola paulista do registro significasse escola regionalista do registro. Se for o caso, retiremos a expressão *paulista* e coloquemos a expressão *bandeirante*.

## Visita ao secretário de estado da Habitação para tratar de usucapião e regularização fundiária

O diretor do Irib, Sérgio Jacomino, e o presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Flauzilino Araújo dos Santos, acompanhando o juiz titular da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, doutor Marcelo Martins Berthe, estiveram na Secretaria de Estado da Habitação, no dia 21 de março, onde foram recebidos pelo secretário Lair Alberto Soares Krähenbühl. A objetivo da visita foi

apresentar ao governo do estado de São Paulo um plano estratégico para viabilizar as ações de usucapião que se acumulam nas varas especializadas da capital e movimentar os projetos de regularização fundiária – iniciativas de interesse do governo e anseio da sociedade.

Segundo Marcelo Martins Berthe, muitas ações de usucapião batem à porta do Judiciário sem que,

---

contudo, encontrem uma infra-estrutura instalada que possa dar vazão à crescente demanda por regularização fundiária. “As ações judiciais se multiplicam, as etapas processuais são atos complexos e redundantes, os recursos para perícia e levantamentos são escassos. Há um conjunto de obstáculos que precisam ser removidos para que a prestação jurisdicional seja efetiva”, comentou. “É preciso criatividade e sinergia na convergência de interesses entre os vários atores – governo, Judiciário, registradores e sociedade civil – para fazer frente ao desafio e superá-lo”.

Flauzilino Araújo dos Santos garantiu que os registradores imobiliários podem dar uma contribuição decisiva aos planos de regularização fundiária, uma vez que estão despertados para a função social do registro e preparados para receber essas demandas sociais, com o aporte de tecnologia e conhecimento técnico-jurídico especializado. “Os registradores estão preparados para dar suporte e apoio às iniciativas da Vara de Registros Públicos de São Paulo, cientes de que produzirão um efeito demonstrativo muito importante para estimular iniciativas semelhantes pelo país afora. A Arisp está engajada nesses projetos sociais”, concluiu.

### **Legalização – prioridade de governo**

**BIR** – *Secretário, como o senhor avalia esse encontro que representa a precipitação de interesses envolvendo o Judiciário, a secretaria de estado da Habitação e os registradores paulistas com o foco posto na regularização fundiária?*

**Lair Alberto Soares Krähenbühl** – Acho que estamos vivendo um novo momento a partir da proposta do doutor Marcelo Martins Berthe. A condução desses assuntos vai depender de uma ação organizada do estado, do Judiciário, das prefeituras e dos registradores imobiliários. Estamos encaminhando uma questão fundamental para o governador José Serra, qual seja, a legalização e regularização fundiária como prioridades. Portanto, parabênzo a proposta feita pelo doutor Marcelo Berthe e a ação colegiada que possamos vir a concretizar. Teremos um trabalho-modelo na cidade de São Paulo que abrangerá os problemas de todo o Brasil e que certamente será apropriado para as demais regiões do estado.

### **Conjugação de esforços para regularizar muitas unidades de uma só vez**

**BIR** – *Em que consiste sua proposta e qual é o impacto dessas idéias na regularização fundiária em São Paulo?*

**Marcelo Martins Berthe** – Minha preocupação é dar mais efetividade à prestação jurisdicional. Em razão da dimensão do problema de irregularidade urbana em São Paulo, não poderemos dar a resposta adequada e necessária se a Vara de Registros Públicos continuar trabalhando de forma individualizada para conceder os títulos um a um. Precisamos de uma interpretação criativa do Estatuto da Cidade, que veio com a intenção de contribuir para a regularização fundiária urbana. No entanto, no momento da sentença de entrega da unidade para cada possuidor, não se estabelece o condomínio previsto. Isso será perfeitamente possível a partir de uma interpretação sistemática, que toque o espírito da própria lei e de todo o sistema processual de que dispomos, o que permitirá uma resposta mais rápida e efetiva.

**BIR** – *Em que medida o secretário de Habitação Lair Krähenbühl poderá colaborar?*

**MMB** – Poderá colaborar e muito. A única forma de alcançar esses objetivos é a conjugação de esforços do Estado, por meio do poder Executivo estadual, especialmente da Secretaria de Habitação, da Procuradoria do Estado, da Secretaria de Justiça e Defesa da Cidadania e das secretarias municipais envolvidas. Tem de haver uma conjugação de esforços dos poderes públicos, dos registradores de imóveis e notários, que terão um papel importante nesse processo, de modo que se alcance o objetivo de regularizar as unidades em grande número e de uma só vez.

**BIR** – *Como o senhor avalia a orientação da Secretaria de Habitação no sentido de conseguir a legalização dos imóveis?*

**MMB** – Isso me deixa feliz porque essa é uma grande preocupação nossa. As expectativas da Vara de Registros Públicos estão sincronizadas com as expectativas do governo do estado de São Paulo. Isso colaborará ainda mais intensamente para que se alcancem os objetivos.



## IRIB participa do GeoBrasil Summit 2007 e consolida parceria com Incra e geomensores

O diretor de assuntos agrários do Irib e registrador imobiliário de Conchas, SP, Eduardo Agostinho Arruda Augusto representou o Irib no GeoBrasil Summit 2007, o maior conjunto de eventos de geotecnologias da América Latina. No último dia 19 de julho, ele participou de painel sobre a visão empresarial do georreferenciamento de imóveis, ao lado de Roberto Tadeu Teixeira, coordenador do comitê regional de Certificação do Incra-SP. “Estou muito otimista. Os avanços nessa área são crescentes e contínuos”, comentou Eduardo Augusto. “O sistema tem dado certo, agora é necessário dar atenção à busca de informações por parte dos geomensores”.

Em sua palestra, Roberto Tadeu Teixeira comentou a falta de preparo técnico dos profissionais que atuam na área. Ele chamou a atenção para a importância da análise da matrícula do imóvel e para a necessidade de se verificar sua situação jurídica, bem como para as prováveis divergências entre a área registrada e a área efetivamente medida. “Para isso é necessário consultar sempre o oficial de registro imobiliário”, alertou. E, mais uma vez, o representante do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária fez questão de ressaltar a excelência do relacionamento entre o órgão e os registradores de São Paulo.



## Registradores e Incra devem usar a mesma linguagem e atuar com o mesmo objetivo

Em sua palestra, Eduardo Augusto comentou quatro tópicos que considera importantes para o trabalho dos geomensores: conhecer a diferença entre cadastro e registro; identificar os elementos retificáveis da matrícula; analisar alguns mitos sobre a retificação de registro; e enfatizar a função social do georreferenciamento.

Ele explicou que, antes mesmo da retificação extrajudicial e georreferenciamento, é necessário entender o que é registro público imobiliário e qual a natureza jurídica desse complexo sistema. “Registro público imobiliário é uma instituição administrativa (serviço público) que, mediante assentos registrais, constitui a maioria dos direitos reais e alguns direitos pessoais incidentes sobre a propriedade imobiliária, tornando públicas todas essas informações”, definiu.

Eduardo Augusto mostrou como eram as demarcações de terra no passado. “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.)

Apesar da precariedade do sistema, o método cumpriu muito bem sua função. No entanto, “o crescimento do país gerou a necessidade de novas descrições”.

## Georreferenciamento: rigor técnico para evitar a multiplicidade de títulos e a grilagem de terras

Amparada nos artigos 176 e 225 da Lei de Registros Públicos, a legislação do georreferenciamento exige mais rigor técnico das descrições dos imóveis, de modo a evitar a multiplicidade de títulos e a grilagem de terras. E a retificação extrajudicial, descrita nos artigos 213 e 213 da LRP, traz mais celeridade ao procedimento.

“Para que o georreferenciamento seja executado com perfeição, os registradores de imóveis e o Incra têm de falar a mesma língua e atuar com o mesmo objetivo. Essa perfeita coordenação garante o sucesso do

programa”, explicou Eduardo Augusto.

Ele exibiu alguns modelos de matrícula considerados ideais, com informações claras e objetivas, e com os dados apresentados de forma simples, concisa e eficiente.

Explicou, ainda, que elementos da matrícula podem ser retificados e desvendou mitos e verdades sobre a retificação e o georreferenciamento. Não necessariamente uma descrição, cuja aparência é mais moderna e eficiente porque recheada de dados numéricos, traz mais segurança jurídica do que as descrições do passado tidas como precárias.

A propósito do aumento de área na retificação, Eduardo Augusto enfatizou: “Não é permitido o aumento de área, exceto em situação especialíssima permitida por lei”. E esclareceu que, mesmo o trabalho georreferenciado com certificação do Incra, deve ser objeto de qualificação registral.

“A qualificação registral é função *inafastável* do registrador imobiliário”, alertou. “Negar-se a ela configura crime de *prevaricação*; a certificação não assegura a titularidade sobre a área e a missão do registrador é garantir a segurança jurídica”.

Eduardo Augusto encerrou sua palestra mostrando imagens dos inúmeros problemas sociais brasileiros relacionados à terra, como invasões, conflitos e explorações eleitoreiras, e convocou todos os participantes a contribuírem para mudar essa situação. “A regularização dos imóveis, as corretas informações fornecidas por geomensores e o registro são essenciais para o crescimento do país, o desenvolvimento econômico e a diminuição da pobreza”.



Eduardo Augusto, Roberto Tadeu Teixeira (Incra), Regis F. Bueno (palestrante) e Marcos Vilaça (congressista)

# Direito Registral Imobiliário

## Diálogo entre magistrados e registradores: repercussão do registro na atividade judiciária

A parceria entre a Escola Paulista de Magistratura, EPM, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, CGJSP, e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, teve como objetivo levar aos magistrados e aos registradores imobiliários informações sobre os aspectos das atividades dos registradores que repercutem na atividade judiciária.

Participaram da abertura do encontro o desembargador Gilberto Passos de Freitas, corregedor-geral da Justiça do Estado de São Paulo; o desembargador Marcus Vinícius dos

Santos Andrade, diretor da Escola Paulista de Magistratura; e o doutor George Takeda, vice-presidente do Irib/SP e registrador imobiliário em São Paulo, capital.

Proferiram palestras, o desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça de São Paulo; Narciso Orlandi Neto, advogado, desembargador aposentado do Tribunal de Justiça de São Paulo; Sérgio Jacomino, diretor do Irib e registrador em São Paulo, capital; e Patricia André de Camargo Ferraz, diretora do Irib e registradora de imóveis, de Diadema, SP, que, junta-

Doutores Marco Antônio Muscari, Ricardo Dip, Vicente Amadei, Sérgio Jacomino, Patricia Ferraz, Narciso Orlandi Neto, Flauzilino A. Santos e George Takeda



Desembargador  
Ricardo Dip



mente com os juízes Marco Antônio Botto Muscari, da CGJSP, e Tânia Mara Ahualli, professora da EPM, foram os coordenadores do evento realizado no dia 3 de agosto de 2007.

Prestigiaram e participaram do encontro, o juiz Marcelo Martins Berthe, titular da primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo; o juiz auxiliar da CGJSP, Vicente de Abreu Amadei; o juiz Venício Antonio de Paula Salles, do Tribunal de Justiça de São Paulo; o presidente do Irib Helvécio Duia Castello, e o presidente da Arisp Flauzilino Araújo dos Santos.

Os desembargadores Gilberto Passos e Marcus Vinícius deram início aos trabalhos, cumprimentando os presentes. George Takeda lembrou o objetivo comum do encontro: “alcançar a segurança jurídica”.

### Qualificação registral e autonomia do registrador

O primeiro palestrante do diálogo entre magistrados e registradores foi o desembargador Ricardo Dip, que iniciou sua exposição com um paralelo entre a qualificação registral nos anos 1930 e nos anos 1990, observando que quase nada mudou. “Qualificação registral é algo que diz respeito à potência de alguma coisa, essa alguma coisa é o título, em órgão ou fim, esse fim é o registro”.

O desembargador ressaltou que a sentença de um juiz e a qualificação feita por um registrador têm em comum o fato de que são decisões de prudência jurídica. “A prudência é uma virtude. Não se trata de uma busca de conclusão necessariamente de toque universal, mas na dimensão de uma realidade particular, para saber como agir”.

A autonomia do registrador provocou discussão na plateia. Segundo o palestrante, “o registrador tem liberdade no momento de decidir se deve ou não registrar o título, no entanto, tem de acatar as ordens do juiz, na última instância”.

Sérgio Jacomino lembrou que no caso de uma ordem

judicial de penhora, por exemplo, deveriam ser convocadas todas as partes envolvidas no processo, uma vez que um terceiro pode ser prejudicado, e cabe ao registrador informar e dar garantia jurídica a esse processo.

O desembargador Ricardo Dip concordou e complementou que o registrador tem sob sua custódia a propriedade imobiliária daqueles que vão ao registro em busca de proteção. “Ao proteger a propriedade imobiliária privada, o registrador garante nossa liberdade concreta até mesmo em face do Estado. O registrador tem uma função que deve ser exercida com o máximo de consciência e à altura do cargo que exerce. Ele, de fato, defende nossa liberdade concreta”.

No entanto, George Takeda informou que em muitos casos, o juiz não aceita a recusa do registrador, que é obrigado a executar a ordem sob pena de prisão.

O palestrante reconheceu a necessidade de melhorar a comunicação e o entendimento entre juízes e registradores e sugeriu a criação de uma justiça registral.

### Caráter jurisdicional à justiça registral

Em entrevista ao *Boletim Eletrônico do IRIB*, o desembargador Ricardo Dip explicou o que seria essa solução. “Justiça registral é o conjunto de atividades de caráter administrativo, ou seja, não há coisa julgada a respeito das decisões dessa justiça registral. Minha proposta, que ainda precisa ser muito estudada e debatida, é que se dê caráter jurisdicional à justiça registral, criando um mecanismo normativo para que a justiça registral adquira essa jurisdicionalidade, que é da soberania própria do poder Judiciário”.

George Takeda entende que, se o terceiro não é parte no processo de uma decisão jurisdicional, ele não pode ser prejudicado. “O registrador deveria poder examinar o caso e alertar o juiz de que aquela decisão não pode afetar o direito de um terceiro que não faz parte do



Advogado  
Narciso Orlandi Neto



processo. A legislação deve ter uma regra mais precisa a respeito do que o registrador pode ou não fazer”.

Para o juiz Marcelo Berthe, a criação de uma justiça registral é tormentosa. “É muito difícil solucionar esse confronto que se dá entre as ordens judiciais e a qualificação do registrador. Sobre a solução proposta pelo doutor Ricardo Dip, eu precisaria refletir mais. É certo que alguma coisa precisa ser feita”.

### Regularização fundiária e formalização da propriedade

Patricia Ferraz falou sobre regularização fundiária e a necessidade de o Brasil adotar o termo formalização da propriedade, a exemplo de outros países do mundo. “Somente com seu imóvel legalizado, o cidadão será inserido na economia formal”, destacou. Ela defendeu a formalização da propriedade não apenas como instrumento de garantia de acesso à moradia e de segurança da posse, mas principalmente como instrumento de fomento ao desenvolvimento econômico e, também, como instrumento valioso de combate à pobreza. “A garantia do acesso à moradia está prevista na Constituição federal. É inegável que devemos trabalhar para dar condições de vida mais dignas para a população de baixa renda”.

“As pessoas precisam receber títulos de propriedade para dá-los em garantia real, obter crédito no mercado formal com juros mais baixos e, conseqüentemente, alcançar condições de mudar de patamar socioeconômico. Só assim poderemos promover o desenvolvimento econômico do país de forma sustentada.”

Questionada sobre a eficácia da usucapião coletiva, Patricia Ferraz declarou que considera a ferramenta eficaz, contudo receia a não-efetividade de garantia de propriedade dada ao cidadão. “É próprio do ser humano querer ser dono de seu

imóvel, o direito à habitação está na Declaração Universal dos Direitos Humanos (art. XXV, 1). A usucapião coletiva é um instrumento que garante tão-somente a regularização da terra”, disse. “No entanto, é preciso parcelar, registrar, abrir matrícula para cada imóvel e conferir o respectivo título de cada um. Só assim o cidadão será proprietário e poderá capitalizar isso a seu favor”.

Segundo Patricia Ferraz, dois terços das áreas urbanas e rurais do Brasil são irregulares e o número de imóveis nessas condições chega a 12 milhões. Como diminuir esse índice? “É preciso vontade política e uma ação conjunta entre Legislativo, Judiciário, registradores e Administração pública. É preciso entender que regularização fundiária não é somente parcelamento do solo. Temos de dar segurança jurídica e só o registro garante isso. Cabe às outras esferas prevenir e punir para que não surjam mais áreas irregulares no Brasil”.

### A complexa questão dos emolumentos

Antes de abordar seu tema – emolumentos –, Narciso Orlandi Neto falou sobre o regime jurídico a que estão submetidos registradores e tabeliães.

O palestrante lembrou que o artigo 236 da Constituição federal especifica que se trata de uma atividade pública prestada em caráter privado. “Embora o parágrafo primeiro cometa a fiscalização do serviço de notários e oficiais de registro ao poder Judiciário, a Constituição não estabelece nenhum vínculo empregatício entre eles. A CGJSP foi pioneira em decidir que não há hierarquia nos tabelionatos e cartórios de registros”, observou.

“O parágrafo segundo do artigo 236 da Constituição federal estabelece que esses profissionais têm direito a emolumentos pelos atos que praticam. A lei 8.935/94, que regulamentou o artigo 236, diz que não há interferência do Estado na administração dos cartórios. No entanto, o artigo 22 estabelece a responsabilidade civil pelos atos que os titu-

Juiz  
Vicente de A. Amadei



lares e seus prepostos praticarem. E o artigo 28 da lei 8.935 repetiu o direito aos emolumentos pelos atos praticados”.

Narciso Orlandi Neto falou também da legislação que garante a isenção de taxas para os estados, o poder público, os municípios e suas autarquias.

Embora alertasse para eventuais abusos na cobrança de taxas por parte de alguns cartórios, o palestrante observou que há uma idéia errada e generalizada no sentido de que o oficial registrador e o tabelião ganham muito dinheiro porque os emolumentos são altos. “Essa é uma falsa impressão, uma vez que há milhares de cartórios no Brasil e nem todos praticam dezenas de atos todos os dias. É muito difícil convencer o legislador da necessidade de se estipular emolumentos justos para cada ato”.

“Talvez a corregedoria pudesse disciplinar e eliminar os acúmulos, corrigindo o que está errado”, sugeriu. “O cidadão imagina que o valor total que paga pelo ato vai para o bolso do registrador. Ele ignora que boa parte desse valor vai para o Estado, para o Tribunal de Justiça, para o fundo de remuneração dos atos do registro civil, para a carteira das serventias não oficializadas, e que, com a parte que lhe cabe, o oficial ainda deve manter a infra-estrutura do cartório, pagar funcionários e impostos, comprar materiais, computadores e outros itens e serviços”.

### Reforma da lei cabe ao Executivo

Segundo o juiz Vicente de Abreu Amadei, cabe ao poder Executivo avaliar a iniciativa de um projeto de lei para reformar a lei de emolumentos. “O tema foi muito bem abordado

e é relevante tanto para registradores como para juízes e para a doutrina em geral. O papel do poder Judiciário é fiscalizar a atividade e, nessa fiscalização, existe a preocupação com o binômio da continuidade do serviço e de sua regularidade. Por isso, no que diz respeito aos emolumentos, é atribuição do poder Judiciário, por meio da CGJ, comunicar à secretaria da Justiça os entendimentos divergentes em torno do assunto e como a CGJ tem solucionado essas questões para o aperfeiçoamento da lei de emolumentos. E isso temos feito”, declarou.

### Segurança jurídica, efetividade do processo e o registro de imóveis

Esse foi o tema da palestra de Sérgio Jacomino, que encerrou o encontro entre magistrados e registradores. Ele comentou as alterações no Código de Processo Civil e destacou a idéia dos legisladores de dar mais eficácia às decisões judiciais.

“Parece que o legislador de 2002 recolheu, da tradição dos tratadistas, expressões que fizeram fortuna no nosso meio e que aparentemente estavam esquecidas nos debates

Doutores Tânia Ahualli, Venício Antonio de Paula Salles, George Takeda, Marco Antônio Muscarí e Patrícia Ferraz



Juiz  
Marco A. Botto Muscari



sobre processo civil, como, por exemplo, a expressão de um tratado de registros públicos, de 1939, que é de uma presunção absoluta: “a inscrição prova o estado de má-fé na aquisição”. Terá sido coincidência ou será que as palavras têm vida própria e acabam por adquirir uma consistência que ultrapassa os tempos, inspirando inadvertidamente os processualistas e aqueles que estão encarregados de fazer a reforma no Código de Processo Civil?”

“A Lei de Registros Públicos, em vigor desde 1976, já previa tudo o que as reformas do CPC acabaram de consagrar” assegurou Jacomino. “É como se a LRP não tivesse sido lida atentamente por aqueles que atuavam no processo. Temos uma suspeita de que o processo civil foi discutido à luz de referências da doutrina italiana, na qual o registro imobiliário não desempenha seu completo papel como na Espanha, Áustria, Suíça e Portugal. A questão do registro foi deixada de lado e não foi valorizada. Essa exacerbada discussão formal tomou corpo, desconsiderando-se o que os regulamentos de registros públicos já previam como solução para a questão tormentosa da fraude. A inteligência não é um atributo da contemporaneidade, essas coisas estavam ditas lá atrás”.

### Diálogo pode gerar fórum aberto de discussões

Finalmente, o juiz Marco Antonio Botto Muscari avaliou o resultado do encontro Diálogo entre magistrados e registradores. “Após tantas horas de atividade podemos concluir que o evento foi um absoluto sucesso. Conseguimos estabelecer um diálogo muito profícuo que envolveu as ricas experiências da magistratura e dos registradores. Já estamos pensando numa periodicidade mensal para um fórum aberto de discussões entre juízes e registradores. Estou muito satisfeito e só tenho a agradecer às três entidades que organizaram o evento”.

## IRIB e Incra realizam I Curso de atualização sobre práticas notariais e registro imobiliário

O procurador federal do Incra/RJ, Hélio Roberto Novoa da Costa, enviou o seguinte ofício ao presidente do Irib Helvécio Castello, agradecendo a parceria do instituto pela realização do I Curso de atualização sobre práticas notariais e registro imobiliário.

OFICIO PFE-INCRA/SR-07/Nº 139/2007

Rio de Janeiro/RJ, 31.05.2007.

REF.: I Curso de Atualização sobre Práticas Notariais e Registro Imobiliário

Ilmo.sr.dr. Helvécio Castello

M. D. Presidente do IRIB

Senhor Presidente,

Reporto-me a V. Sa. para agradecer a parceria na realização do evento em epígrafe e apresentar escusas por possíveis desencontros ocorridos, sendo certo que a atuação da Autarquia ficou aquém do compromissado por motivos que refogem à competência da mesma, tais como a mudança na direção da Superintendência Regional do INCRA no Estado de Pernambuco, as inúmeras ocupações das instalações da mesma por diversos grupos do movimento social, nos últimos meses de abril e maio, e a greve geral dos servidores, deflagrada no dia 21 de maio p.p.

Malgrado alguns pontos que poderiam ter tido melhor solução, entendo que o evento foi extremamente exitoso e que outras parcerias no futuro serão possíveis e bem-vindas.

Na ocasião não posso deixar de externar o meu mais profundo agradecimento ao Dr. Eduardo Agostinho Arruda Augusto, Diretor de Assuntos Agrários dessa honrada instituição, que se esmerou ao máximo, além de suas atribuições, para que o evento fosse uma realidade. Sem ele e sua invejável capacidade de ministrar aulas, o evento não teria sido notável como o foi. Na oportunidade renovo protestos de consideração e respeito.

Atenciosamente,

Hélio Roberto Novoa da Costa

Procurador Federal/INCRA/RJ



## IRIB e ARPEN-SP levam informações sobre certificação digital a todo o estado de São Paulo

De setembro a novembro de 2007, a Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo, Arpen-SP, e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, realizaram eventos em todo o estado de São Paulo, para levar aos registros de imóveis e civis o imprescindível conhecimento sobre certificação digital e suas aplicações no dia-a-dia das serventias.

O objetivo foi inserir esses registradores no mundo da certificação digital e prepará-los para as novas atribuições que se impõem às suas atividades.

Os eventos foram gratuitos e apresentaram a cadeia da certificação digital, o papel do Instituto de Tecnologia da Informação, ITI; da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil; das autoridades certificadoras, ACs, e das autoridades de registro, ARs – Irib e Arpen-SP.

Na cadeia de certificação digital, as ARs são responsáveis pelo processo final de atendimento dos interessados em adquirir certificados, coletar seus documentos e encaminhá-los às ACs, que, por sua vez, são responsáveis pela emissão deles.

Atualmente, no Brasil, chega a um milhão o número de contribuintes com certificação digital, e a expectativa da Receita é de que esse número alcance cinco milhões de pessoas físicas em apenas dois anos. Para o segmento de micros e pequenas empresas, a meta é emitir 3,5 milhões de certificações digitais em três anos.

### **Certificação digital é caminho sem volta**

O certificado digital é um documento

eletrônico assinado digitalmente por uma autoridade certificadora, que representa a *identidade* de uma pessoa ou de uma empresa no mundo virtual. Ele contém dados sobre o emissor e o titular e sua função é vincular a pessoa ou empresa/entidade a uma chave pública.

A assinatura digital tem inúmeras aplicações que crescem dia a dia. Entre elas, transações seguras entre instituições financeiras; identificação pela Internet; comércio eletrônico; processos judiciais e administrativos em meio eletrônico; envio e recepção de documentos notariais e registrais; assinatura da declaração de renda e outros serviços prestados pela Receita federal.

### **Que vantagens terá o usuário final com o certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil?**

A eficácia jurídica é uma vantagem importantíssima. Os documentos eletrônicos assinados digitalmente com o uso de certificados emitidos no âmbito da ICP-Brasil têm a mesma validade jurídica dos documentos assinados de punho.

Outra vantagem fundamental é a segurança e a confiabilidade de toda a cadeia de certificados, uma vez que é muito fácil verificar o caminho de certificação. A parte destinatária do documento eletrônico poderá verificar o certificado do emitente, o certificado da AC que o emitiu, da AC de nível superior, e assim sucessivamente, até a verificação do certificado da AC Raiz, que é auto-assinado.

## Encerrado em Porto Alegre o segundo Curso de extensão em Direito notarial e registral

Realizado pela Escola Superior da Magistratura, Ajuris, em parceria com o Colégio Registral do Rio Grande do Sul, Colégio Notarial do Brasil e Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, mais uma vez o curso foi muito bem-sucedido.

O encerramento do Curso de extensão em Direito notarial e registral, no dia 17 de dezembro de 2007, em Porto Alegre, RS, contou com a participação de Sérgio Jacomino, diretor do Irib, que proferiu palestra sobre as reformas do CPC, a emenda constitucional 45 e a lei 11.382/06. Ele traçou um panorama geral sobre a origem da penhora, desde 1850 até hoje, com a lei 11.382.

O psicanalista Roberto Gomes abordou o tema do relacionamento do registrador e notário com as partes.

Finalmente, o jornalista e ex-promotor de justiça, Cláudio Brito, falou sobre direito, justiça e comunicação social. Focalizou a relação entre justiça e sociedade bem como as relações entre notários, registradores, poder Judiciário e as partes; destacou, ainda, os novos meios de acesso à justiça, como a Internet, que vem ganhando mais adeptos a cada dia.



*João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib/RS e um dos organizadores do curso, fala sobre a criação de uma Escola Notarial e Registral, concursos e PEC 471*

**BIR** – Qual o objetivo do Curso de Direito registral imobiliário da Ajuris?

**Lamana Paiva** – Esta é a segunda edição do curso. Em

2006 fizemos um curso de extensão de Direito registral e notarial, com duração de quatro meses e 180 horas/aula, em parceria com essas entidades, bem como com nossa Escola Nacional de Registradores Imobiliários, ENR, agregada ao Irib. O primeiro curso teve enorme sucesso e recebemos pedidos de uma segunda edição, cujo objetivo é o aprimoramento profissional de registradores, notários e advogados. Há uma procura muito grande por esses cursos. O notário é um receptor da vontade das partes e garantidor da segurança jurídica dos negócios. Da escritura que ele lavra sairá o traslado, negócio que vai originar o registro. A perfectibilização desse ato vai repercutir no registro imobiliário. Os registradores imobiliários, por sua vez, são os dignos representantes do Estado, transmissores da paz jurídica, mediante a autenticidade, segurança e eficácia dos atos que registram. Por isso foi muito importante, e atendido, o pedido advindo dos próprios colegas interessados neste curso que hoje estamos encerrando.

**BIR** – Qual o índice de participação de registradores, notários, advogados e estudantes?

**Lamana Paiva** – Por incrível que possa parecer, 50% dos alunos são notários e registradores e os outros 50% são profissionais do Direito. Essa atividade está chamando a atenção de operadores do Direito. Eles querem levar este curso para o interior do Estado e nos consultaram também sobre a possibilidade de se levar alguns professores para ministrarem palestras nas várias seções da OAB do Rio Grande do Sul. Portanto, estamos vivendo um momento muito bom.

**BIR** – O senhor acredita que isso se deve à realização de concursos no Estado?

**Lamana Paiva** – Também, os concursos chamam atenção. A forma mais democrática de se ingressar nessa atividade é mediante concurso. Hoje, os profissionais do Direito levam até certa vantagem sobre alguns colegas da área, uma vez que os concursos exigem mais matérias de Direito do que propriamente as específicas da área. Se se tem conhecimento de Direito, a matéria específica de Direito registral imobiliário é facilmente aprendida.

**BIR** – Qual seria a melhor forma de ingresso na atividade registral ou notarial?

**Lamana Paiva** – Acho que poderíamos começar pela

---

criação de uma Escola notarial e registral que oferecesse cursos de preparação para o trabalho nos cartórios extrajudiciais. Formaríamos esses interessados e teríamos uma bolsa de profissionais disponíveis para contratação pelas serventias. Além disso, a escola também poderia oferecer cursos de aperfeiçoamento para os titulares.

**BIR** – *Qual a orientação que daria a um jovem que acaba de sair da faculdade e deseja trabalhar em cartório?*

**Lamana Paiva** – Essa atividade é muito técnica. Não é da noite para o dia que se forma o profissional, é um longo aprendizado. Exige-se muito do qualificador para que ele possa qualificar um título. No sistema registral, um dos princípios que jamais será substituído é a qualificação documental. Não há sistema ou tecnologia que possa substituir o profissional que qualifica títulos, no entanto, a qualificação requer grande conhecimento. Quem acabou de sair da faculdade e deseja trabalhar em cartório deve fazer cursos ou procurar um registrador ou notário para tentar um estágio. Para a classe, a idéia seria “adote um candidato que será um futuro registrador ou notário”.

**BIR** – *A renovação dos quadros profissionais de notários e registradores foi acelerada pelo advento dos concursos públicos. Como o senhor avalia o ingresso desses jovens profissionais nesse mercado de trabalho? Houve uma melhora na prestação dos serviços?*

**Lamana Paiva** – Sem dúvida alguma. Nós percorremos o Brasil, temos muitos alunos, conhecemos muito os serviços notariais e registrais. Acreditamos que o sangue novo trouxe renovação, a começar pelas instalações físicas das serventias, além da profissionalização. Porém, não é tão simples como se imagina, não basta passar no concurso. O aperfeiçoamento deve continuar, e agora tem de ser mais técnico, mais ligado à administração dos serviços.

**BIR** – *O senhor é a favor ou contra a PEC 471, que dá nova redação ao parágrafo terceiro do artigo 236 da Constituição Federal, para efetivar os atuais substitutos dos serviços notariais e registrais sem concurso público?*

**Lamana Paiva** – Totalmente contra. Escrevi um artigo logo após ter tomado conhecimento da PEC 471, que foi

publicado pelo BE IRIB 2623. Depois do advento da lei 8.935, não há como justificar o serviço notarial e registral sem concurso público.

**BIR** – *Qual a saída para aqueles que estão há muitos anos desempenhando a atividade como interinos, uma vez que os tribunais não realizaram os concursos?*

**Lamana Paiva** – Nesse caso, como não houve a iniciativa do poder Judiciário de realizar o concurso, acredito que aqueles que estavam no exercício da atividade de substituto do titular em 1994, data de edição da lei 8.935, poderiam ser efetivados. Se o Estado não providenciou o concurso, que esses sejam efetivados. Aí sim a PEC poderia ter sentido.

**BIR** – *Muito se tem discutido sobre a necessidade de criação de um conselho de notários e registradores. Sempre se pergunta se o Judiciário com o poder-dever de fiscalização não representaria esse órgão que poderia regular a atividade. O que o senhor pensa a respeito?*

**Lamana Paiva** – Esse é um tema muito complexo e palpitante que deve ser discutido em âmbito nacional. Conhecemos bem o sistema registral espanhol e sabemos que todo ele é interligado. Se eu quiser saber se alguém tem um imóvel na Espanha, basta entrar no site do Colégio de Registradores e digitar o nome da pessoa. No Brasil, perdemos a oportunidade de criar um conselho por ocasião da edição da lei 8.935/94, mas nunca é tarde. Quem está tomando esse lugar no momento é o Conselho Nacional de Justiça, CNJ, mediante resoluções, como a resolução 35 que regulamentou a lei 11.441/07 em todo o território nacional. Essa atividade deveria ser de um Colégio de Registradores e Notários, que não existe. Agora o CNJ quer regulamentar os concursos para acabar com as discussões no Judiciário, são concursos intermináveis. Se tivermos entidades fortes, e pessoas habilitadas para desempenhar essas tarefas, poderemos, no futuro, ter esse colégio, que é necessário para a atividade notarial e registral.

Minha palavra final é de incentivo a todos os registradores e notários do Brasil, para que procurem aperfeiçoar-se continuamente uma vez que temos um papel importantíssimo na sociedade. Nós representamos o Estado, que nos deu essa oportunidade.



# XV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em São Sebastião, discute a importância da certificação digital e do uso de novas tecnologias

O interesse pela troca de experiências, bem como a discussão de temas atuais das notas e registros, levaram 110 participantes a São Sebastião para o décimo quinto programa de educação continuada de cartórios, Educartório, realizado no Maresias Beach Hotel, litoral-norte paulista, no último dia 18 de agosto.

Os aspectos polêmicos da lei 11.441/07, a Certificação digital e sua aplicação em notas e registros foram alguns dos assuntos discutidos durante o evento realizado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, e Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Proferiram palestras no XV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, Roberto Maia Filho, juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; Tânia Mara Ahualli, juíza de Direito titular da 41ª Vara Cível de São Paulo; Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp e primeiro registrador imobiliário da capital de São Paulo; João Baptista Galhardo, registrador imobiliário em Araraquara e diretor do Irib; e Diego Selhane Pérez, registrador imobiliário em Caraguatatuba e membro efetivo do conselho editorial do Irib.

O seminário também contou com as presenças de Sérgio Jacomino, quinto registrador imobiliário de São Paulo e diretor do Irib; Priscila Agapito, 29ª tabeliã em São Paulo e vice-presidente do CNB-SP; Daniel Silva Lopes Agapito, oficial do registro civil e anexo do Distrito do Jaraguá; Manuel Matos, presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Camara.e-net; José Adalberto Pereira, tabelião de notas do distrito de Maresias; e José Lúcio Lulio, registrador de imóveis, títulos e documentos e civil de pessoa jurídica da comarca de São Sebastião. [f](#)



## PALESTRA

# Lei 11.441/2007: separação, divórcio e inventário extrajudiciais – aspectos polêmicos e atuais



Roberto Maia Filho

Juiz da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

Segundo o juiz Roberto Maia Filho, a possibilidade de inventários, separações e divórcios feitos por escritura pública foi debatida há dez anos num encontro realizado pela Associação Paulista de Magistrados, Apamagis. Na ocasião, não havia consenso entre os juízes dos quais 50% eram contra a proposta. “Metade entendia que era boa a idéia de delegar uma competência exclusiva dos juízes aos

notários e registradores, mas a outra metade entendia que, institucionalmente, a proposta não era interessante porque os magistrados estariam perdendo uma parcela importante de suas atribuições”, declarou.

O palestrante relatou que quase 100% dos juízes com

quem se relaciona são favoráveis à lei 11.441/07, que possibilitou a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. “A grande maioria dos juízes entendeu que o advento da lei foi uma excelente iniciativa do legislador, e a própria Associação dos Magistrados Brasileiros, AMB, em reunião realizada recentemente, aprovou e aplaudiu sua promulgação”.

Para o juiz, essa mudança de mentalidade se deu em razão da sobrecarga de serviços do poder Judiciário que nos últimos dez anos aumentou de modo exponencial. “A Constituição trouxe mais direitos para os cidadãos, previu o Código de Defesa do Consumidor e criou juizados especiais que deram à população mais condições de lutar por seus direitos”.

### Aplicação da lei 11.441: 95% das orientações da CGJSP foram acolhidas pelo CNJ

O palestrante comparou as conclusões aprovadas pelo grupo de estudos instituído pela portaria CG 01/2007, da CGJSP, com as orientações regulamentadas pela resolução 35, do Conselho Nacional de Justiça, CNJ, que disciplina a aplicação da lei 11.441/07 pelos serviços notariais e registrais. Segundo ele, quase 95% das orientações da Corregedoria foram acolhidas pelo órgão federal.

De acordo com o juiz, causou certa preocupação entre os participantes do grupo de estudos da CGJSP a redação do parágrafo terceiro, do artigo 1.124-A, que dispõe que “a





escritura e demais atos notariais serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei”. Somente os atos notariais seriam abrangidos pela gratuidade? O entendimento pacífico, tanto nas orientações da CGJSP quanto nas disposições do CNJ, foi no sentido de que a gratuidade abrange também os atos registrais.

Ainda quanto à gratuidade estabelecida pelo parágrafo terceiro, o doutor Roberto Maia Filho ressaltou que alguns notários poderão enfrentar dificuldades para lidar com essa questão, uma vez que não é tão simples identificar uma pessoa carente de fato e que necessita da justiça gratuita. Disse que o simples fato de a parte constituir um advogado particular não significa que ela tenha condições financeiras. “Também não podemos dizer que uma viúva proprietária de uma pequena casa tenha condições de arcar com as despesas dos atos notariais e registrais”.

Ele lembra, no entanto, que é preciso analisar com bom senso caso a caso. “Por exemplo, a defensoria pública presta assistência judiciária gratuita às pessoas carentes que ganham até três salários mínimos. No Judiciário, nos deparamos com situações limítrofes em que as pessoas não são ricas nem miseráveis; nesses casos, optamos pelo bom senso”.


O juiz também comentou que alguns registradores imobiliários do estado de São Paulo estão exigindo, para o registro das escrituras, a apresentação dos documentos de que trata o item 4.11 das conclusões da CGJSP, referentes ao inventário e à partilha. Ele esclareceu que essa exigência deve ser feita somente pelo notário, uma vez que o dispositivo deixa claro que os documentos devem ser apresentados para a *lavratura da escritura*, e não para seu *registro*. “Não há necessidade de o registrador exigir novamente a documentação. Ao notário cabe certificar que a documentação foi solicitada por ele, e onde está arquivada”.

“A CGJSP fará um pequeno ajuste em alguns pontos em que a regulamentação federal divergiu da regulamentação estadual. Em caso de discrepância, prevalecerá a orientação federal, mas a Corregedoria fará um último trabalho para acertar pormenores não tratados pela resolução do CNJ”.

### CNB-SP cria Central de escrituras, separações, divórcios e inventários

O palestrante destacou o item 1.5 das conclusões de caráter geral da CGJSP, que recomenda a criação de um registro central de inventários e de outro de separações e divórcios, “para concentrar dados e informações dos atos notariais lavrados, prevenir duplicidade de escrituras e facilitar as buscas”. Informou, ainda, que já está em pleno funcionamento a *Central de Escrituras, Separações, Divórcios e Inventários do Estado* de São Paulo, Cesdi, criada e operacionalizada pelo Colégio Notarial de São Paulo.

Por meio da Cesdi, qualquer cidadão brasileiro poderá obter informações sobre a existência de uma escritura pública de separação, divórcio ou inventário, bem como descobrir em qual tabelionato de notas o documento foi lavrado.

A pesquisa poderá ser feita gratuitamente no *site* notarialnet.org.br, com o nome completo de um dos interessados – *de cujus*, herdeiros, separandos, divorciandos –, ou mesmo o advogado das partes, pelo número do RG, CPF, ou pela inscrição na OAB. 

### PALESTRA

## Certificação digital e sua aplicação em notas e registros



Flauzilino A. dos Santos

Registrador imobiliário e presidente da Arisp

O palestrante enfatizou a importância de registradores e notários integrarem a era digital. Alertou para o fato de que a economia digital não é mais uma tendência que deve ser seguida pelos serviços notariais e registrais. “Devemos estar atentos aos movimentos da economia digital e à forma como os negócios são realizados no meio eletrônico, para que



possamos dar respostas efetivas à sociedade e à cadeia produtiva do país”.

O presidente da Arisp estimulou os tabeliães e registradores do litoral-norte paulista a criarem novos serviços e produtos voltados para a economia digital. Informou que alguns cartórios de registro de imóveis da capital já estão executando as novas tecnologias em caráter experimental.

Flauzilino Araújo dos Santos falou sobre o conceito de certificado digital e a importância de sua utilização por notários e registradores. O certificado digital é um documento eletrônico assinado digitalmente que cumpre a função de associar uma pessoa, ou entidade, a uma chave pública, e que apresenta informações como: nome da pessoa ou entidade a ser associada à chave pública; período de validade do certificado; chave pública; nome e assinatura da entidade que assinou o certificado; e número de série.

O registrador apresentou um modelo de *smart card*, cartão inteligente que se assemelha a um cartão de crédito convencional. O *smart card* é um tipo de *hardware* criptográfico dotado de microprocessador com memória capaz de armazenar e processar diversos tipos de informações. Com ele é possível gerar as chaves e mantê-las em ambiente seguro, uma vez que as operações criptográficas podem ser realizadas no próprio dispositivo.

Falou dos projetos desenvolvidos pela Arisp em parceria


com o Irib, tal como o escritório eletrônico, que viabiliza a emissão de certidões digitais para órgãos do poder público por meio do intercâmbio de informações eletrônicas entre as entidades solicitantes e o registro de imóveis. No entanto, informou que esse serviço deverá ser ampliado para que os notários também tenham acesso ao sistema. “Essa será uma via de mão dupla: os notários receberão as certidões digitais dos imóveis, e os registradores receberão as escrituras notariais eletrônicas. Os juízes corregedores das Varas de Registros Públicos de São Paulo já estão sendo devidamente comunicados para que a matéria seja disciplinada por meio de provimento”.

### Penhora *on-line* já é realidade

Em decisão recentemente publicada no *Diário Oficial de Justiça*, o corregedor-geral da Justiça do Estado de São Paulo, Gilberto Passos de Freitas, autorizou a Arisp a desenvolver e implantar o sistema eletrônico de averbação e cancelamento de penhora de imóveis, a penhora *on-line*.

A princípio, o sistema funcionará de forma experimental na cidade de São Paulo, no âmbito da Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados, projeto do Irib realizado em parceria com a Arisp, que permite a disseminação e ampliação do uso da tecnologia da informação, atendendo aos padrões de autenticidade, integridade, validade e interoperabilidade da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileiras, ICP-Brasil.



Segundo Flauzilino Araújo dos Santos, a Arisp dispõe de uma infra-estrutura de informática para dar suporte ao sistema eletrônico de penhora, que deve estar em funcionamento em até quarenta dias. 

### PALESTRA

## Retificação extrajudicial



**Diego Selhane Pérez**

*registorador imobiliário em Caraguatatuba, doutor em Direito do Estado pela USP e membro efetivo do conselho editorial do Irib.*

O registrador chamou a atenção dos participantes para o fato de que a retificação só pode ser compreendida a partir das finalidades do registro imobiliário.

“A retificação nada mais é do que tornar reto o que está torto, no entanto, isso só é possível se compreendermos a natureza da própria coisa. Se não conhecemos a finalidade do registro imobiliário, bem como a sistemática de seu funcionamento, não há como

proceder à retificação.”

A retificação extrajudicial, segundo ele, deve preservar os princípios da autenticidade, segurança jurídica, segurança estática e segurança dinâmica. Deve garantir os efeitos individuais e sociais da propriedade privada, tendo em vista que o objetivo primário do registro imobiliário é a tutela, a garantia e a viabilização do direito fundamental de propriedade.

O palestrante afirmou que uma boa qualificação pode evitar a retificação do registro. No entanto, a causa de um assento errado pode estar na incorreção do próprio título, em desconformidade com a verdade real. “E ainda, a retificação também pode ocorrer por conta de alterações supervenientes ao registro, ou seja, para alterar o direito, a situação subjetiva das partes, ou os fatos”.

O oficial de registro de imóveis também deve estar atento aos levantamentos topográficos realizados pelos profissionais de agrimensura contratados pelas partes. “Não se pode esperar que o registrador, que é um profissional do Direito, domine as regras utilizadas pelos engenheiros ou técnicos de agrimensura, mas ele precisa ter especial atenção na identificação do imóvel, isto é, ele tem de ter certeza de que o imóvel do registro é o mesmo imóvel da descrição retificada”.

Finalmente, Diego Selhane Pérez enalteceu a lei 10.931/04, que instituiu a retificação feita pelo oficial de registro de imó-







veis, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo. “A lei espelha o aumento da confiança social no trabalho do registrador imobiliário, uma vez que transferiu a ele mais poderes, responsabilidades e deveres. Se isso aconteceu é porque cresceu a confiança da sociedade no trabalho sério realizado pelos oficiais de registro”.🔗

## PALESTRA

### O nome no Registro Civil das Pessoas Naturais



**Tânia Mara Ahualli**

*Juíza de Direito da 41ª Vara Cível de São Paulo, capital, e professora da Escola Paulista da Magistratura*

A juíza relatou sua experiência na segunda Vara de Registros Públicos de São Paulo, onde trabalhou por cinco anos e conviveu com as dificuldades e os principais problemas que envolvem o tratamento do nome, previsto no Código Civil e na Lei de Registros Públicos, lei 6.015/1973.

Entre os assuntos abordados, citou os problemas enfrentados pelo registrador civil em face da escolha do nome;

os problemas decorrentes da evolução do direito de família, que repercutiram na questão do nome, e o direito constitucional e da personalidade.🔗

## PALESTRA

### Notas devolutivas: algumas dicas e sugestões práticas



**João Baptista Galhardo**

*Registrador imobiliário em Araraquara e diretor do Irib*

O registrador encerrou os trabalhos do XV Educartório com sugestões práticas para a elaboração das notas devolutivas ou notas de exigências.

De maneira sucinta, o palestrante definiu nota devolutiva como uma comunicação ao apresentante de que determinado título não terá ingresso no registro imobiliário em razão da carência de determinada formalidade.

João Baptista Galhardo também falou sobre os cuidados que o registrador deve ter ao proceder à qualificação registral, especialmente a linguagem usada, para não causar problemas de relacionamento entre o usuário e o prestador de serviço que possam provocar a suscitação da dúvida perante o juiz corregedor.🔗





## XVI Educartório: Guarulhos, SP, discute a lei 11.441/07, locação, certificação digital e cláusulas restritivas de domínio

**N**otários, registradores e prepostos da cidade de Guarulhos e região participaram do XVI Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no último dia 22 de setembro, no Hotel Marriot, em Guarulhos, SP.

A iniciativa, promovida no âmbito do programa Educartório, graças à parceria estabelecida entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, e a Universidade Corporativa do Registro, UniRegistral, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, chega à sua antepenúltima edição realizada durante a gestão do corregedor-geral da Justiça de São Paulo, desembargador Gilberto Passos de Freitas.

Desenvolveram o programa do XVI Educartório, o juiz Roberto Maia Filho, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que apresentou a lei 11.441/07 – separações, divórcios e inventários por escritura pública; o desembargador Kioitsi Chicuta, do Tribunal de Justiça de São Paulo, que falou sobre a locação e o registro de imóveis; Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp, que tratou da certificação digital e penhora *on-line*, e Marco Antônio Greco Bortz, tabelião de notas de Mirandópolis, que abordou os aspectos notariais e registrais das cláusulas restritivas de domínio.

Também participaram dos trabalhos, o presidente do CNB-SP, Paulo Tupinambá Vampré, Geraldo Domingues Gualandro, primeiro registrador de imóveis de Guarulhos, Osvaldo Marcheti, segundo registrador de imóveis de

Guarulhos, e José Carlos Martins, diretor do grupo Serac.

### **“Que o projeto Educartório continue na próxima gestão e que se amplie cada vez mais”**

O juiz Roberto Maia Filho homenageou os organizadores e participantes do programa Educação Continuada de Cartórios.

“Rendo minhas homenagens aos notários e registradores do Estado de São Paulo e aos organizadores do programa Educartório, aqui representados pelo presidente do CNB-SP, Paulo Tupinambá Vampré. Esse é o antepenúltimo evento realizado durante a gestão do desembargador Gilberto Passos de Freitas.”

Ele declarou, ainda, que a iniciativa da CGJSP de se unir aos notários e registradores foi muito produtiva não apenas pela oportunidade de disseminação de conhecimentos como também porque permite à corregedoria conhecer mais de perto os profissionais do Direito notarial e registral, sempre em busca do aprimoramento profissional e aperfeiçoamento dos serviços.

O juiz expressou seu reconhecimento pelo esforço e dedicação dos participantes em quase dois anos do programa de educação continuada de cartórios, realizado com total sucesso pela atual gestão da CGJSP, em parceria com Irib, CNB-SP e Arisp, e fez votos de “que o projeto Educartório continue na próxima gestão e que se amplie cada vez mais”.

### **Lei 11.441/2007: conclusões do grupo de estudos da CGJSP ganharão um capítulo nas normas de serviço**

O juiz Roberto Maia Filho proferiu palestra sobre separações, divórcios e inventários por escritura pública.



Juiz Roberto Maia Filho

Segundo ele, há dez anos, metade dos juízes não concordava com a proposta de inventários, separações e divórcios feitos por escritura pública, uma vez que perderiam parcela importante de suas atribuições. Hoje, dada a sobrecarga de serviços, a grande maioria entende que o advento da lei foi a melhor saída para o desa-

fogamento do poder Judiciário.

O palestrante destacou alguns artigos da lei 11.441/07 e abordou os principais pontos tratados nas conclusões aprovadas pelo grupo de estudos instituído pela portaria CG 01/2007, da CGJSP, bem como nas orientações regulamentadas pela resolução 35, do Conselho Nacional de Justiça, CNJ.

Comentou que as conclusões da CGJSP estão sendo revistas em alguns pontos em que a regulamentação federal divergiu da regulamentação estadual, para pequenas alterações. "Preparei um esboço que está sendo revisado pelo juiz Vicente de Abreu Amadei, e que depois poderá ou não ser aprovado pelo corregedor-geral".

O juiz adiantou que entende razoável o aumento do prazo de que trata o artigo 36 da resolução do CNJ, que dispõe que "o comparecimento pessoal das partes é dispensável à lavratura de escritura pública de separação e divórcio consensuais, sendo admissível ao(s) separando(s) ou ao(s) divorciando(s) se fazer representar por mandatário constituído, desde que por instrumento público com poderes especiais, descrição das cláusulas essenciais e prazo de validade de trinta dias".

Esse artigo está sofrendo uma reinterpretação pelo CNJ no sentido de que a procuração passará a ter validade de 90 dias para aqueles que residirem no exterior.

Segundo o juiz Roberto Maia Filho, depois de revistas e aprovadas, as conclusões ganharão um capítulo nas Normas de Serviço da CGJSP. Ele lamentou a ausência de representantes dos registradores e do Ministério Público

estadual no grupo de estudos. "Se a classe registral e o Ministério Público estivessem representados no GT, as discussões teriam sido enriquecidas por suas experiências. No entanto, como a lei 11.441/07 envolve um procedimento realizado pelo tabelião, convocamos um representante da classe notarial. Não se trata de demérito da nobre classe registral, mesmo porque as escrituras terão de ingressar no registro. O mais importante é que nunca fechamos as portas para os representantes da classe registral, pelo contrário, eles sempre são ouvidos e trazem-nos contribuições fantásticas".

Entre os pontos da lei destacados na palestra, estão os prazos previstos no artigo 983, que dispõe que "o processo de inventário e partilha deve ser aberto dentro de 60 (sessenta) dias a contar da abertura da sucessão, ultimando-se nos 12 (doze) meses subsequentes, podendo o juiz prorrogar tais prazos, de ofício ou a requerimento de parte".

O juiz entende que o tabelião não deve se preocupar com esses prazos, tendo em vista que uma escritura pública jamais levaria doze meses para ficar pronta. "Esse artigo refere-se apenas aos processos de inventário e partilha feitos por via judicial. No caso de o inventário não ser ajuizado no prazo de 60 dias, a multa será de 10% sobre o imposto *causa mortis*, passados 180 dias, será de 20%".

Quanto à gratuidade do parágrafo terceiro do artigo 1.124-A, o juiz alertou os notários de que, em princípio, o tabelião deve aceitar a declaração de pobreza apresentada pela parte. "No entanto, se ficar caracterizado, na partilha de bens, no inventário, ou na separação, que a pessoa possui uma quantidade considerável de bens, torna-se evidente a mentira e a configuração de crime de falsidade ideológica. Nesses casos, o crime poderá ser denunciado pelo próprio tabelião".

Destacou também a discrepância entre o valor dos emolumentos extrajudiciais e o das custas judiciais, referidos no item 2.2 das conclusões que diz respeito aos emolumentos. "A incompatibilidade de valores é gerada pelo fato de os emolumentos extrajudiciais serem cobrados com base na lei estadual 11.331/2002, e as custas judiciais com base na lei estadual 11.608/2003. O item 2.2 recomenda uma alteração legislativa que vise à uniformização

desses valores. Há casos em que sai mais em conta fazer o divórcio ou inventário no fórum, e outros em que fazer no tabelionato é a melhor opção. Isso não tem cabimento". A CGJSP enviou um ofício à Secretaria da Justiça do Estado sugerindo a alteração legislativa.

Por último, ressaltou os itens 3.2 e 3.3 das conclusões. Segundo o item 3.2, "é vedado aos Tabeliães a indicação de advogado às partes, que deverão comparecer, para o ato notarial, acompanhadas de profissional de sua confiança". O item 3.3 acrescenta que, "se não dispuserem de condições econômicas para contratar advogado, o Tabelião deverá recomendar-lhes a Defensoria Pública, onde houver, ou, na sua falta, a OAB".

O juiz Roberto Maia Filho recomendou, ainda, que os notários não procedam aos atos em desacordo com as orientações regulamentadas pela CGJSP e pelo CNJ.

### **Locação e o registro de imóveis: só pode exercer o direito de preferência quem tem o contrato averbado no registro imobiliário**

O desembargador Kioitsi Chicuta, do Tribunal de Justiça de São Paulo, tratou da locação desde as Ordenações Filipinas até o advento da lei 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os devidos procedimentos.

Expôs os princípios que regem a relação locatícia em geral, fez uma distinção entre o que disciplina a lei 8.245/91 e o que dispõe o Código Civil de 2002 e destacou os contratos de locação que têm acesso ao registro de imóveis e ao registro de títulos e documentos.

"O contrato de locação não gera direito real, por isso só deve ingressar no registro de imóveis nas situações em que houver cláusula de vigência, direito de preferência ou caução", observou. "O Código Civil estabelece um único ato de registro, qual seja a cláusula de vigência em caso de alienação, e a lei 8.245 dispõe sobre o direito de preferência e a caução de bem imóvel, portanto, situações que não se confundem."

"De acordo com a Lei do Inquilinato, o registro do contrato de locação no cartório de registro de imóveis tem três finalidades: 1. assegurar a vigência do contrato por prazo determinado, em caso de alienação; 2. atribuir direito



Kioitsi Chicuta

de preferência ao locatário na aquisição do imóvel, em igualdade de condições, na hipótese de alienação onerosa; e 3. dar publicidade à caução incidente sobre o imóvel."

O desembargador abordou alguns aspectos práticos que costumam gerar dúvidas entre os operadores do Direito. Segundo ele, a cláusula de vigência não

deve ser o foco da discussão, uma vez que os locatários não têm se interessado pelo registro dessa espécie. O que tem suscitado dúvidas é o direito de preferência, isto é, se o imóvel é vendido pelo locador a terceiro cujo inquilino tem o direito de preferência.

"A lei diz que só pode exercer o direito de preferência quem tem o contrato averbado no registro imobiliário. Isso tem gerado polêmica entre os operadores do Direito porque a contagem dos prazos estipulados na lei é bastante confusa."

O palestrante também se referiu à proibição de que trata o parágrafo único do artigo 37 da lei, que dispõe: "É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação".

A lei prevê quatro formas de garantia locatícia: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. "Se o cartório encontrar duas garantias num único contrato de locação, deverá observar a seqüência cronológica. É pacífico o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo no sentido de que prevalecerá a primeira forma de garantia que figurar no contrato", concluiu.

### **Cartórios brasileiros serão totalmente informatizados em até dez anos**

Conhecer o conceito de certificação digital e assimilar a importância de sua utilização é uma etapa superada pelos notários e registradores de São Paulo, conforme relatou Flauzilino Araújo dos Santos em sua palestra sobre cer-





Flauzilino A. dos Santos

tificação digital e penhora *on-line*. Para o registrador, os profissionais do Direito notarial e registral estão se familiarizando com a nova tecnologia e com a necessária modernização dos serviços extrajudiciais.

“Entramos numa segunda etapa do processo, estamos trabalhando nos aplicativos que serão utilizados com a certificação digital.

Portanto, o domínio da certificação digital e a inserção dessa tecnologia nos nossos sistemas são fundamentais para nossa atividade.”

O presidente da Arisp expôs os projetos desenvolvidos em parceria com o Irib, como o escritório eletrônico, que viabiliza a emissão de certidões digitais para órgãos do poder público por meio do intercâmbio de informações eletrônicas entre as entidades solicitantes e o registro de imóveis.

No que se refere à penhora *on-line*, a Arisp está realizando reuniões com o setor de informática do Tribunal de Justiça de São Paulo com o objetivo de desenvolver um aplicativo que atenda às expectativas dos juízes, além de responder aos anseios dos registros de imóveis de todo o estado.

“Conforme publicado no *Diário Oficial*, o sistema funcionará de forma experimental durante seis meses. Estamos trabalhando para apresentar, o quanto antes, as primeiras telas do serviço em funcionamento”, declarou Flauzilino Araújo dos Santos.

Para atender aos anseios do crédito imobiliário, da cadeia produtiva do país e, em última instância, visando à solução do problema habitacional brasileiro.

O presidente da Arisp informou que um anteprojeto de lei prevê a criação do registro de imóveis eletrônico no Brasil, no máximo em dez anos. “O objetivo do governo brasileiro é tornar os negócios imobiliários mais céleres e seguros, o que deverá resultar na diminuição das taxas de juros e ajudar o desenvolvimento econômico do país”.

## Cláusulas restritivas de domínio – aspectos notariais e registrais

O tabelião de notas de Mirandópolis, Marco Antônio Greco Bortz, tratou das importantes alterações trazidas pelo novo Código Civil, notadamente em relação às cláusulas restritivas de domínio.

De acordo com o artigo 1.848, “salvo se houver justa causa declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade e de incomunicabilidade sobre os bens da legítima”.

O palestrante lembrou que tanto o Conselho Superior da Magistratura como a primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo têm entendido que a exigência da justa causa é necessária não só no testamento mas também nas doações

que ocorrem em antecipação da legítima. “Para sua validade e ingresso na tábua registral, a manifestação da justa causa deve ser aposta no instrumento”.

“Essas alterações trazem uma série de delicadas situações às quais o notário precisa estar atento. Ele deve captar a vontade do doador, ou do testador, para que o título venha a produzir seus efeitos”.



Marco Antônio Greco Bortz

No que se refere aos aspectos registrais, Marco Antônio Greco Bortz comentou que não cabe ao registrador fazer juízo de valor sobre a cláusula restritiva, isto é, se é justa ou não. “Ele deve apenas verificar se há presença da cláusula no instrumento, quer na doação, quer no testamento”.

Essas questões são muito novas e existem apenas decisões administrativas a respeito; a jurisprudência ainda não tratou da questão. O notário de Mirandópolis entende que na doação pode haver a exigência da cláusula, se ela alcançar a vida do donatário de forma vitalícia. No entanto, “se a cláusula for imposta na doação somente pelo período de vida do doador, será por tempo determinado e alcançará uma faixa que não está incluída no artigo 1.848 do Código Civil”.

## Palestras excelentes e sucesso de público marcaram o XVII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo em Itanhaém, SP

O XVII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo lotou o auditório do hotel Marina's Park na cidade litorânea de Itanhaém, no dia 27 de outubro de 2007. O programa Educartório comprovou mais uma vez ser uma louvável iniciativa de disseminação do conhecimento promovida graças à parceria entre Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, e Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, e o apoio da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

O evento recebeu centenas de participantes de São Paulo, bem como dos estados do Rio de Janeiro e do Paraná.

"O sucesso do Educartório demonstra que notários e registradores estão ávidos por conhecimentos e que as entidades patrocinadoras acertaram em realizar o seminário nas diferentes regiões do estado, para que todos possam participar", destacou Priscila de Castro Teixeira Pinto Lopes Agapito, primeira vice-presidente do CNB-SP e uma das organizadoras do evento.

O juiz Vicente de Abreu Amadei, da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, abriu o evento e apresentou o novo Portal do Extrajudicial, para ele uma "ferramenta que vai mudar a rotina dos cartórios".

Segundo o juiz, o Tribunal de Justiça de São Paulo criou



Vicente A. Amadei

o portal para facilitar o repasse de informações aos serviços de notas e registros, como certidões de concorrência pública, validade de selos, comunicados, corregedores permanentes, endereços das unidades, normas de serviços do extrajudicial, normas de pessoal, editais, ementários, provimentos, portarias, despachos, pareceres e decisões.

O sistema vai proporcionar rapidez, segurança, transparência e agilidade na troca de informações entre a CGJSP, notários e registradores. Em operação desde o dia 22 de outubro, o portal vai integrar todos os cartórios do estado de São Paulo. "Estamos seguindo um cronograma de inclusão que respeita a realidade de cada cartório. A informatização é, de fato, um processo irreversível, mas, para sua eficácia, é preciso atuar em conjunto", observou o doutor Amadei, que incentivou o acesso do [site www.extrajudicial.tj.sp.gov.br](http://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br)

### Aula magna: imóvel público e terrenos de marinha

O juiz Vicente de Abreu Amadei ministrou aula magna sobre imóvel público e terrenos de marinha, temas do interesse das cidades litorâneas. Abordou itens como a costa brasileira, domínio público, terrenos de marinha e reflexos no registro de imóveis.

Nesse estudo ele mostrou que o Brasil tem 7.491 km de fronteira marítima. Em toda essa extensão existe a gigantesca área marítima jurisdicional, que é a soma da zona econômica exclusiva, ZEE, com a plataforma continental, PC. Juntas representam uma área econômica de 4.451.766 km<sup>2</sup>, conhecida como a Amazônia Azul.

Zona Costeira, de acordo com a legislação, é o espaço geográfico de interação do ar, do mar e da terra, incluindo seus recursos renováveis ou não, que abrange uma faixa marítima e outra terrestre. A terrestre é definida como faixa do continente formada pelos municípios que sofrem influência direta dos fenômenos ocorrentes na zona Costeira. Já a faixa marítima é a que se estende mar afora distando 12 milhas marítimas das linhas de base e compreende a totalidade do mar territorial.

Com relação ao domínio público, o juiz apresentou duas definições: a de sentido amplo – *conjunto de bens sujeitos ou pertencentes ao Estado*; e a de sentido estrito – *conjunto de bens móveis e imóveis de que é detentora a Administração*. Expôs os critérios de distinção de bens públicos e particulares segundo a titularidade do domínio, de acordo com a especificação do artigo 98 do Código Civil.

Apresentou o direito privado como caracterizado pelas relações de vizinhança, servidões prediais, restrições de alienações e restrições de vida condominial. E o direito público, pelas desapropriações, servidões públicas, restrições à fruição (zoneamento, área *non aedificandi*), à modificação (tombamento, reserva legal, fração mínima de parcelamento) e à alienação (preempção).

O juiz classificou os bens públicos como bens de uso comum do povo, de uso especial e dominicais; com gradação e pluralidade de regimes jurídicos (terras devolutas e terrenos de marinha).

Quanto aos principais atributos dos bens públicos, o palestrante pediu especial atenção às formas de alienação e seus pressupostos; ao modo excepcional de alienação das terras devolutas (concessão de domínio, legitimação de posse); às políticas de regularização fundiária e à concessão de uso especial.

### Registro de terrenos de marinha: aspectos técnicos e geográficos

O palestrante informou ainda que o termo terras de marinha surgiu no século XVII, no Rio de Janeiro. De acordo com o artigo segundo do decreto-lei 9.760/46, são terrenos de marinha, com uma profundidade de 33 metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar médio de 1831:

- a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés; e
- b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se

façam sentir a influência das marés.

“Para lidar com registros de terras de marinha, o registrador tem de conhecer aspectos técnicos, geográficos e legais, só assim, poderá exercer com eficácia sua função”, observou o doutor Amadei.

(Consulte a jurisprudência citada no *site* do Irib: [http://www.irib.org.br/asp/pesq\\_juris.asp](http://www.irib.org.br/asp/pesq_juris.asp))

### Reflexos da matéria no registro predial

Duas máximas de Afrânio de Carvalho:

1. o RI acolhe “apenas os imóveis particulares, deixando livres os imóveis públicos”, mas nada obsta “que a administração pública resolva futuramente subordinar todos imóveis públicos ao Registro”.

2. “Na passagem da propriedade pública para a particular ou desta para aquela também se interpõe o registro”.

### Consequências

A) *Registro de sentença expropriatória* (aquisição originária) e de desapropriação amigável (aquisição derivada – trato sucessivo);

B) *Registro de imissão provisória na posse de imóvel em expropriação* (prov. CG 1/74 e lei 9.785/99);

C) *Registro de legitimação de posse* (dec.-lei 9.760/46, art. 169/170);

Terras devolutas e legitimação de posse

Discriminação *versus* legitimação de posse

Domínio estatal *versus* transmissão ao particular

Modo originário *versus* modo derivado

*Esgotada a disponibilidade* quantitativa de transcrição referente ao domínio estatal (terra devoluta), inviável o registro do título de legitimação (aquisição derivada amarrada na cadeia filiatória) – (CSM, Ap.cív. 668-6/0, Sorocaba).

*Irregistrabilidade* de *doação* de gleba tida como *terra devoluta*, *sem prévia inscrição* do título de *domínio do poder público* decorrente de discriminação (administrativa ou judicial), em respeito aos princípios da disponibilidade e continuidade (CSM, Ap. cív. 612-6/5, Bragança Paulista).

“(…) em sede de terras devolutas, convém lembrar que *não* se deve confundir a *aquisição originária do domínio estatal*, *preexistente à ação discriminatória*, com a *aquisição derivada por títulos de legitimação* outorgados pelo titular do domínio estatal: *‘a discriminação é modo originário, enquanto a legitimação é modo deri-*



vado (como também a doação, a venda e compra, a dação, etc.) – (CSM, Ap. civ. 11.938-0/6, j. 19/8/91, relator desembargador Onei Raphael, parecer do então MM. juiz auxiliar da Corregedoria Vito José Guglielmi). Essa, pois, a razão pela qual título de legitimação não tem ingresso no sistema de registro predial sem a prévia inscrição da sentença declaratória do domínio estatal decorrente de ação discriminatória (CSM, Ap. civ. 54.708.0/1, j. 2/2/99, relator desembargador Sérgio Augusto Nigro Conceição; Ap. civ. 20.322-0/6, 14/4/91, relator desembargador Antônio Carlos Alves Braga) – (CSM, Ap.cív. 668-6/0, Sorocaba).

D) *Registro de titulação de direitos reais a particulares em imóveis públicos*

Enfiteuse (dec.-lei 9.760/46, art. 99/124);

Superfície (EC, art. 21), que é suscetível de hipoteca (lei 11.481/07, art. 13);

Quando da regularização fundiária:

Por concessão especial de uso (MP 2.220/01, art. 6º, §4º), aplicável aos terrenos de marinha (lei 9.636/98, art. 22-A, redação da lei 11.481/07) e suscetível de hipoteca (lei 11.481/07, art. 13);

Por aforamento gratuito (lei 11.481/07);

Registro de demarcação feita pela SPU de terrenos para regularização fundiária de interesse social (lei 9.636/98, art. 18-B/18-F, redação da lei 11.481/07).

E) *Abertura de matrículas e averbações*

De situação primitiva (v.g. “terra devoluta”), de desafeitação (v.g. proc. CG 1.066/2005)... Enfim, antecedentes ao registro da transmissão ao particular.

### **Distinção entre aforamento (enfiteuse) versus ocupação**

1º) Aforamento – decreto-lei 9.760/46, artigos 99/124; lei 9.636/98, artigos 12/16; lei 11.481/07, artigos 7º e 24. RI necessário: confere direito real.

2º) Ocupação – decreto-lei 9.760/46, artigos 127/133, com alterações da lei 11.481/07; lei 9.636/98, artigos 6º/10, com alterações da lei 11.481/07. RI inadmissível: inscrição só no SPU – “posse”.

### **Conseqüências**

Terrenos de marinha (enfiteuse) versus terreno alodial (propriedade plena)

Matrículas distintas ou matrícula única? (unitariedade matricial flexível, de acordo com tese de Marcelo Terra, *RDI* 49/31).

CSM, Ap.Civ. 37.190-0/1, Itanhaém: Terreno de Marinha. Falta de unidade da base imobiliária. Registro Inviável. “A instituição de condomínio não poderá ser empreendida sem que, antecedentemente, se proceda à fusão das matrículas e unificação dos terrenos, formando uma única base imobiliária (...) É vedada a fusão de matrículas se um dos imóveis constitui terreno de marinha”.

### **a) Loteamento em terreno de marinha?**

Se enfiteuse, possível, com anuência da União (doutrina de Gilberto Passos de Freitas – *RDI* 8/37), ruas e praças não passam ao município (Diogenes Gasparini), que, autorizado, delas será foreiro, sem pagamento de foro.

Se em regime de ocupação, não há registro especial no RI, apenas inscrição na SPU, se possível for (decreto-lei 2.398/87, na redação do art. 33 da lei 9.636/98).

### **b) Incorporação em terrenos de marinha?**

Possível para enfiteuse; para ocupação não (CSM, Ap.cív. 13.091, Itanhaém).

### **c) Alienação fiduciária em terrenos de marinha?**

Se enfiteuse, não é possível alienar o domínio pleno, mas sim alienar o domínio útil (Candido R. Dinamarco e Arnold Wald – *RDI* 51/233 e 276), com anuência do senhorio (Candido Dinamarco), sem anuência (Arnold Wald). Todavia, se ocupação, inviável, ao menos no âmbito do RI.

### **d) Mera ocupação – registro inviável**

Inadmissível registro de escrituras de cessão de direitos de ocupação de terrenos de marinha, ainda que, no passado tenham sido registradas algumas dessas escrituras no antigo livro 4, já encerrado, em face do advento da lei 6.015/73 (CSM, Ap. civ. 25.743-0/3, Caraguatatuba). No mesmo sentido: CSM, Apelação cível 497-6/9, São Vicente (j. 18/5/2006).

### **e) Retificação para discriminação de terreno de marinha e acrescidos**

Admissibilidade, para área da União, não incluída origi-

nariamente no registro, observada a concordância expressa da titular da transcrição e ausência de prejuízos a terceiros (Proc. CG 453/2005).

### f) Certidão do SPU – Exigência para todo instrumento negocial

Inteligência do parágrafo segundo, artigo terceiro, decreto-lei 2.398/87, com redação dada pelo artigo 33 da lei 9636/98, que “contém disposição genérica, que abrange qualquer instrumento negocial concernente a imóveis agrilhoados à União” ( ). Logo, também para o registro de compromisso de compra e venda em faixa da marinha é necessária a apresentação da certidão (CSM, Ap.cív. 550-6/1 – São Vicente, j.20.06.2006).

Inteligência do parágrafo segundo, artigo terceiro, do decreto-lei 2.398/87, com redação dada pelo artigo 33 da lei 9.636/98, “contém disposição genérica, que abrange qualquer instrumento negocial concernente a imóveis agrilhoados à União” ( ). Logo, também para o registro de compromisso de compra e venda em faixa da marinha é necessária a apresentação da certidão (CSM, Ap.cív. 550-6/1, São Vicente, j. 20/6/2006).

### Documento eletrônico e certificação registral: processo irreversível

O registrador Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da



Flauzilino A. dos Santos

Arisp, e Daniel Agapito, tabelião substituto de notas da capital, falaram sobre as novidades tecnológicas que já são realidade para os registradores e notários.

O presidente da Arisp procurou conscientizar os participantes para os benefícios da certificação digital que, segundo ele, proporciona eficácia e eficiência na administração pública mediante a automação de processos informatizados e de rede de dados, como já ocorre no setor privado, além de dar segurança e validade jurídica às comunicações e transações eletrônicas.

Ele exibiu um filme do Instituto de Tecnologia da Informação, ITI, sobre a certificação digital, que possibilita realizar comunicações e transações eletrônicas com a necessária segurança e validade jurídica, com base na Infra-Estrutura de Chaves

Públicas Brasileira, ICP-Brasil.

A certificação digital confere autenticidade, confidencialidade, não-repúdio, integridade e validade jurídica ao documento. “De acordo com o artigo 10 da MP 2.200-2/01, os documentos eletrônicos assinados digitalmente com o uso de certificados emitidos no âmbito da ICP-Brasil têm a mesma validade jurídica dos documentos com assinaturas manuscritas”, explicou.

O palestrante destacou a eficiência do ofício eletrônico, uma criação da Arisp e do Irib, para emissão de certidões para o poder público por meio da Internet. “Além de atender os órgãos públicos mais prontamente, esse serviço desafogou muito o trabalho nos cartórios”.

“A utilização das ferramentas tecnológicas incorporadas ao cotidiano da sociedade não é uma questão de opção do notário ou do registrador, mas um processo vital e irreversível. A boa notícia é que notários e registradores estão construindo uma infra-estrutura capaz de responder positivamente a esse desafio”, concluiu Flauzilino.

Complementando a palestra do presidente da Arisp, Daniel Agapito explicou os conceitos de criptografia, meio digital, arquivo digital, *hash*, assinatura digital, entre outros.

Finalmente, anunciou que, ainda este ano, a exemplo da Arisp e do Irib, o Colégio Notarial passará a ser uma autoridade certificadora em São Paulo para a emissão de e-CPF e e-CNPJ. “Essa é uma realidade da qual não temos como fugir, os notários exercerão sua tradicional função de identificar pessoas”.

### Da prática da autenticação e reconhecimento de firma: tolerância zero aos erros

Antonio Cé Netto, escrevente autorizado do 14º Tabelionato



Antonio Cé Netto

de Notas da Capital, coordenador de atendimento ao cliente e representante do processo de qualidade ISO 9001-2000, focalizou a prática das atividades dos tabeliães – autenticação de documentos, abertura e reconhecimento de firmas, atendimento ao público – sob a ótica da seriedade, responsabilidade e qualidade. Destacou pontos

que merecem atenção especial do profissional, como, por exemplo, jamais autenticar cópia replastificada de carteira de identidade.

“É necessário que haja minucioso cuidado no exame de documentos apresentados como o RG e a carteira nacional de habilitação”, destacou. “É imprescindível usar luz ultravioleta para analisar esses documentos. Nosso desafio é minimizar os erros cometidos para uma margem bem próxima de zero”.

### Direito das sucessões e o novo Código Civil: alterações na concorrência sucessória

Desde a entrada em vigor do novo Código Civil, em 2002, muitas matérias de notas e registros precisam ser reestudadas, afirmou Tarcísio Alves Ponceano Nunes, terceiro Tabelião de Notas e Protestos de São Vicente. Ele abordou as



Tarcísio A. P. Nunes

importantíssimas alterações no direito das sucessões a partir da nova legislação, principalmente no tocante à ordem da vocação hereditária e à sucessão do companheiro.

Para o palestrante, a grande inovação do artigo 1.829/CC foi a criação da concorrência sucessória que compreende descendentes, cônjuge sobrevivente ou ascendentes e cônjuge sobrevivente. “A sucessão legítima defere-se na ordem seguinte: 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; ascendentes, *em concorrência com o cônjuge*; cônjuge sobrevivente e colaterais”.

Ele esclareceu também as hipóteses de ocorrência da *herança vacante*. “Não sobrevivendo cônjuge, ou companheiro, nem parente algum sucessível – primeira hipótese –, ou tendo eles renunciado à herança – segunda hipótese –, esta se devolve ao município ou ao Distrito federal, se localizada nas respectivas circunscrições, ou à União, se situada em território federal”.

O notário explicou que não há concorrência sucessória entre

descendentes e cônjuge sobrevivente, se o casamento se deu pelos regimes da comunhão universal de bens, separação obrigatória de bens ou comunhão parcial de bens. “Neste último caso, se não existirem bens particulares do falecido”.

Ele ainda exibiu três fórmulas matemáticas para determinar o percentual de bens que cada herdeiro, esposa e filhos têm direito e elucidou alguns pontos polêmicos sobre sucessão de companheiro.

*Os bens particulares são herdados pelo companheiro sobrevivente?*

Os bens particulares do companheiro(a) falecido(a) somente serão herdados pela(o) companheira(o) sobrevivente se não existir nenhum parente sucessível do(a) *de cujus* (art. 1.790, IV, c/c art. 1.844/NCC). Nessa hipótese, a(o) companheira(o) sobrevivente herda, *in totum* a herança do(a) falecido(a).

*O companheiro sobrevivente tem direito à meação dos bens?*

Nos termos do artigo terceiro da lei federal 8.971, de 29 de dezembro de 1994, terá o(a) companheiro(a) sobrevivente direito à meação dos bens deixados pela(o) falecida(o) se os mesmos “resultarem de atividade em que haja colaboração do(a) companheiro(a)”.

*A totalidade da herança a que se refere o inciso IV do artigo 1.790/NCC, abrange os bens particulares do companheiro falecido ou somente os bens adquiridos onerosamente na vigência da união estável?*

Abrange a totalidade dos bens (exclusivos e comuns), nos exatos termos do que dispõe o artigo 1.844/NCC.

O estudo dessa matéria, segundo Tarcísio Alves Ponceano Nunes, é primordial para as atividades dos notários e registradores. “Qualquer erro ou injustiça praticados nesses atos repercutirão no Judiciário. Ao atuar com sabedoria das partilhas, estaremos desafogando o Judiciário”, concluiu.

### Que venham outros encontros!

O anfitrião do XVII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, Elbert Jacinto Pedro Cervantes, oficial de registro de imóveis e anexos de Itanhaém, comemorou o sucesso obtido e se dispôs a receber outros encontros de notários e registradores. “Fiquei impressionado com a excelência das palestras e com o sucesso de público que o evento teve em minha cidade”, declarou.



# XVIII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo na cidade de São Carlos


**T**rinta cidades do estado de São Paulo participaram do XVIII Educartório: Analândia, Araraquara, Barra Bonita, Barueri, Brotas, Catanduva, Descalvado, Diadema, Distrito de São Lourenço do Turvo, Ibaté, Ibitinga, Itápolis, Jaú, Leme, Matão, Nova Europa, Olímpia, Paulínia, Penápolis, Porto Ferreira, Ribeirão Bonito, Rio Claro, Santa Rita, São Carlos, São João da Boa Vista, São José do Rio Preto, São Paulo, São Simão, Sumaré e Viradouro.

Cerca de 150 pessoas lotaram o auditório do Quality Hotel Anacã, na cidade de São Carlos, para participar do XVIII Seminário de Direito Notarial e Registral de São

Paulo, no dia 24 de novembro de 2007.

O desembargador Gilberto Passos de Freitas, corregedor-geral da Justiça de São Paulo, e o juiz auxiliar Vicente de Abreu Amadei aproveitaram a oportunidade para despedir-se dos notários e registradores, uma vez que estão deixando a CGJSP.

Grande apoiador e incentivador do Educartório, o desembargador fez questão de gravar mensagem destinada aos participantes do seminário de São Carlos, em que parabenizou e agradeceu a todos os envolvidos com o projeto, para ele um marco na educação continuada dos registradores e notários.

Nesses dois anos de atuação, o programa Educartório demonstrou ser uma louvável iniciativa de disseminação do conhecimento promovida pela parceria entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, o Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, a Universidade Corporativa do Registro, Uniregstral, e a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Registradores e notários torcem pela continuidade do projeto. 



# XVIII seminário encerra com chave de ouro os primeiros dois anos da educação continuada de cartórios

*Íntegra do pronunciamento do desembargador Gilberto Passos de Freitas, corregedor-geral da Justiça de São Paulo, que abriu os trabalhos em São Carlos.*

Senhores magistrados, notários, registradores, escreventes das serventias extrajudiciais, operadores do direito em geral e todos que, de um modo direto ou indireto, estão relacionados com o projeto Educartório.

Estamos quase no fim de nossos trabalhos frente à Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Em São Carlos e Araraquara realizou-se a última série de inúmeras correições ordinárias que, no biênio, realizamos em diversas comarcas do estado de São Paulo.

E, nesse contexto correicional, a educação continuada de cartórios extrajudiciais, que, com carinho, denominamos Educartório, hoje em sua décima oitava edição, nos acompanhou de modo exemplar, na tarefa correicional preventiva de zelar pelo bem dos serviços notariais e de registros, fomentando capacitação pessoal, elevando o nível técnico das atividades delegadas, enfrentando os desafios de atualização por mudança de leis e evolução da vida, especialmente, a do universo eletrônico. Enfim, como firme braço pedagógico da Corregedoria Geral da Justiça, o Educartório contribuiu neste biênio, de modo eloqüente, no desenvolvimento e na prevenção da boa e uniforme prestação dos serviços públicos da fé pública extrajudicial.

Minhas primeiras palavras, pois, não poderiam deixar de ser de reconhecimento e agradecimento a todos que participam deste relevante projeto educacional, ora repartindo o saber que têm, ora colhendo seus bons frutos.

Parabéns e muito obrigado a todos, e, de modo especial, às entidades de notários e registradores que, desde o início,

acreditaram neste sonho de reunir escreventes, notários, registradores e magistrados num mesmo espaço de troca de experiências e aprofundamento de saberes. Destaco, assim, meus sinceros agradecimentos ao Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, e a todos os notários envolvidos com a realidade deste sonho, na pessoa de seu presidente Paulo Tupinambá Vampré; ao Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, à Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, e à Uniregstral, Universidade Corporativa do Registro, bem como a todos os registradores, na pessoa de seus representantes, os registradores Flauzilino Araújo dos Santos e Sérgio Jacomino.

O presente seminário, nesta sua décima oitava edição, que se realiza na região de São Carlos e Araraquara, não poderia ser melhor: encerra, com chave de ouro, estes primeiros dois anos da educação continuada de cartórios, não só pela atenção à novidade do Portal do Extrajudicial – <https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/indexPex.jsp> –, em fase de implantação, que descortina significativos avanços tecnológicos na área, mas, sobretudo, pela excelência de seus palestrantes e importância dos temas selecionados, que serão descortinados e debatidos.

Tudo no quadro maior da publicidade contida das situações jurídicas, em prol da visibilidade e segurança de direitos, da certeza e autenticidade jurídica dos fatos e atos da vida civil, que os órgãos da fé pública propiciam.

Certo, então, do bom proveito que todos terão neste XVIII Educartório, e revogando meus agradecimentos, dou por abertos os trabalhos. 📍



## PALESTRA

### Parceria com notários e registradores foi fundamental para a troca de experiências e disseminação do conhecimento



Vicente de Abreu Amadei

Juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

O juiz Vicente de Abreu Amadei apresentou o novo Portal do Extrajudicial criado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo com objetivo de facilitar o repasse de informações aos serviços de notas e registros, como certidões de concorrência pública, validade de selos, comunicados, corregedores permanentes, endereços das unidades, normas de serviços do extrajudicial, normas de pessoal, editais, ementários, provimentos, portarias, despachos, pareceres e decisões.

O sistema vai proporcionar rapidez, segurança, transparência e agilidade na troca de informações entre a CGJSP, notários e registradores. Em operação desde o dia 22 de outubro, o portal vai integrar todos os cartórios do estado de São Paulo. “Muitas cidades do interior já acessam o portal, mas sabemos que o processo é paulatino, pois toda novidade é recebida com certo grau de desconfiança”.

Em entrevista ao *BE*, o doutor Amadei fez um breve balanço dos dois anos como juiz auxiliar da CGJSP e de suas participações no projeto Educartório. “O desembargador Gilberto Passos de Freitas focou duas importantes estratégias

em seu mandato, a prevenção e a tecnologia”, comentou. Segundo ele, a parceria com notários e registradores foi fundamental para a troca de experiências e a disseminação do conhecimento em prol da segurança. “A prevenção efetiva foi um marco dessa gestão”.

O juiz explicou que a tecnologia também contou com muito empenho da Corregedoria. “Os avanços tecnológicos da Justiça e dos cartórios vêm ocorrendo de forma gradativa. Faço questão de participar do Educartório e de outros encontros, para divulgar as novas ferramentas tecnológicas, como o Portal do Extrajudicial, que só trarão benefícios para todos com a melhora substancial da qualidade dos serviços prestados”.

Em 2008, o doutor Vicente de Abreu Amadei terá o desafio de atuar *on-line*. Ele será o juiz titular da primeira Vara Civil Nossa Senhora do Ó, na zona Norte de São Paulo, a pioneira em ter seus processos totalmente digitalizados. “Estou muito empolgado para atuar nesse ambiente desafiador onde não existirão papéis”, revelou. [f](#)

## PALESTRA

### Ordem da vocação hereditária na sucessão: desafios rotineiros



João B. M. e Souza Neto

Titular do 1º Registro de Imóveis de Bauru

O primeiro oficial de registro de imóveis de Bauru, João Batista de Mello e Souza Neto, abordou a ordem da vocação hereditária na sucessão por meio de casos reais que ocorrem rotineiramente nos cartórios.

Ele destacou as situações que geram dúvidas, como a escritura de inventário para companheiros que exige do notário pelo menos três enfren-



tamentos. “O primeiro problema é verificar se, de fato, a união estável existia; o segundo é que, constitucionalmente, numa concorrência entre esposa e companheira, ela ganharia mais, uma vez que ficaria com meação e herança ao passo que a esposa levaria apenas a meação; e o terceiro é no caso de haver filho comum do casal e filhos somente do morto, situação em que a esposa concorreria com o próprio filho e com os filhos da companheira.”

### PALESTRA

## Lei 11.441: pontos que geram dúvidas e requerem atenção redobrada



Márcio de Campos

1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de São Carlos

O primeiro tabelião de notas e de protesto de letras e títulos de São Carlos, Márcio de Campos, anfitrião do encontro, proferiu palestra sobre os requisitos da escritura pública.

O tabelião indicou alguns pontos relevantes a serem observados sobre a escritura pública na lei 11.441/07: nomeação de inventariante; partilha parcial e sobrepartilha; inventário promovido por

cessionário; alvará; desistência do processo judicial e extrajudicial; retificação por escritura pública de inventário judicial; e gratuidade.

“Esses são alguns pontos que geram dúvidas e que requerem atenção redobrada. Devemos ter critérios rígidos porque somos responsáveis pela segurança jurídica. Ao lavrar uma escritura, não podemos cometer erros que prejudiquem as partes. Como o tema é novo e desafiador, precisamos aprimorar constantemente nossos conhecimentos. A lei 11.441/07 veio para facilitar a resolução dos problemas, por

isso precisamos manipular bem os instrumentos que temos em mãos.”

Em entrevista ao *BE*, Márcio de Campos comentou que o Portal do Extrajudicial vai aperfeiçoar a prestação de informações, facilitar e diminuir o trabalho físico dos tabelionatos, dos registros e da própria Corregedoria. “O preenchimento de impressos, elaboração de planilhas, encaminhamento para análise da CGJSP e, depois, o retorno de tudo isso, toma muito tempo da Corregedoria e dos cartórios. Essa ferramenta de suma importância veio para facilitar a prestação de informações pelos cartórios”.

Sobre a realização do XVIII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo em sua cidade, o tabelião ressaltou. “Estamos muito felizes com esse número expressivo de pessoas que vieram de São Carlos e região. A cidade tem o privilégio de estar bem localizada no estado, com fácil acesso por rodovias boas. Os participantes do seminário vieram de São Carlos, Matão, Brotas, Porto Ferreira, Ribeirão Bonito, cidades próximas a São Carlos, o que muito nos alegrou”.

### PALESTRA

## Redação simples e clara também faz parte do bom atendimento



João Baptista Galhardo

Titular do 1º Registro de Imóveis de Araraquara

O tema da qualificação registral foi tratado pelo primeiro oficial do registro de imóveis de Araraquara, João Baptista Galhardo, que destacou a importância de uma redação simples e clara para o bom atendimento ao público.

Ele lembrou que as novas tecnologias ajudam a prestar um bom serviço, mais rápido e eficiente, no entanto, um bom atendimento depende de

outras variáveis, como a redação clara e concisa, a transparência no trato com os clientes e a simpatia.

“A eficiência não se resume na correta prática dos atos, mas envolve celeridade, bom atendimento e organização para um serviço ainda mais rápido. Mas isso não basta no exercício de uma função pública como a do registrador e notário, é preciso haver empatia entre o usuário dos serviços e o profissional do cartório”, destacou.

“Essa é uma atividade difícil e formalista. As pessoas se irritam quando as exigências não são feitas de uma só vez. A frieza no atendimento também cria atritos desnecessários. O serviço tem de ser bom, célere, descomplicado e com simpatia”, completou.

Para o registrador, não importa que a lei estabeleça prazo de trinta dias para um registro, uma vez que o mercado exige rapidez. “Em breve, não se aceitará mais esse prazo, que não contribui com o mercado imobiliário nem com o atual estágio de avanço econômico do país. O registrador terá de se modernizar, profissional e tecnicamente, para prestar um bom serviço e de maneira rápida. No primeiro RI de Araraquara registramos qualquer escritura no prazo máximo de dois a três dias. É importante um bom entendimento com a parte para encurtar o caminho pela via da troca de idéias, o que acelera o serviço e redundando em bom atendimento ao interessado”.

## PALESTRA

### Documento eletrônico e certificação digital: processo irreversível da nova economia

Flauzilino Araújo dos Santos, primeiro registrador da capital e presidente da Arisp, falou sobre as novidades tecnológicas que já são realidade para registradores e notários. Procurou conscientizar os participantes dos benefícios da certificação digital, que veio para proporcionar eficácia e eficiência na administração pública mediante a automação



Flauzilino A. dos Santos

Titular do 1º Registro de Imóveis de São Paulo

de processos informatizados e a rede de dados, como ocorre no setor privado, além de dar segurança e validade jurídica às comunicações e transações eletrônicas.

Ele exibiu um filme do Instituto de Tecnologia da Informação, ITI, sobre a certificação digital, que possibilita realizar comunicações e transações eletrônicas com a necessária segurança e valida-

de jurídica, mediante a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil.

A certificação digital confere autenticidade, confidencialidade, não-repúdio, integridade e validade jurídica ao documento. “De acordo com o artigo 10 da MP 2.200-2/01, os documentos eletrônicos assinados digitalmente com o uso de certificados emitidos no âmbito da ICP-Brasil têm a mesma validade jurídica dos documentos com assinaturas manuscritas”, explicou.

O palestrante destacou a eficiência do ofício eletrônico, uma criação da Arisp e do Irib, para emissão de certidões para o poder público por meio da Internet. “Além de atender os órgãos públicos mais prontamente, esse serviço desafogou muito o trabalho nos cartórios”.

“A utilização das ferramentas tecnológicas incorporadas ao cotidiano da sociedade não é mais uma questão de opção do notário ou do registrador, mas um processo vital e irreversível. A boa notícia é que notários e registradores estão construindo uma infra-estrutura capaz de responder positivamente a esse desafio”.

O palestrante respondeu às questões levantadas pelos participantes e recebeu calorosos aplausos. Para a reportagem do *BE*, o presidente da Arisp lembrou que o programa Educartório foi uma iniciativa do atual corregedor-geral da Justiça, desembargador Gilberto Passos de Freitas, que encerra seu mandato em dezembro. “Esse projeto teve total êxito e foi muito proveitoso para notários e registradores e, evidentemente, para o poder fiscalizador” concluiu.

**HOMENS ALÉM DE SEU TEMPO**

# Elvino Silva Filho: uma vida dedicada à paixão pelo registro

Faleceu em Campinas, SP, no dia 1º de novembro de 2007, o grande registrador imobiliário brasileiro Elvino Silva Filho.

Referência para seus colegas, para os operadores do Direito que militam na área e para os principais tribunais do país, o notável pensador do Direito registral imobiliário deixa saudade em muitos e um espaço que dificilmente será ocupado com a mesma paixão, o mesmo brilhantismo e a mesma doçura.

Sócio-fundador do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, participou da histórica reunião no hotel Eldorado, na cidade de São Paulo, em junho de 1974, que consistiu no primeiro Encontro dos Oficiais de Registros de Imóveis do Brasil, berço do Irib e resultado dos esforços despendidos por Elvino e seus companheiros.

Foi eleito presidente do Irib duas vezes, nos triênios 1977/1980 e 1980/1983.

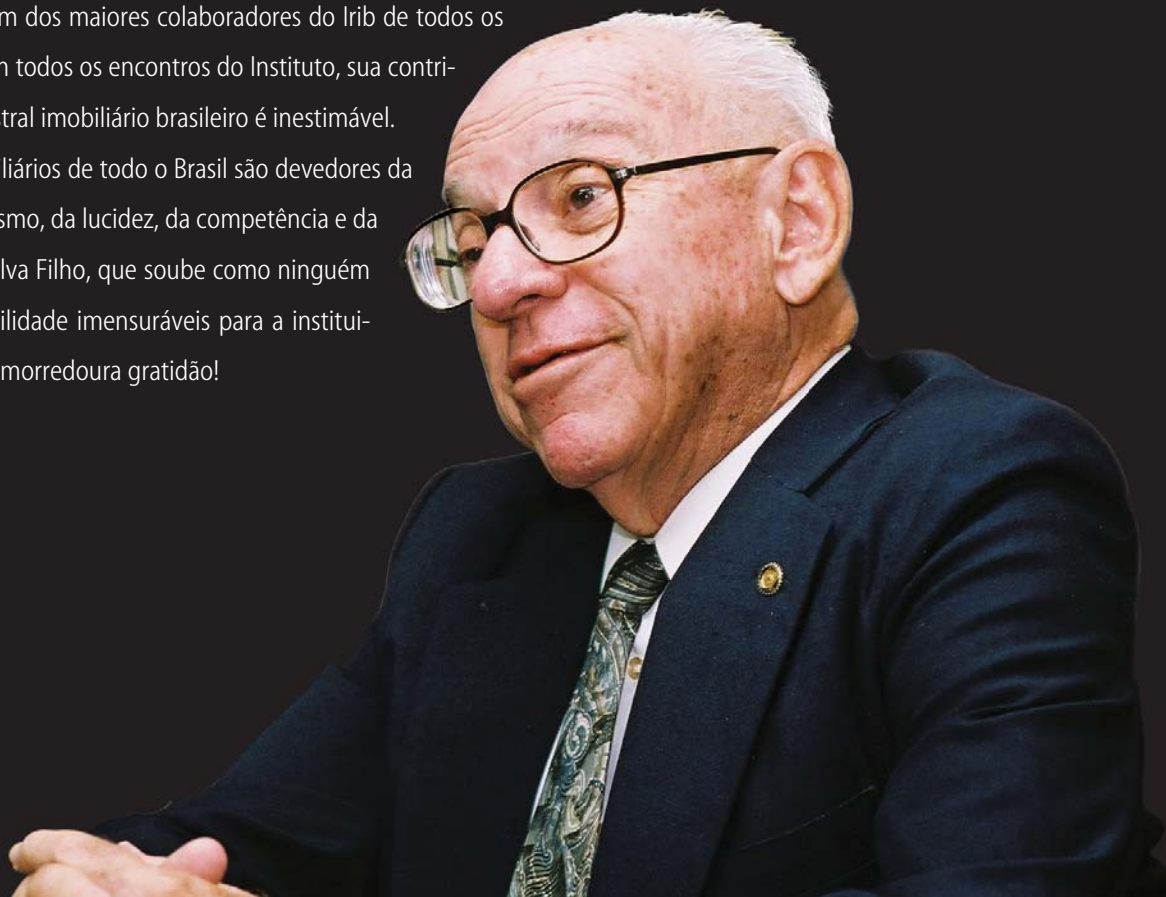
Em 1978, Elvino Silva Filho conseguiu realizar um grande sonho ao lançar o primeiro número da *Revista de Direito Imobiliário*, RDI, publicação que permanece como referência na área do Direito registral.

Elvino Silva Filho foi um dos maiores colaboradores do Irib de todos os tempos. Presença certa em todos os encontros do Instituto, sua contribuição para o Direito registral imobiliário brasileiro é inestimável.

Os registradores imobiliários de todo o Brasil são devedores da mente brilhante, do idealismo, da lucidez, da competência e da determinação de Elvino Silva Filho, que soube como ninguém angariar respeito e credibilidade imensuráveis para a instituição registral. A ele, nossa imorredoura gratidão!

*Helvécio Duia Castello*

Presidente





## Um profissional e cidadão reconhecido e reverenciado

O nome de Elvino Silva Filho é reverenciado, nacional e internacionalmente, por seu trabalho à frente do Irib bem como por seus escritos na área do Direito registral imobiliário. Autor de incontáveis artigos e trabalhos, com dois livros publicados, o registrador é comumente citado na doutrina e jurisprudência do registro imobiliário pátrio.

Em outubro de 1984, foi contemplado com a condecoração Cruz de Honor de San Raimundo de Peñafort, durante a realização do VI Congresso Internacional de Direito Registral, em Madri, Espanha.

## Encontro Elvino Silva Filho

Em 1987, a Câmara Municipal de Campinas concedeu a Elvino Silva Filho o título de Cidadão campineiro, por sua dinâmica participação comunitária.

Em sua homenagem, o XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo Irib em Maceió, AL, em 1991, foi denominado Encontro Elvino Silva Filho.

No XXV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil recebeu nova homenagem do Irib, uma placa

de prata pelos relevantes serviços prestados ao Instituto. Chamado de “nosso mestre” pelo então presidente Lincoln Bueno Alves, agradeceu a deferência e emocionou-se com o que chamou, humildemente, de “gratíssima surpresa”.

Em 2004, recebeu uma comitiva do Irib liderada pelo então presidente Sérgio Jacomino, para conceder uma longa entrevista, cuja publicação rendeu uma bela homenagem do Instituto a um de seus mais eméritos criadores (BIR 316, mai./jun. 2004).



Cruz de Honor de San Raimundo de Peñafort recebida por Elvino Silva Filho

## A homenagem do ex-presidente do IRIB

*Aos familiares do ilustre mestre, amigo e colega doutor Elvino Silva Filho*

*Meu mais profundo sentimento pelo seu passamento. Tive a honra de ser por ele lançado candidato a presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, e em outras duas oportunidades, a primeira reverenciá-lo pelo sonho da existência do Irib e a segunda no XXV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil homenageá-lo com placa de prata pelos relevantes serviços prestados ao Instituto.*

*Foi homem que deu a mão a cada registrador que se lhe aproximava sempre com uma palavra de conforto e carinho, tendo para todos um sorriso de bondade. Sempre transmitindo um clima permanente de vida e tolerância na família registral.*

Lincoln Bueno Alves

Ex-presidente do IRIB

Vice-presidente do IRIB/SP

Membro nato do Conselho

## 23º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis em Belém do Pará recebe cem participantes de doze estados e trinta cidades

O evento contou com a participação de colegas do Pará, Roraima, Rio Grande do Norte, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Maranhão, Goiás, Amapá, Distrito Federal, Espírito Santo, Rio de Janeiro e São Paulo. Além da capital, o Pará esteve representado por cidades de nomes tão sonoros como Ananindeua, Brasil Novo, Conceição do Araguaia, Cametá, Dom Eliseu, Itupiranga, Nova Ipixuna, Novo Progresso, Parauapebas, Ponta de Pedras, Salinópolis, São Geraldo do Araguaia, Soure e Uruará.



O 23º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Belém, nos dias 12 e 13 de outubro, discutiu temas de interesse nacional e regional, como certificação digital, fatores da irregularidade fundiária no Brasil, lei 11.441, grilagem de terras, qualificação registrária, retificação e georreferenciamento de registro.

A solenidade de abertura do encontro foi presidida pelo presidente do Irib Helvécio Duia Castello e contou com a participação de Cleomar Moura, vice-presidente do Irib pelo estado do Pará; José Torquato Araújo de Alencar, juiz auxiliar da vice-presidência do TJPA; José Benevenuto Andrade Vieira, assessor da Companhia de Desenvolvimento da Área Metropolitana de Belém, Codem, representando o prefeito municipal de Belém, Duciomar Costa; desembargador Eliziário Bentes, presidente do Tribunal Regional do Trabalho da 8ª Região; Wilton Nery dos Santos, promotor de Justiça, representando o procurador-geral de Justiça, doutor Geraldo de Mendonça Rocha; Regina Fernandes, defensora pública, representando a defensora pública geral do estado do Pará, Anelyse Santos de Freitas; e Ângela Sales, presidente da OAB-PA.

Cleomar Moura, anfitrião do encontro, apresentou os primeiros cumprimentos e agradecimentos e destacou o empenho dos registradores do Pará vindos de localidades distantes em busca de conhecimento. “O objetivo deste congresso é aproximar cada vez mais o Irib dos registradores, democratizar o conhecimento, promover debates e estimular a discussão, de forma a contribuir para o aperfeiçoamento e a capacitação profissional de registra-

dores e notários. Nossa responsabilidade é responder à credibilidade outorgada pela sociedade e prestar serviços eficientes, seguros e rápidos, bem como excelente atendimento ao público”.

Segundo o registrador, a expressão popular “culpa no cartório” demonstra a credibilidade que o serviço goza junto à sociedade. “Não há sistema mais capaz de impulsionar a economia, dar segurança ao crédito e proporcionar a necessária segurança jurídica para a prática dos atos mais importantes na vida do cidadão. Os cartórios se modernizam, muitos estão totalmente informatizados e prestam serviços pela Internet, com mais rapidez e eficiência”.

### **Rapidez, eficiência, modernidade e segurança nos registros**

Rapidez, eficiência, modernidade e segurança também foram as palavras de ordem utilizadas por Helvécio Castello na abertura dos trabalhos. “O sistema notarial e registral brasileiro é mais importante do que se imagina. Os imóveis são bens de extrema valia. São ativos financeiros que geram riqueza, progresso, empregos e renda, desde que estejam legalizados e registrados”.

Ele lembrou a necessidade e a importância de se reduzir drasticamente a clandestinidade jurídica dos imóveis. “Um imóvel irregular não tem capacidade de gerar riquezas para seu proprietário, não proporciona segurança à família e à sociedade”.

“Todos os registradores têm a responsabilidade de viabilizar a regularização fundiária e isso é uma das coisas mais





importantes que o administrador público brasileiro pode fazer pelo país. O cidadão precisa ter sua propriedade regularizada para que possa exercer o seu direito de cidadania plena.”

Além das questões jurídicas da regularização fundiária, o presidente do Irib falou sobre a inevitabilidade de a prestação de serviços de notas e registros migrar do mundo físico para o mundo virtual. “A informática, pura e simplesmente, não resolve mais os problemas e nem atende às necessidades tanto do poder Judiciário quanto do sistema registral e notarial”.

E citou a exposição do secretário-executivo do Conselho Nacional de Justiça, Sérgio Tejada, no XXXIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (*BIR* 332, jul./set. 2007), em Florianópolis, sobre a necessidade de integrar o poder Judiciário brasileiro com os serviços notariais e registrares. “O Brasil tem 97 tribunais de diferentes naturezas. De acordo com o doutor Sérgio Tejada, ainda que alguns deles sejam ilhas de excelência no trato da documentação, são ilhas que não se comunicam entre si. Por isso, ao criar um mecanismo para possibilitar a intercomunicação entre os tribunais, o CNJ desempenha papel fundamental nesse processo. Na era digital não se aceita mais que um simples ofício de indisponibilidade decretado por uma autoridade do Banco Central leve mais de 60 dias para chegar a um cartório no interior do estado de São Paulo, o mais rico da Federação. O que dirá para chegar aos cartórios de outros estados?”.

Essa preocupação levou o Irib a desenvolver um grande portal eletrônico em parceria com outras entidades nacionais representantes de notários e registradores: a Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados, CRSEC. “Ao falar em digitalização, desmaterialização de documentos, certificado digital e assinatura eletrônica, não estamos tratando do futuro, mas de algo que já está acontecendo”, afirmou Helvécio Castello. “No entanto, a



utilização dessa nova tecnologia não deve ser motivo de preocupação ou insegurança para os registradores, o processo será tão simples quanto passar da caneta tinteiro para a esferográfica”.

O presidente do Irib informou, ainda, que a partir deste ano a Receita federal do Brasil obrigará as pessoas jurídicas a entregar suas declarações de imposto de renda por meio do certificado digital. Para o próximo ano, está programada a obrigatoriedade de as pessoas jurídicas fazerem contrato com a Receita federal utilizando o certificado digital. Quanto aos cartórios, será editada uma instrução normativa para que a declaração de operação imobiliária, DOI, seja encaminhada à Receita com o uso do certificado digital. Ainda em 2008, todos os registradores serão obrigados a ter certificado digital para assinar eletronicamente o encaminhamento das declarações de operações imobiliárias para a Receita federal. “O poder Judiciário brasileiro é hoje o mais avançado em desmaterialização documental, certificação digital e informatização”.

### Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados – o IRIB na era digital

Em sua palestra, Helvécio Castello fez uma retrospectiva do surgimento do documento eletrônico no Brasil, com a edição da medida provisória 2.200, de 27 de julho de 2001, que criou a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil. “O modelo brasileiro é o mais avançado do mundo em matéria de tecnologia digital e documento eletrônico”, afirmou. “A estrutura de raiz única, isto é, uma autoridade certificadora raiz que define como serão as regras de utilização da documentação eletrônica em todo o país, só existe no Brasil. A Espanha e os Estados Unidos trabalham com sistemas autônomos, não há um padrão de linguagem obrigatória. Com a MP 2.200, o Brasil criou padrões de interoperabilidade de governo eletrônico, o *e-ping*, que define um conjunto de políticas e especificações técnicas que regulamentam a utilização da tecnologia de informação e comunicação, TIC, no governo federal, estabelecendo as condições de interação com os demais poderes e esferas de governo e com a sociedade em geral”.

Falou sobre as propriedades do documento eletrônico:

autenticidade, integridade, não-repúdio e sigilo. E anunciou: “O Irib está desenvolvendo um programa que permitirá tanto assinar digitalmente quanto abrir um documento assinado digitalmente, que ficará disponível na Internet para *download* gratuito por qualquer pessoa”.

### Os fatores que contribuíram para o panorama de irregularidade no Brasil

A diretora do Irib, Patricia André de Camargo Ferraz,



proferiu palestra sobre regularização fundiária, cujo tratamento não considera adequado no Brasil em razão de uma visão distorcida dos problemas que envolvem a irregularidade dos imóveis no mercado em geral. “A falta de conhecimento resulta em perda de tempo e

energia, principalmente dos governos estaduais e municipais, e do próprio governo federal, uma vez que não conseguem, ao final dos processos de regularização, alcançar a meta que buscavam”.

Ela chamou a atenção para os fatores que contribuíram para o panorama de irregularidade no Brasil, principalmente dos imóveis urbanos. Um deles está contido na lei 6.766/79, os requisitos urbanísticos para regularização ou aprovação dos projetos de parcelamento do solo urbano. “Determinados requisitos urbanísticos e ambientais da lei 6.766, considerados muito rigorosos, acabaram por provocar a fuga dos proprietários de glebas aos processos de formalização dos parcelamentos do solo urbano”, explicou. Um desses requisitos, já retirado da lei 6.766, dizia que 35% de toda área a ser parcelada num processo de loteamento urbano deveriam ser destinados ao poder público para implantação de sistema viário, áreas verdes e equipamentos públicos.

Um outro dispositivo previsto na lei 6.766 era a vedação de parcelamento do solo urbano em áreas de intensa declividade e áreas ambientalmente protegidas.

“A dificuldade procedimental também terminou por afastar muitos proprietários de glebas parceladas dos processos de formalização regular do solo urbano”, disse Patricia Ferraz. “Em alguns casos, a fixação de diretrizes pelo poder público para que o empreendedor possa desenvolver seu projeto de parcelamento do solo demora meses e até anos. E quando ele desenvolve seu projeto de parcelamento, o poder público demora outros tantos meses ou anos para aprová-lo. Finalmente, o empreendedor consegue levar toda essa documentação ao registro de imóveis e, muito freqüentemente, encontra problemas para o registro do parcelamento”.

### Lei 11.441 – inventário, partilha, separação e divórcio consensuais por via administrativa

O professor de Direito e tabelião de notas, Zeno Veloso, proferiu palestra sobre a lei 11.441, de 4 de janeiro de 2007, que, segundo ele, traz algumas dúvidas e problemas para



quem pretende analisá-la com boa-fé e neutralidade, ou mesmo para os intérpretes ainda presos ao passado e a uma burocracia de carimbos e homologações.

“Surgem pelo país afora as mais diversas interpretações negativas, algumas merecem destaque por estarem na

contramão da lei.”

A interpretação mais comum, de acordo com o tabelião, diz respeito à necessidade de *homologação da partilha*. “Ora, se há necessidade de homologação do instrumento, por que a lei foi criada? Outra dúvida refere-se à separação amigável, que não seria possível porque a Constituição federal somente faz referência às separações judiciais. Tudo o que a lei diz que pode, na verdade não pode? Esse raciocínio é perigoso”.

Zeno Veloso relatou que já houve tentativas anteriores de aprovar essa lei. “Quando a lei estava praticamente aprovada na Comissão de Constituição e Justiça, um deputado de São Paulo aventou que a Constituição federal faz menção apenas

à separação judicial. Hoje, com a lei foi aprovada, se esse problema persistir, certamente a legislação será dada como inconstitucional”.

O professor entende que a lei 11.441 veio para simplificar procedimentos, baratear custas e desburocratizar o processo para ganhar tempo. “Esses aspectos têm de ser considerados. A lei exige uma interpretação equivalente e compatível com essas finalidades”.

### **Grilagem de terras: ainda somos um país posseiro**

Paraguassu Éleres, defensor público, agrimensor e mestre em Direito agrário abordou a grilagem de terras, que classificou de duas formas: particular e institucional.



“Grilagem é a apropriação indevida da terra, como a tomada de terras do México pelos Estados Unidos. Aquilo foi de fato uma grilagem, uma parte da Califórnia, os americanos compraram, mas o resto foi tomado”, comentou.

O palestrante explicou que o Brasil também é uma terra de grileiros. “Pelo tratado de Tordesilhas, o Brasil estaria limitado entre Belém e Laguna, uma vez que a linha vertical de pólo a pólo, a partir do meridiano de Cabo Verde, passava entre Belém e Laguna”.

Entre 1580 e 1640, segundo Éleres, os luso-brasileiros valeram-se do fato de que Espanha e Portugal tinham a mesma bandeira para adentrarem o território, que aumentou 268%. “Formamos um território de 8.511.965 km<sup>2</sup>, e ainda estamos tomando posse dessas terras. Ainda somos um país posseiro. Segundo Patricia Ferraz, apenas 2% dos imóveis são registrados”.

O palestrante deu como exemplo o quarteirão formado pela estação de ônibus de Belém. “Existem áreas que não estão no nome do governo do estado; não foram compradas e nem desapropriadas. Ou seja, o próprio governo não tem a propriedade da área que utiliza”.

“Institucional é aquilo que é cometido pela União federal contra os estados-membros. Inaugurada a República, o artigo terceiro da Constituição federal reservou uma área de 14,4 km<sup>2</sup> do Planalto Central para construir a capital federal. Mas o artigo 64 dispõe que pertencem aos estados todas as terras devolutas, ficando para a União apenas as áreas de fronteira de 10 léguas, 66 km. O decreto 1.164/39 aumentou essa área para 150 km. Eis aí a primeira grilagem”.

Paraguassu Éleres ressaltou a importância dos registradores na legalização das terras no Brasil.

### **Retificação e georreferenciamento: autonomia do registrador garante a efetividade do registro imobiliário**

O diretor de assuntos agrários do Irib, Eduardo Augusto, demonstrou que procedimentos aparentemente burocráticos contribuem para o crescimento econômico do país e a diminuição das desigualdades sociais. Ele abordou os fundamentos acadêmicos e doutrinários dos atos registrais.

Falou das regras jurídicas do Direito registral imobiliário, a começar por seus princípios basilares, e demonstrou que a legislação oferece elementos suficientes para lastrear a autonomia do registrador. “A função do registrador é jurídica, ele é um profissional do Direito que trabalha com segurança jurídica, qualificação registral, prudência. Ele deve ter autonomia para garantir a efetividade do registro imobiliário e estar subordinado apenas às leis”.

“O registro imobiliário depende da segurança jurídica cujo pressuposto é a qualificação registral, ou seja, a atuação do registrador na verificação do título, se ele pode ou não ter acesso à tábua registral, se o título está ou não apto a constituir aquele direito com o registro. Ao verificar um título,





---

o registrador utiliza o saber jurídico prudencial – prudência, decisão –, que requer o princípio da autonomia. Só assim, poderá decidir sobre o que deve ser retificado ou registrado”, comentou.

O palestrante ainda apresentou casos práticos em que os dados técnicos não correspondiam à realidade dos dados da matrícula e defendeu a autonomia do registrador para proceder à retificação nesses dados. Para ele, a exatidão das informações, descritas de forma simples, objetiva e clara, com os dados necessários, dão segurança jurídica e, conseqüentemente, atraem investidores, reduzindo o risco Brasil e as taxas de juros, o que movimenta a economia e gera emprego.

### **Qualificação registrária abrange todos os títulos, incluindo os judiciais**

O desembargador Ricardo Henry Marques Dip, do Tribunal de Justiça de São Paulo, esteve em Belém para



falar sobre a qualificação registral. Do ponto de vista prático, informou o desembargador, qualificação registral é o exame do título que vai ser registrado. É um julgamento se deverá ou não ser registrado o título. “No entanto”, observou, “não podemos nos deixar trair pela

aparente simplicidade de um conceito. Aristóteles define o homem apenas como animal racional, mas sabemos da complexidade desse conceito. Embora a qualificação registral seja o simples exame de um título para saber se deve ou não ser registrado, esse conceito apresenta um potencial relevantíssimo”.

O Brasil, explicou o desembargador, já possuía a instituição da qualificação registral desde o século XIX. Ao longo do tempo, esse assunto foi tratado por doutrinadores bem como foi objeto de práticas, mas no início da década de 1990 foi retomado em estudo apresentado no primeiro congresso dos registradores gaúchos, em Porto Alegre.

“Nele, afirmávamos que o saber próprio do registrador era de caráter prudencial, o que o aproximava do saber típico do juiz. Claro que isso não impedia que o registrador tivesse o saber científico, mas no exercício da função o que se exigia do registrador era o exercício prudência, a decisão do caso”.

Esse tema foi objeto de vários estudos do desembargador Ricardo Dip apresentados em Porto Alegre, em 1990; em Maceió, em 1991, quando a qualificação registral foi tratada de maneira específica e, em 1992, sob um aspecto mais subjetivo, referente à ética do registrador predial.

“Em 1997, num curso que se fez numa cidade do interior de São Paulo em homenagem ao doutor Gilberto Valente da Silva, saudosa e grande autoridade do Direito registral brasileiro, pudemos ver os aprofundamentos dessa matéria sustentados pelo doutor Sérgio Jacomino, que efetivamente se especializou no assunto.”

“A indagação que se deve fazer é a seguinte: por que quase um assunto que já tem pelo menos 17 anos da sua reconstrução, e tão aprofundado por bons doutrinadores, volta a ser objeto de meditação?”

“A resposta a essa indagação é a mesma que se dá na década de 1990, isto é, por que alguém trataria um tema do século XIX na década de 1990? Por que alguém, em 2007, tem de falar de um tema do século XIX que já foi tratado no início dos anos 1990? Porque continua sendo questionada a independência jurídica do registrador, continua sendo questionada a conveniência da qualificação registral, sobretudo com um entrechoque que se vê em relação aos títulos judiciais. Tanto em 1990 como em 2007, a questão é: o registrador pode recusar o registro de um título, seja ele emanado de um notário, expedido pela administração pública, ou emitido pelo poder judiciário?”

A pergunta gerou polêmica entre os presentes, que aproveitaram a oportunidade para debater o tema com o desembargador.

Os participantes do encontro puderam apreciar, em Belém, uma das mais famosas festas religiosas do Brasil, o Círio de Nazaré, que coincidiu com a data do 23º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis.

# IRIB participa do II Seminario de Direito Comparado no Equador

**A** Associação Equatoriana de Profissionais em Estudos Registrais e Notariais, Aepern, a Universidade Jefferson e o Registro Mercantil de Guayaquil realizaram, de 3 a 7 de setembro de 2007, em Guayaquil,

Equador, o II Seminario de Direito

*Comparado el sistema ecuatoriano*

*en el marco de la registración*

*ibero americana.*



---

Apoiaram o evento, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib; o Instituto Superior de Registro e Publicidade Imobiliária da Província de Buenos Aires, Argentina; a Corporação de Estudos de Direito Registral do Chile; a Superintendência Nacional dos Registros Públicos do Peru, Sunarp; e o Instituto da Propriedade de Honduras.

No dia 3 de setembro às 9h, a cerimônia de abertura do Seminário de Direito Registral Comparado *el sistema ecuatoriano en el marco de la registración ibero americana* contou com as presenças ilustres dos doutores Jorge Jaramillo Vega, ministro da Corte Suprema de Justiça do Equador; Carlos Solórzano Constantine, ex-presidente da Corte Suprema de Justiça e atual reitor da Universidade Jefferson, sede do seminário; Primo Díaz Garaycoa, presidente da Corte Superior de Justiça de Guayaquil; Norma Plaza Aray de García, presidenta da Associação Equatoriana de Profissionais em Estudos Registrais e Notariais, Aepern, e registradora mercantil de Guayaquil; Virgilio Jarrín Acunzo, vice-presidente da Aepern.

O Brasil esteve representado no evento pelo vice-presidente do IRIB-RJ e diretor de assuntos internacionais da Escola Nacional de Registradores Imobiliários, ENR, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, que proferiu a palestra *la oficina registral y la figura del registrador y los puntos principales del registro de la propiedad de Brasil – según los lineamientos de la Declaración de Lima* <[http://www.irib.org.br/notas\\_noti/boletimel2993.asp#2](http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel2993.asp#2)>.

Também participou do evento o conservador de bienes raíces de Los Vilos, Chile, Enrique Rossel Ricci, que expôs o tema *la tradición inmobiliaria en Chile y Ecuador*. O auditório da Universidad Jefferson esteve com sua máxima lotação, composta de registradores da propriedade e mercantis de todas as províncias do Equador.

Os trabalhos foram iniciados no dia 4 de setembro, com a palestra *los sistemas registrales*, de Federico Núñez Gómez, subgerente de estudos e relações internacionais do Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria y del Registro de la Propiedad de Buenos Aires. A advogada Tatiana García Plaza apresentou *los Asientos registrales, ¿Qué son?, ¿Quién los hace?, ¿Cómo se hacen? y ¿Para qué se hacen?* Enrique Tamariz Baquerizo, ex-vogal do Tribunal Constitucional e do Conselho Nacional da Judicatura, encerrou o dia com o tema *el derecho constitucional con relación a las funciones registrales*.

Na quarta-feira, 5 de setembro, Virgilio Jarrín Acunzo, ex-presidente do Colégio de Notários de Guayaquil proferiu a palestra *proyectos de reformas legales que afectan a la actividad registral y notarial*. Federico Núñez, da Argentina, e Juan Carlos Mejía Cotto, de Honduras, realizaram uma exposição em conjunto sobre *la evolución histórica del registro de la propiedad* e, em seguida, apresentaram conferências individuais: *la hipoteca y la prioridad en la argentina* (Núñez) e *la evolución del folio real en honduras* (Mejía).

Quinta-feira, 6 de setembro, foi o dia livre para conagração dos congressistas.

Na sexta-feira, 7 de setembro, Eduardo Cargminiani Valencia, do Equador, apresentou o tema *la hipoteca en el sistema ecuatoriano*. Norma Plaza de García, presidenta da Aepern e registradora mercantil de Guayaquil, dissertou sobre: *registro mercantil, evolución histórica de los registros, los registros mercantiles, razón de su existencia, el registro mercantil según el código de comercio, los actos y contratos inscribibles en los registros mercantiles según normativas diferentes al código de comercio, garantías mobiliarias, registro de muebles objeto de garantías, los contratos de prensa mercantiles, los contratos de compraventa con reserva de dominio, la ejecución de las garantías mobiliarias dentro del juicio ejecutivo*. Finalmente, a última conferência do seminário esteve a cargo de Alvaro Delgado Scheelje, superintendente adjunto da Superintendência Nacional dos Registros Públicos do Peru, Sunarp, que expôs o tema *sistema de garantías mobiliarias*.

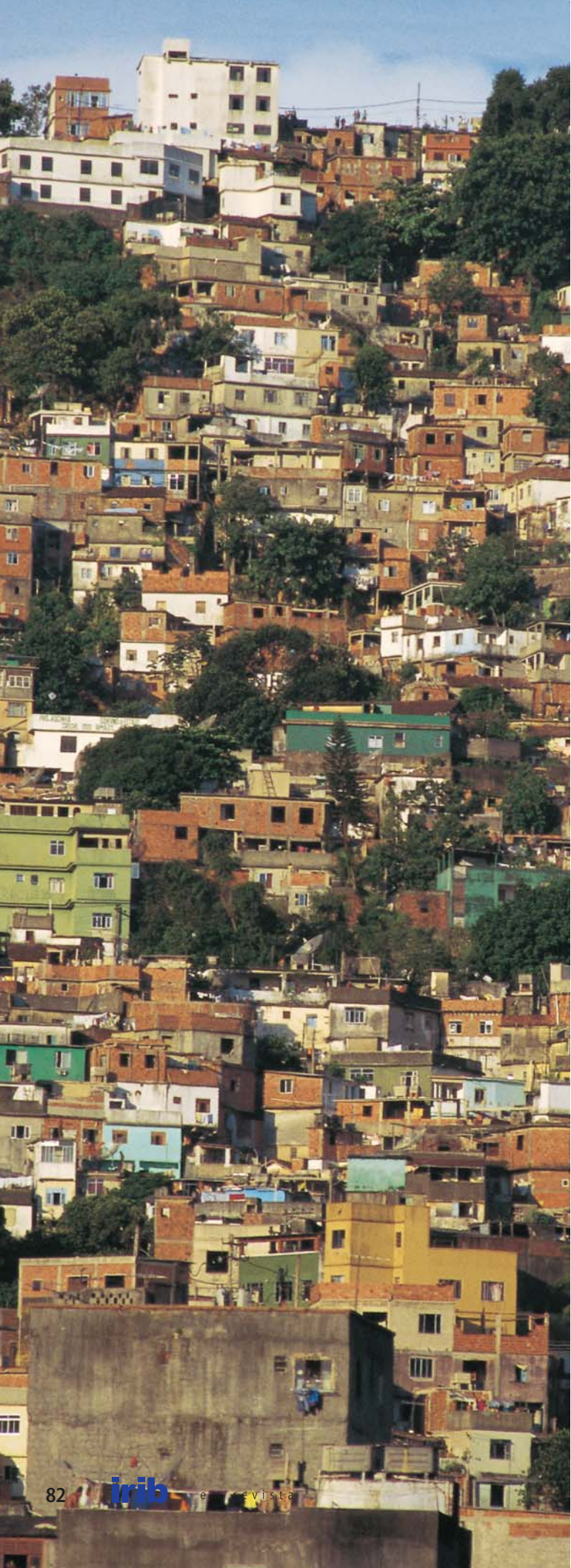
No encerramento do seminário foram entregues os diplomas aos participantes que cumpriram todos os requisitos de assistência exigidos.

O seminário alcançou plenamente seus objetivos, com grande sucesso e repercussão na mídia local. Mais uma vez, o IRIB contribuiu para o aprimoramento e capacitação profissional dos registradores, trazendo ainda para o Brasil a experiência dos representantes dos países presentes ao seminário.

## Consulte

*La oficina registral, la figura del registrador y los puntos principales del registro de la propiedad de Brasil – según los lineamientos de la Declaración de Lima*. Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza: <[http://www.irib.org.br/notas\\_noti/boletimel3132.asp#t](http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel3132.asp#t)>.





## IRIB participa do VII Seminário Ibero-americano de Direito registral na Bolívia

Entre os dias 8 a 11 de outubro de 2007, em Santa Cruz de La Sierra, Bolívia, na sede da Agência Espanhola de Cooperação Internacional ([www.aeci.org.bo](http://www.aeci.org.bo)), realizou-se o VII Seminário Ibero-americano de Direito Registral, organizado pelo Colégio de Registradores da Espanha ([www.registradores.org](http://www.registradores.org)) e coordenado por Francisco de Asis Palacios Criado.

Representantes do registro imobiliário da Argentina, Bolívia, Brasil, Costa Rica, Cuba, El Salvador, Espanha, Guatemala, Honduras, Panamá, Paraguai, Peru, República Dominicana, Uruguai e Venezuela reuniram-se para debater a importância do registro da propriedade imobiliária na luta contra a informalidade.

O Irib esteve representado por seu coordenador editorial, Marcelo Salaroli, então registrador imobiliário em Patrocínio Paulista, SP, que relatou à comunidade de registradores ibero-americanos a experiência brasileira no combate à informalidade imobiliária. Leia a íntegra da palestra.

# O registro imobiliário brasileiro no combate à informalidade

Marcelo Salaroli\*

## 1. Introdução

Este texto foi elaborado para a apresentação no VII Seminário Ibero-americano de Direito registral, patrocinado pela Agência Espanhola de Cooperação Internacional e organizado pelo Colégio de Registradores da Propriedade, Mercantis e de Bens Móveis da Espanha, realizado nos dias de 8 a 11 de outubro de 2007, em Santa Cruz de La Sierra, Bolívia, cujo tema é “A importância do registro da propriedade na luta contra a informalidade”.

Primeiramente, assevere-se que dentre os registradores brasileiros, notadamente no âmbito do Instituto do Registro Imobiliário do Brasil, Irib, do qual faço parte, está certo e pacificado que a publicidade registral imobiliária não é um fim jurídico que se esgote em si mesma, mas é imprescindível fator para o desenvolvimento econômico e social. Tal perspectiva, graças ao trabalho incessante realizado pelo Irib, já alcança outros setores, como a Administração Pública, o Ministério Público, órgãos representativos de instituições financeiras e do mercado imobiliário.

Não é objetivo deste pequeno estudo aprofundar a importância econômica e social do registro imobiliário, pois tal mister coube aos outros expositores, que têm muito mais autoridade e conhecimento para tratar do tema. Basta aqui apenas reafirmar tal importância para tomá-la como ponto de partida.

O registro imobiliário, ao exercer sua função de qualificação de títulos e publicidade de direitos, torna os bens imóveis em ativos econômicos, que podem ser negociados de maneira segura com baixos custos de transação. Isso enriquece o mercado imobiliário e lhe dá proteção, sendo sólida base para o desenvolvimento econômico. Do ponto de vista social, o registro imobiliário promove a prevenção de litígios, ordenando e harmonizando os direitos sobre imóveis, do

qual decorre seu valioso atributo de pacificação social e garantia do direito à moradia.

Estando certo dessa importância do sistema registral, concentra-se este trabalho na análise de algumas medidas, boas ou más, que surgem no direito brasileiro para expandir a abrangência do registro imobiliário, trazendo para o sistema os imóveis e parcelas da população que estão à sua margem, ou seja, que navegam nas águas incertas do mercado informal, longe da proteção proporcionada pelo Estado.

Assim detectamos, apenas para fins de organizar o presente trabalho, dois focos de informalidade no Brasil, sobre os quais passaremos a dissertar: as contratações que não são instrumentadas nem registradas por inércia dos contratantes e o parcelamento ilegal do solo urbano.

Há um terceiro foco, que não vamos tratar nesta apresentação, que é a centenária irregularidade na transmissão dos imóveis rurais do patrimônio público ao privado.

## 2. Títulos não registrados

Nota-se na prática jurídica brasileira que inúmeras alienações de imóveis ocorrem sem a correta formalização do negócio jurídico e, conseqüentemente, sem o devido registro imobiliário. É certo que na maioria das vezes tal ocorre pela existência de óbice jurídico que não é superável exclusivamente pela vontade das partes, como é o caso dos imóveis, rurais ou urbanos, que surgiram ilegalmente e, portanto, não estão no fôlio real.

No entanto, em alguns casos, mesmo sem a existência de óbice jurídico-registral, por mera inércia das partes contratantes, não é formalizado corretamente o negócio jurídico. Por vezes a informalidade é total, contentando-se as partes com o mero acordo verbal e a expectativa de posteriormente providenciar o que chamam pejorativamente de “papelada”. Verifica-se também, numa gradação um pouco

mais além do mero acordo verbal, que as partes acabam aceitando apenas um recibo de pagamento, ou um escrito particular, por vezes com firmas reconhecidas por notário público, por vezes com a assinatura de testemunhas, por vezes com ambos. Estes são os chamados “contratos de gaveta”, já que não acedem ao registro imobiliário. Por fim, há os que realizam a escritura pública ou o instrumento particular admitido por lei, mas não levam seu título ao registro imobiliário.

Diversos são os motivos que podemos cogitar para compreender por que os contratantes abrem mão da proteção estatal: desconhecimento da importância do registro, custos com a formalização, desnecessidade da formalidade, vantagens da informalidade. Nenhum deles por si só é capaz de explicar esse fenômeno social complexo, que certamente ultrapassa os limites da ciência jurídica, mas isso não impede a análise de alguns aspectos jurídicos da questão.

O desconhecimento da importância do registro imobiliário não parece ser um fator preponderante no Brasil, pelo contrário. Ocorre a informalidade mesmo dentre os grupos sociais mais instruídos e está muito bem disseminado na sociedade o ditado popular que sintetiza a relevância dos registros públicos brasileiros “quem não registra, não é dono”. Em verdade, historicamente, os cartórios gozam de muita confiança da população, havendo inúmeros casos em que o comprador só paga o preço após o registro do título.

Os custos financeiros com a formalização também não parecem ser um fator determinante. Num primeiro momento, poderíamos supor que oferecer ao titular do direito a gratuidade para registrar sua propriedade facilitaria e ampliaria o acesso ao registro, no entanto, a prática tem mostrado que tal não é verdadeiro.

Experiência interessante, ainda que não diga respeito propriamente ao registro imobiliário, mas ao registro de pessoas naturais, foi a gratuidade generalizada estabelecida pela lei federal 9.534, de 10 de dezembro de 1997, para os atos de registro de nascimento, seja para as classes pobres ou ricas. Diz-se que a medida é destinada a reduzir o número de crianças nascidas e não registradas, pois as consequências do não-registro são muito maléficas para a cidadania. Entretanto, os dados do IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, apontam que o índice de sub-registro manteve-se em valo-

res elevados mesmo após o advento da lei da gratuidade <[http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia\\_impresao.php?id\\_noticia=512](http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_impresao.php?id_noticia=512)>.

Já no âmbito do registro imobiliário, relevante é a experiência no estado de São Paulo com os contratos de compromisso de venda e compra de imóveis, cujo registro constitui o direito real do promitente comprador. Sendo contrato preliminar, a completa transação envolveria dois registros, o do contrato preliminar e, posteriormente, o do contrato definitivo, cujo registro constitui a propriedade.

A lei 11.331, de 26 de dezembro de 2002, do estado de São Paulo, que estabelece os emolumentos devidos pelos serviços notariais e registrais, determinou que para o registro do compromisso de compra e venda fosse pago apenas 30% do valor do registro, bem como determinou que, para o registro do contrato definitivo, nos casos em que já estiver registrado o compromisso que lhe é anterior, paga-se apenas 70% do valor do registro. Caso não esteja registrado o contrato preliminar, cobram-se 100%.

Ou seja, há um grande favorecimento para o registro dos contratos preliminares, uma vez que o valor a ser pago é apenas um adiantamento de 30% do que certamente pagará no futuro, quando registrar definitivamente sua aquisição.

No entanto, apesar da concessão legal, a prática avassaladora demonstra que não houve um correspondente aumento no número de registros de tais contratos, que permanecem em sua grande maioria na clandestinidade, somente registrados quando absolutamente necessário.

Sendo a propriedade um direito que historicamente se firmou para proteger o indivíduo ante os abusos do Estado, não é difícil supor que os cidadãos tenham receio das verdadeiras intenções estatais ao estabelecer a gratuidade. Diz-se no Brasil que “quando a esmola é demais, o santo desconfia”. Também temos razões para acreditar que a gratuidade tem sido estabelecida muito mais com um caráter político e eleitoral, de cariz demagógico, do que como mecanismo para aumentar e facilitar o acesso ao registro imobiliário.

Ademais, outro aspecto nos leva a repudiar a disseminação da gratuidade, pois essa questão, em verdade, é uma decisão sobre quem arcará com os custos do serviço registral. A quem cabe suportar o ônus? Ao titular do direito registrado ou ao Estado, isto é, a todos os cidadãos? Uma vez



que o maior interessado no registro é o titular do direito, não parece justo impor a toda sociedade o custeio de tal serviço. No direito brasileiro um terceiro elemento vem sendo engajado indevidamente nessa questão. Como o serviço público registral é prestado por particulares – a quem o serviço é delegado após concurso de provas e títulos –, muitas vezes, quem tem suportado os custos do ato gratuito é o delegado do serviço, sem qualquer previsão de ressarcimento pelo poder público, violação explícita do princípio elementar de que não há trabalho sem remuneração, muito menos trabalho forçado.

Outro motivo que pode levar os cidadãos a não registrar suas propriedades é a segurança que sentem em decorrência de sua posse e do reconhecimento e aceitação pela comunidade local de sua proprie-

dade. Alie-se a isso a percepção, pelos titulares desses direitos, de que, caso lhe seja exigido o registro, terá facilidade em consegui-lo, bastando apresentar ao oficial de registro imobiliário sua documentação ou obtê-la junto ao alienante.

É certo que tal percepção nem sempre é verdadeira, pois, muitas vezes, a apresentação tardia do título ao registro já não socorrerá o adquirente em virtude do princípio da prioridade. Bem como alterações legislativas posteriores à data do título causal poderão obstar seu acesso ao fôlio real, uma vez que em matéria de registro vigora no direito brasileiro o princípio de que se aplica a lei da data do protocolo. Também é possível ocorrer alteração da situação fática que torne difícil obter seu título junto ao alienante, como nos casos de seu falecimento ou divórcio. Aliás, por vezes as alterações fáticas e jurídicas que ocorrem entre a data do negócio e a data em que se busca o registro são tantas, que o meio mais fácil de formalizar a propriedade é o custoso e moroso processo de usucapião.

Por outro lado, há certa complacência dos tribunais



“Já no âmbito do registro imobiliário, relevante é a experiência no estado de São Paulo com os contratos de compromisso de venda e compra de imóveis, cujo registro constitui o direito real do promitente comprador.”

ante o litígio concreto, principalmente no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, que acaba reconhecendo efeitos erga omnes aos contratos não registrados, como nos casos expressos nas súmulas 84 e 308. Avaliam-se como extremamente prejudiciais ao sistema registral tais reconhecimentos judiciais, pois quebram a racionalidade do sistema, incentivam a informalidade, causam surpresa no âmbito dos negócios e geram insegurança jurídica.

Assim, os titulares dos direitos começam a vislumbrar certas vantagens na informalidade. Os contratantes passam a fazer um juízo de custos e benefícios e ponderam que pode ser mais interessante promover o registro futuramente, uma vez que o benefício promovido pelo registro, a certeza da propriedade, não lhe é tão interessante no momento e poderá ganhar

alguns benefícios pelo não-registro, como esconder seu patrimônio da ânsia arrecadatória do Estado, de eventuais credores ou até mesmo da intenção criminosa de seqüestradores.

O registro brasileiro é um ônus que o adquirente deve cumprir sob pena de não lhe ser reconhecido os efeitos dele decorrentes. Não há prazos para o registro nem multas por sua omissão, no entanto, essas medidas não são a solução para a informalidade. A imposição forçada do registro poderá aumentar as suspeitas do cidadão ante o verdadeiro interesse do Estado. No Brasil, o registro nunca foi imposto por medidas coercitivas, pelo contrário, sempre ficou a critério dos adquirentes promoverem o registro de seus títulos para conseguir os efeitos dele decorrentes.

Para incentivar ainda mais o registro, parece ser necessário consolidá-lo com um instituto ágil e eficiente, com procedimentos uniformes e simplificados, ou seja, devem-se reduzir os custos para adentrar ao sistema registral. Custos esses que não são apenas pecuniários, mas também o tempo gasto para se conseguir o registro, a documentação necessária, os trâmites legais.

Ilustra bem essa situação o fato de que há mais de cem anos vigora no Brasil a possibilidade de se registrar a propriedade rural pelo sistema Torrens. A principal vantagem desse sistema é a presunção absoluta da titularidade do domínio, a qual não admite prova em contrário. No entanto, raríssima é a utilização de tal registro, seja porque ao proprietário bastava a presunção relativa que decorre do registro comum, seja porque o trâmite do registro Torrens é extremamente custoso e moroso, envolvendo a contratação de engenheiros para realizar levantamento planimétrico, publicação de editais, necessidade de notificação de todos os interessados e apreciação judicial mesmo na inexistência de impugnação.

Assim, parece-nos que a redução desse tipo de informalidade está no equilíbrio de custos e benefícios do registro. Vale lembrar que esses custos não são apenas pecuniários, e que esse equilíbrio deve ser levado em conta do ponto de vista dos titulares de direitos, não do ponto de vista do Estado.

Atualmente, no Brasil, ainda que sempre seja possível melhorar, principalmente em matéria de uniformização de procedimentos, não parece que exista excesso de burocracia que possa configurar empecilho intransponível aos registros públicos. O registro brasileiro sempre foi muito buscado pelos proprietários e ainda o é por suas próprias virtudes. O próximo passo no caminho para sua plenitude está em fortalecer as informações registrais, negando efeitos perante terceiros a todo e qualquer direito que não esteja registrado.

### 3. A ilegalidade do imóvel urbano

Provavelmente, a maior fonte de informalidade para o registro imobiliário brasileiro é a ilegalidade dos imóveis urbanos por violação da legislação urbanística e ambiental. Segundo estimativas do Ministério das Cidades, dois terços das áreas urbanas do país estão em situação irregular. Os dados são alarmantes. Constata-se que a irregularidade está presente não apenas nas grandes cidades mas também nas pequenas e médias, bem como atinge não apenas as classes sociais mais pobres, mas também as mais abastadas.

Estando o imóvel em área irregular, certamente estará excluído do sistema registral, uma vez que este, imbuído do princípio da legalidade e realçando sua função social, não oferece proteção aos imóveis surgidos em desrespeito

às regras do urbanismo e meio ambiente. O controle é tão rigoroso que até mesmo perante concretos indícios de que os sucessivos desmembramentos da área maior ou as sucessivas alienações de frações ideais estão sendo realizadas em fraude à legislação urbanística, deverá o oficial de registro imobiliário obstar a prática de novos registros (a respeito, veja-se a decisão da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, processo CG 2.588/2000, de 8/6/2001).

Dessa forma tornou-se imprescindível aos registradores, que tradicionalmente ostentam uma boa formação do direito civil, aprofundar seus conhecimentos de direito urbanístico e das políticas públicas de regularização fundiária. Aliás, a importância dos registradores no âmbito do direito urbanístico é bem ilustrada pela participação desses profissionais, por meio do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, no Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, Graprohhab, conforme decreto 52.053, de 13 de agosto de 2007. Esse grupo reúne e coordena os diversos órgãos envolvidos no processo de aprovação de parcelamento do solo para fins habitacionais.

É certo que o registro imobiliário pode contribuir para evitar novas e futuras violações da legislação urbanística, no entanto, com os olhos voltados para a realidade brasileira atual é necessário responder a urgente questão social: o que fazer com essa imensa área urbana irregular? Para isso, cabe analisar as causas que levaram à irregularidade as políticas de regularização adotadas e seus instrumentos jurídicos e, principalmente, como o registro imobiliário se insere nesse processo.

O principal motor da irregularidade das cidades brasileiras tem sido expresso pelo conhecido binômio da economia: a demanda por habitação é maior do que a oferta. Isso se dá principalmente em razão da precariedade da oferta, resultado de políticas públicas habitacionais insuficientes e inadequadas e um mercado imobiliário voltado primordialmente para realizar o maior lucro possível.

Ilustra bem essa pressão social por habitação o bairro denominado "Brasília Teimosa", em Recife, estado de Pernambuco, ou o bairro homônimo em Natal, estado do Rio Grande do Norte, ambos com uma história semelhante, que se repete no Brasil afora <<http://www.recife.pe.gov.br/especiais/recife-sempalafitas/brasilgia.php>>. Tais bairros surgiram nas décadas de 1970 e 1980, sendo uma ocupação irregular crescente até o

---

ponto em que o poder público resolveu remover a população daquelas áreas e assim o fez. Após a remoção, a área permaneceu ociosa e foi novamente invadida e ocupada. O poder público novamente promoveu a remoção da população e, como não apresentou alternativa para a urbanização da área, ela foi pela terceira vez ocupada irregularmente. Enfim, daí decorre o nome do bairro, “teimosa”, pois, mesmo cientes das desocupações forçadas, a população voltava a ocupá-lo. Essa foi a lição para que o poder público atacasse diretamente as causas e priorizasse as políticas de regularização fundiária em detrimento da simples desocupação.

O rigor da legislação e a precariedade da fiscalização são outros fatores costumeiramente apontados como contribuintes da irregularidade fundiária. Sustenta-se que a legislação civil e urbanística estabelece padrões elevados, que, no entanto, não refletem as condições socioeconômicas da população. Seria exemplo desses padrões elevados a necessidade de serem reservados 35% da área a ser loteada para os espaços públicos, cujo domínio seria transferido ao poder público para a implantação de equipamentos urbanos, áreas verdes, áreas de recreação e áreas institucionais. Bem como a impossibilidade de parcelar em áreas de alta declividade ou ambientalmente protegidas. Tais alegações estão penderentes de uma comprovação empírica mais científica, a fim de apurar se esses padrões são realmente elitistas ou se a ganância dos loteadores ignorou a legislação para construir fortuna particular.

A fiscalização do cumprimento da legislação urbanística compete constitucionalmente aos municípios, mas eles não estão desempenhando satisfatoriamente seu papel, o que se constata também pelas condenações judiciais que têm sofrido com ações civis públicas promovidas pelo Ministério Público. É muito questionável se a precariedade da fiscalização decorre de falta de estrutura administrativa dos municípios. Parece mais provável que decorre da falta de vontade política, uma vez que em muitos casos o próprio poder público figura como loteador irregular ou adota uma postura paternalista e omissa com notórios interesses eleitorais.

As conseqüências da irregularidade são diversas; vão desde a mais nefasta precariedade das condições de vida, em áreas que oferecem risco de vida a seus moradores, à falta de todos os serviços públicos básicos, como coleta de

esgoto, água, energia elétrica, iluminação e asfaltamento das vias públicas, coleta de lixo, correio, áreas de lazer, hospitais, escolas, policiamento. Gradativamente, conforme o caso concreto, encontram-se áreas mais bem organizadas até o ponto em que há toda a infra-estrutura urbanística, faltando aos seus moradores apenas o título de propriedade.

Além da degradação social e humana, a irregularidade gera elevados custos econômicos, principalmente se comparados com os custos das medidas preventivas. A falta de planejamento e a irracionalidade da cidade irregular acarretam mais dificuldade de implantar e manter os serviços públicos. Vê-se também que o acesso dos moradores às áreas ilegais nem sempre é gratuito, mas tem preço elevado, transformando a população vítima do mercado imobiliário especulativo.

Ainda no aspecto econômico, mas já entrelaçado com o aspecto jurídico, a irregularidade da ocupação acarreta a exclusão dos cidadãos do mercado de crédito. Isso porque inexistente título de propriedade, logo, ele não pode ser oferecido em garantia dos financiamentos ou créditos imobiliários, bem como não há como comprovar o patrimônio, o que submete o cidadão a juros bancários mais elevados, quando não estará totalmente à mercê de agiotas. Vale lembrar que no Brasil o mercado de crédito imobiliário representa apenas 3% do PIB, número insignificante, uma vez que a média européia é de 50% do PIB. Certamente, um dos fatores para esse baixo percentual decorre da falta de titulação dos imóveis.

A solução para todos esses males está no que chamamos de regularização fundiária, um conjunto integrado de políticas públicas que promovam a urbanização e a recuperação do meio ambiente urbano, proporcionando um espaço provido de serviços públicos e equipamentos urbanos adequados bem como outorgando aos cidadãos o título que comprove seu direito.

A regularização fundiária é imprescindível para a redução da pobreza e para a promoção da dignidade humana, no entanto, não pode ser vista como a solução para o problema do crescimento ilegal das cidades, uma vez que não o interrompe, apenas remedia as situações fáticas consolidadas. Nesse ponto, devemos considerar que a regularização fundiária é medida excepcional. Seu uso indiscriminado resultaria em incentivos aos parcelamentos ilegais, pois haveria a expectativa de que no futuro sejam feitas as obras de infra-estrutura, tudo à custa do Estado, o que represen-



taria um enriquecimento ilícito para os loteadores irregulares.

Sabemos que o registro imobiliário contribui preventivamente para coibir o surgimento de imóveis em violação à legislação urbanística, impedindo o acesso de títulos em desacordo com a lei, comunicando às autoridades competentes os ilícitos de que tiver conhecimento, publicizando as limitações urbanísticas ao direito de propriedade.

No entanto, o registro imobiliário também desempenha importante papel no processo de regularização fundiária, tendo em vista, principalmente, a reorganização dos direitos de propriedade imóvel. O registro deverá fornecer para a autoridade regularizadora a situação jurídica prévia da área a ser regularizada e consolidar em seus assentos a realidade jurídica após a regularização. Assim, as informações

registrárias estarão de acordo com a nova realidade, de cuja simetria extrai-se a presunção de exatidão e integridade dos direitos registrados, o que protege o titular da propriedade e aos terceiros que com ele contratam, garantindo estabilidade das relações no mercado e na sociedade.

O título de propriedade registrado dá segurança ao cidadão com a qual o indivíduo é incentivado a investir em seu imóvel. É verdade que em alguns casos se verifica que essa segurança também pode advir do reconhecimento pela comunidade local de sua propriedade. No entanto, é imprescindível que o direito de moradia esteja formalizado em título de propriedade registrado, pois a segurança dele amplia a proteção da posse e da propriedade em face de todos.

E não é só, o título registrado torna o direito sobre o imóvel ativo econômico a ser transacionado de forma segura, servindo de garantia ao crédito, o que insere o cidadão no mercado de crédito.

Essa é a importância do registro da propriedade no processo de regularização fundiária, o que em última análise contribui para a redução da informalidade. Passemos agora a



“No entanto, o maior marco legislativo brasileiro sobre regularização fundiária está por vir. Está em tramitação na Câmara dos deputados o projeto de lei 20/2007, que normatizará a matéria em âmbito federal...”

analisar alguns institutos jurídicos que o direito brasileiro oferece para a efetivação da regularização fundiária.

Muitos são os adquirentes de imóveis em situação irregular. Inconformados com a falta de título registrado, socorrem-se do poder Judiciário, por meio da ação de usucapião ou de adjudicação do imóvel. No entanto, essas medidas são muito custosas e demoradas e impõem que cada um dos proprietários tome a iniciativa da regularização isoladamente, não há integração entre as diversas ações, de forma que esse instrumento soluciona o problema individual, mas não o coletivo, desconsiderando a proteção ao meio ambiente e urbanismo.

Há outros três institutos jurídicos desenhados especialmente para melhor solucionar as questões de política urbana, mas eles também

são passíveis de críticas. São eles, a concessão especial de uso para fins de moradia, a autorização especial de uso para fins comerciais e a concessão do direito real de uso. Este último é um pouco mais amplo que os dois primeiros, uma vez que pode ser concedido pelo proprietário do imóvel particular – ao passo que os outros dois só podem ser concedidos pelo poder público –, bem como não está vinculado apenas aos fins de moradia ou ao pequeno comércio, mas admite outras utilizações para o imóvel.

Ocorre que esses títulos não acedem ao registro imobiliário e garantem um direito muito limitado se comparado aos direitos do proprietário. Dessa forma, tem-se afirmado que seu maior valor, talvez único, é a garantia do exercício da posse em face do poder público, assegurando que seus titulares não serão desocupados à força dessas áreas, como já aconteceu na história recente brasileira.

Esses títulos não são alienados no mercado formal nem são aceitos como garantia, uma vez que sua execução seria incerta. Dessa forma, estamos diante de um título manco, que carece de um de seus atributos fundamentais, a virtude

de proporcionar a circulação. Assim, não se cumpre a função econômica, razão pela qual o direito registral brasileiro sustenta que o melhor título a ser outorgado é o direito de propriedade, ou ainda uma outra figura jurídica que não retire do titular do direito sua liberdade de negociar formalmente e com segurança seus direitos.

Ao lado desses institutos há procedimentos de regularização com fundamento no artigo 40 da lei federal 6.766, de 1979, que culminam com a outorga do título de propriedade. No entanto, apesar desse importante e sucinto artigo, a legislação vigente é insuficiente para dar resposta adequada à demanda por regularização. Não há regras uniformes nem estão claros os requisitos necessários. Coube justamente aos órgãos de fiscalização do registro imobiliário colmatar essa lacuna.

No Brasil, essa fiscalização é exercida pela Corregedoria Geral da Justiça, que é o órgão do poder Judiciário estadual. Citemos dois exemplos de normatização da regularização fundiária: o Projeto More Legal, já em sua terceira edição, realizado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, e o capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

No entanto, o maior marco legislativo brasileiro sobre regularização fundiária está por vir. Está em tramitação na Câmara dos deputados o projeto de lei 20/2007, que normatizará a matéria em âmbito federal, estabelecendo regras claras e uniformes para todo o procedimento de regularização fundiária, dentre as quais determinar o papel do registro imobiliário, seja na qualificação dos títulos, seja nos efeitos desse registro.

#### 4. Conclusões

De todo o exposto, podemos afirmar que, para contribuir com a formalização da propriedade, o registrador imobiliário brasileiro deve:

- compreender que o registro imobiliário não é um fim jurídico em si mesmo, mas está intimamente conectado com sua função social e econômica;
- abandonar uma postura passiva em seu ofício registral e entrosar-se ativamente no procedimento de regularização fundiária;
- preparar-se tecnicamente para qualificar e registrar, com uniformidade e eficiência, o título de regularização fundiária;

- estar aberto para cooperação e diálogo constante com a autoridade regularizadora, a fim de buscar consenso na aplicação do direito e na consecução dos objetivos da regularização fundiária; e

- fornecer os dados registrais necessários para a regularização fundiária.

#### 5. Bibliografia

Congresso Internacional de Direito Registral, 15, 2005, Fortaleza. *Conclusões*. Disponível em: <<http://www.cinder2005.com.br/conclusoes.asp>>. Acesso em: 16 ago. 2007.

FERNANDES, Edésio. *Políticas de regularização fundiária: confrontando o processo de crescimento informal das cidades latino-americanas*. In: Congresso Internacional de Direito Registral, 15, 2005, Fortaleza. Trabalhos apresentados. Disponível em: <<http://www.cinder2005.com.br/trabalhos.asp>>. Acesso em: 16 ago. 2007.

FERRAZ, Patricia André de Camargo. *Regularização fundiária e desenvolvimento econômico sustentado*. Algumas experiências do Brasil. In: Congresso Internacional de Direito Registral, 15, 2005, Fortaleza. Trabalhos apresentados. Disponível em: <<http://www.cinder2005.com.br/trabalhos.asp>>. Acesso em: 16 ago. 2007.

MENDEZ GONZÁLEZ, Fernando P; NOGUEROLES, Nicolas.; JACOMINO, Sérgio; FERRAZ, Patricia André de Camargo. Café chileno. Registro em áudio de uma conversa descontraída em Viña del Mar, Chile, 2006. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/radio/indice.asp>>. Acesso em 18 ago. 2007.

OLIVEIRA, Sonia Lima de; STAURENGHI, Rosângela. *Pós-regularização urbanística e seus efeitos socioambientais*. In: Congresso Internacional de Direito Registral, 15, 2005, Fortaleza. Trabalhos apresentados. Disponível em: <<http://www.cinder2005.com.br/trabalhos.asp>>. Acesso em: 16 ago. 2007.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Regularização fundiária*. In: Congresso Internacional de Direito Registral, 15, 2005, Fortaleza. Trabalhos apresentados. Disponível em: <<http://www.cinder2005.com.br/trabalhos.asp>>. Acesso em: 16 ago. 2007

---

\*Marcelo Salaroli é coordenador da RDI, Revista de Direito Imobiliário do Irib, e registrador civil em São Paulo.

# Registros no mundo

## Sistemas de garantias e modelos de gestão no moderno Direito Registral

**R**ealizado com grande êxito na cidade de Lima, Peru, de 22 a 24 de maio de 2007, o Congresso Internacional *Lineamientos, Sistemas de Garantias y Modelos de Gestión en el Moderno Derecho Registral*, promovido pela Superintendência Nacional dos Registros Públicos do Peru, Sunarp, Colégio de Registradores da Espanha e Faculdade de Direito da Universidade de Lima.

Participaram do evento representantes da Argentina, Brasil, Chile, Costa Rica, Equador, Espanha, Estados Unidos, El Salvador, Honduras, México, Paraguai, República do Peru e Venezuela. O Brasil se fez presente por intermédio do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, representado pelo diretor de assuntos internacionais, doutor Sérgio Jacomino, e pelo diretor de assuntos internacionais da Escola Nacional de Registradores, doutor Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza.

O finalidade do congresso foi a apresentação e troca de experiências sobre as características e tendências dos modernos sistemas registrais, seus modelos de gestão e organização, e os sistemas de garantias hipotecárias e mobiliárias.

A superintendente nacional dos Registros Públicos do Peru, doutora María Delia Cambursano Garagorri, abriu o evento agradecendo aos participantes e ressaltando a importância dos sistemas registrais no mundo.

O doutor Fernando Alfaro de la Puente, diretor de rela-

ções internacionais do Colégio de Registradores da Espanha fez uma exposição sobre a metodologia de trabalho do congresso.

Os representantes dos países presentes e o público em geral, puderam participar do debate aberto sobre cada um dos temas. A discussão resultou na edição da *Declaración de Lima*.

Entre os congressistas, destacamos as presenças de Álvaro Delgado Scheelje, superintendente adjunto da Sunarp e anfitrião do evento; Fernando de la Puente Alfaro; Antonio Pau Pedrón, ex-decano do Colégio de Registradores da Espanha e membro da Real Academia de Legislação e Jurisprudência da Espanha; Luis María Cabello de Los Cobos y Mancha, registrador da propriedade e ex-diretor dos Registros e Notariado do Ministério de Justiça da Espanha; Alberto Ruiz de Erenchún, diretor geral do Registro de Propriedade Imóvel de Buenos Aires e coordenador do Comitê Latino Americano de Consulta Registral; Elías Mohor Albornoz, presidente da Associação de Notários, Conservadores e Arquivistas do Chile; Lourdes González, diretora geral dos Registros Públicos do Paraguai; e Raúl Castellano Martínez-Baez, presidente do Instituto Mexicano de Direito Registral, além dos já mencionados representantes brasileiros.

A relevância dos temas debatidos e a qualidade das intervenções, a significativa presença de congressistas representantes de diferentes países, o interesse dos participantes e o consenso para a redação das conclusões, demonstram o sucesso alcançado pelo importante congresso, que foi realizado no contexto de estabelecimento de determinados pressupostos para os sistemas registrais.

O encerramento contou com a participação de Ronald Cárdenas Krenz, ex-superintendente nacional dos Registros Públicos do Peru.



## DECLARAÇÃO DE LIMA

Reunidos na cidade de Lima, República do Peru, representantes e especialistas dos sistemas registrares da Argentina, Brasil, Chile, Costa Rica, Equador, Espanha, Estados Unidos da América, El Salvador, Honduras, México, Paraguai, República do Peru e Venezuela, formulam a presente

### Declaração

O Estado moderno consagra o princípio constitucional da segurança jurídica. O tráfico imobiliário exige que o ordenamento jurídico esteja investido de mecanismos que permitam aos cidadãos adotar suas decisões em um marco de jurisdição plena.

O Registro Imobiliário é a instituição da qual se vale o Estado para proporcionar a segurança e a certeza jurídicas nas transações imobiliárias.

Por essas razões, um Registro Imobiliário do século XXI deve responder às exigências de celeridade e eficiência pretendidas pela sociedade. Conseqüentemente, entendemos que os pressupostos que um moderno sistema registral deva reunir são os seguintes:

### I - Tendências e características dos modernos sistemas registrares

1 - Um sistema registral moderno, eficaz, ágil e flexível deve contar com os seguintes requisitos básicos:

- a) A utilização do documento público como continente dos atos destinados a serem inscritos no Registro, de forma que a ele acedam somente títulos notariais, judiciais e administrativos em virtude da fé pública que deles dimana. A autenticidade dos documentos públicos coadjuva a segurança jurídica dos Registros.
- b) A necessidade de que o sistema registral adote a técnica do fôlio real, que permite o melhor ordenamento do Registro e a individualização dos conteúdos registráveis. O Registro deve garantir a existência e a atribuição dos direitos que publica a seu titular. O registro exclusivamente dos aspectos que são relevantes para terceiros torna desnecessário o depósito ou o arquivo dos documentos.
- c) A técnica do fôlio real torna possível a aplicação dos princí-

pios registrares e a qualificação rigorosa do título. Seu exercício não deve ser um obstáculo para o normal desenvolvimento do tráfico jurídico.

d) Muito embora possa existir o fôlio real sem a respectiva base gráfica – e, de fato, assim nasceu a maioria de nossos sistemas registrares – um sistema registral eficiente deve servir-se de adequada base gráfica. A identificação gráfica pode ser proporcionada pelo Cadastro. Todavia, dadas as particularidades e fins próprios tanto do Registro quanto do Cadastro, ambas as instituições ou funções devem conservar sua autonomia sem prejuízo de sua permanente colaboração.

2 - O Registro, como instrumento dinamizador do tráfico jurídico, deve outorgar a máxima proteção aos titulares registrares e aos terceiros, o que implica que:

- a) Tal proteção comporta a necessária declaração de que os direitos inscritos constituem a verdade oficial das titularidades publicadas e que os não inscritos não afetam os terceiros.
- b) A proteção plena é obtida a partir do cumprimento de determinados pressupostos que permitam assentar as bases de um Registro eficiente. Esses pressupostos são, entre outros, o caráter público do documento que acede ao Registro, o respeito à técnica do fôlio real, a aplicação dos princípios registrares, a capacitação permanente dos registradores e um sistema no qual os fundos provenientes da atividade registral sejam destinados à mesma. Esses pressupostos devem estar resguardados pela lei.

3 - A proteção plena não deve ser confundida com proteção ilimitada, pois o sistema Registral não pode amparar a má-fé nem o dolo. Incumbe a cada sistema determinar as soluções aplicáveis.

4 - Assim concebido o sistema registral, a proteção ao adquirente não requer o seguro de títulos e nem outro mecanismo de segurança econômica.

5 - O sistema registral deve gozar de autonomia financeira para servir adequadamente a seus propósitos. O ordenamento deve garantir que os fundos provenientes da atividade registral não sejam destinados a fins distintos.

6 - Para alcançar a plena eficácia do sistema de Registro é necessário que, em cada um dos países, sejam estabelecidas

políticas de Estado em matéria Registral, que devam gozar de continuidade e permitir, assim, o acesso de todos os cidadãos ao serviço registral.

## **II - Modelos de gestão e organização dos sistemas registrais**

Um sistema registral moderno, ágil e eficiente deve apresentar as seguintes características:

1. Independentemente do sistema que cada Estado determine para a organização registral (órgão unipessoal, pluripessoal ou outros), a pessoa individual que realiza o trabalho de qualificação (decisão jurídica de dar acesso ou não ao Registro de um determinado direito) é, em qualquer caso, o Registrador e, portanto, somente dele se predicam as características que constam em continuação. O Registrador constitui o recurso humano fundamental e o principal suporte do sistema registral e deve estar investido de determinadas características que garantam a adequada prestação do serviço de qualificação e registro:

a) O Registrador deve ser um profissional do direito, dado que a avaliação que deve realizar para decidir o acesso do direito ao Registro é um trabalho eminentemente jurídico. A atividade do Registrador deve constituir uma carreira profissional que lhe garanta o necessário estímulo em seu exercício, mediante a formação de escalões de antiguidade ou outros sistemas. Mesmo quando a um organismo tiver sido atribuída a organização do serviço, os Registradores que nele prestam sua atividade de qualificação devem pertencer à carreira profissional de Registrador.

b) O acesso ao cargo se dá mediante um processo de concurso público de caráter objetivo e que esteja ao alcance de todos que reúnam os requisitos previamente estabelecidos, de modo que se cumpra o princípio de idoneidade. O sistema deve proporcionar a capacitação contínua do Registrador. O direito registral deve fazer parte do ensino universitário.

c) O Registrador realiza sua função com independência e imparcialidade. O exercício da atividade de qualificação é realizado levando-se em conta, como único parâmetro, o ordenamento legal vigente. A imparcialidade deve ser entendida como a não-sujeição ou vinculação aos interesses das partes e a independência como a não-sujeição a ditames de superior hierárquico ou qualquer terceiro que afete a livre decisão no âmbito da qualificação, sem prejuízo das reformas derivadas de procedimentos de recurso. O ordenamento jurídico

deve garantir a imparcialidade do Registrador, impedindo as situações de conflito de interesses. O sistema deve garantir a transparência da atuação do Registrador.

d) O Registrador deve desfrutar de estabilidade, garantidas especialização e capacitação contínuas; como consequência lógica, seu afastamento somente pode ocorrer em virtude de causas objetivamente consideradas e deve estar sujeito a um prévio procedimento administrativo, dotado das garantias do devido processo.

2 – O Registro deve gozar de autonomia econômica, o que implica que deve contar com recursos próprios e que tais recursos, obtidos por meio de honorários, emolumentos ou taxas, pagos pelos usuários do sistema, sejam destinados à prestação dos serviços registrais de forma eficaz, ou seja, o Registro aplica os recursos com os quais conta para dotar-se de recursos humanos e materiais necessários e, especialmente, para realizar a reengenharia de processos, aplicação de novas tecnologias e demais projetos que propendam a melhorar e modernizar permanentemente a qualidade do serviço registral.

3 - Gestão do Registro com critérios eficientes, o que supõe a otimização dos recursos, buscando a máxima satisfação do usuário do sistema e oferecendo-lhe um serviço registral eficaz, para o qual devem ser implementados, entre outros, mecanismos que visem à redução de prazos, à melhoria e modernização da infra-estrutura e às demais ferramentas necessárias para o excelente desempenho da função registral.

4 - Responsabilidade Civil dos Registradores que, dependendo do tipo de sistema acolhido, será assumida de maneira pessoal pelo Registrador nos sistemas de autogestão ou, naqueles no qual o Registrador é um funcionário público ou integra a administração, de forma compartilhada. O sistema deve proporcionar um seguro de responsabilidade civil, um fundo de garantia ou outro sistema similar que assegure, por um lado, o normal exercício do trabalho registral e seus efeitos e, por outro, a devida satisfação do prejudicado.

5 - Quando os Registradores não estão integrados numa estrutura administrativa superior e exercem individualmente sua função é de todo conveniente a existência de um Colégio ou Associação de caráter obrigatório que represente seus legítimos interesses e que assegure que a prestação do serviço seja realizada de maneira homogênea em todo o Estado, assegurando o exercício ético da mesma. O Colégio ou Associação tem de ser regido pelo princípio democrático e ser financiado

pelas quotas de seus membros. Quando o Registrador exerce sua função no âmbito de um órgão estatal tem direito à associação e à defesa de seus interesses. Nesse caso, é o órgão estatal que assume a responsabilidade de velar pela homogeneidade da prestação do serviço e do exercício ético.

6 - O Estado, centralizado ou federal, como titular da obrigação de prestar segurança jurídica, deveria dotar-se de um órgão regulador (Direção Geral, Superintendência, Subsecretaria ou similar) que exercesse as atribuições de vigilância e inspeção do sistema, a fim de garantir, a qualquer momento, o devido exercício do serviço público.

### III - Sistemas de garantias hipotecárias e mobiliárias

1 - A hipoteca é, por excelência, o direito real de garantia e constitui o eixo central dos sistemas registrais. Portanto, o estudo necessário e a contínua revisão de sua normatividade legal são imprescindíveis para se obter um mercado hipotecário primário e secundário eficaz.

A hipoteca é a principal fonte de financiamento e permite garantir a igualdade entre os cidadãos por meio do acesso ao crédito pela maior parte da população, impulsionando o acesso à moradia, mesmo à margem da solvência pessoal do devedor.

Um sistema hipotecário eficaz permite que o mercado evolua da escassa demanda de crédito (ou particular demanda ou crédito) a uma oferta massiva (os credores oferecem empréstimos hipotecários a todo proprietário de imóvel).

2 - A hipoteca é um direito real com peculiaridades jurídicas importantes, cuja correta formulação fortalece sua expansão e o acesso universal ao crédito:

- a) Não implica a desapropriação do bem por parte do proprietário, com o qual mantém os atributos da propriedade.
- b) O bem hipotecado se mantém no tráfico jurídico e tanto é possível sua transmissão quanto sua oneração consecutiva, permitindo otimizar seu valor de troca.
- c) O registro deve individualizar adequadamente a obrigação garantida, permitindo conhecer seus elementos essenciais, especialmente o valor e o prazo.
- d) Em matéria de execução judicial é preciso implementar procedimentos expeditos que garantam a oportuna recuperação do crédito pelo credor. Dessa forma, a outorga de créditos é incentivada em condições mais favoráveis aos devedores (juros baixos, prazos mais estendidos, entre outros).

e) O princípio de prioridade deve garantir a prelação e a oponibilidade da hipoteca sem exceções, evitando a existência de hipotecas ocultas e créditos privilegiados. Em um sistema de garantias, somente é possível conhecer sua existência mediante a inscrição registral. O sistema deve evitar privilégios ocultos que minimizem a eficácia dos direitos inscritos.

3 - Levando em conta que a consolidação de um mercado hipotecário fortifica a economia nacional, os Estados devem atender aos seguintes requisitos:

- a) Fortalecer a regulação da hipoteca, tornando-a eficiente a tal ponto que resulte desnecessário recorrer a mecanismos alternativos adicionais, com aumento de custos e diminuição de eficácia do mercado. O registro da hipoteca, por si só, deve proporcionar segurança ao credor quanto à recuperação de seu investimento, ao menor custo possível.
- b) Incentivar a execução de programas de titulação e Registro de domínio, a fim de proporcionar o acesso ao crédito hipotecário à maior parte da população.
- c) Estimular o surgimento de novos produtos hipotecários, incluídos modelos de criação e execução de hipotecas homogêneas de âmbito supranacional.

4 - Prestar atenção à importância da garantia mobiliária, buscando implementar mecanismos que tendam à sua eficácia, tanto em sua constituição quanto em sua modificação e execução.

Os bens móveis suscetíveis de uma correta identificação e individualização constituem uma garantia adequada, permitindo o acesso ao crédito a um amplo setor da população, sobretudo à pequena ou média empresa que não necessariamente conta com a propriedade imobiliária, além de serem idôneos para servir de garantia a operações de microcrédito.

Por meio do registro podemos assegurar a prioridade e oponibilidade da garantia mobiliária.

Os ordenamentos jurídicos devem facilitar que os bens móveis identificáveis e individualizáveis sirvam de garantia mediante a inscrição no Registro, evitando enumerações fechadas de bens aptos.

A especial natureza dos bens móveis permite flexibilizar os requisitos de documentação e registro. Corresponde a cada ordenamento legal determinar o grau de flexibilização adequado que permita estimular o crédito com garantia de bens móveis sem reduzir a segurança jurídica.

Cidade de Lima, 24 de maio de 2007.

(Tradução: Eloísa Cerdan. Revisão crítica: Sérgio Jacomino).



# IRIB celebra convênio de cooperação técnica e científica com o Peru

Celebraram convênio de cooperação técnica e científica no dia 8 de julho de 2007, durante o *XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral*, no hotel Pestana em Salvador, Bahia, o Instituto de Registro imobiliário do Brasil, Irib, representado pelo presidente Helvécio Duia Castello, e a Superintendência Nacional dos Registros Públicos do Peru, Sunarp, representada pela superintendente María Delia Cambursano Garagorri.

Participaram da solenidade o superintendente adjunto da Sunarp, Alvaro Delgado Scheelje e o diretor de Assuntos Internacionais da Escola Nacional de Registradores do Brasil, ENR, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza – ambos como testemunhas do acordo – além do registrador João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib/RS, e os membros das delegações latino-americanas que participam do evento.

Segundo Helvécio Castello, o intercâmbio procura estabelecer as bases para um bom funcionamento do sistema registral na América Latina.

Alvaro Delgado Scheelje, representante da Sunarp, entende que existem muitas experiências positivas de ambos os países que merecem ser trocadas. “O registro de imóveis no Peru é eletrônico”, declarou, “não trabalhamos mais com papel. Nossa tecnologia é muito avançada e os brasileiros também estão entrando na era digital, juntamente com o Judiciário, portanto poderemos trocar experiências tecnológicas”.

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza destacou que o intercâmbio entre os países vai possibilitar que se aprofunde o conhecimento sobre o sistema registral peruano, que é inteiramente informatizado e utiliza o fôlio eletrônico. “É importante que os sistemas registrais da América Latina atendam princípios gerais uniformes para que o registro dê sustentação ao crescimento econômico e impulse os investimentos imobiliários”, concluiu.

O intercâmbio do Irib com o Peru foi assinado pela primeira vez em 2005.

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Helvécio Castello, Álvaro Delgado Scheelje e João Pedro Lamana Paiva



---

## **Convenio de Cooperación Científica y Técnica entre el Instituto de Registro Inmobiliario de Brasil (IRIB) y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Perú (SUNARP)**

Conste por el presente documento el Convenio de cooperación científica y técnica que celebran de una parte el Instituto de Registro Inmobiliario de Brasil, en adelante IRIB, representado por el Doctor Helvécio Duia Castello, en su calidad de Presidente del IRIB; y de la otra parte la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Perú, en adelante SUNARP, representada por la Doctora María Delia Cambursano Garagorri, en su calidad de Superintendente Nacional de los Registros Públicos; en los términos y condiciones siguientes:

### **Declaraciones**

#### **I. Del IRIB**

I.a. Con fundamento en el artículo 2º, letras “a” y “e” de su estatuto social, debidamente registrado ante el tercer registro civil de personas jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil;

I.b. Que, para efectos del presente convenio, indica como domicilio y sede de la entidad en la avenida Paulista, nº 2.073, edificio Horsa 1, 12º piso, salas 1201/1202, barrio Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 01311-300, Brasil;

#### **II. De la SUNARP**

II.a. Creada por ley nº 26366, es un organismo descentralizado autónomo del sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos del Perú, dotada de personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico-registral, técnica, económica, financiera y administrativa. Tiene como función principal planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

II.b. Que, para los efectos del presente convenio, indica como domicilio la Calle Mayor Armando Blondet Nº 260-264, San Isidro, Lima 27, Perú.

### **Acuerdos**

#### **Primero: objeto**

El presente convenio tiene por objeto establecer el marco general en el cual el IRIB y la SUNARP, ejecutarán la cooperación técnica,

científica y académica mediante su interacción para el estudio, capacitación, debate y publicación de textos y trabajos producidos por ambas entidades, procurando el intercambio de información sobre sus respectivas actividades.

#### **Segundo: intercambio de información**

El IRIB y la SUNARP intercambiarán información sobre sus actividades técnicas y científicas y procurarán, siempre que sea posible y de mutuo interés, colaborar en las respectivas iniciativas.

#### **Tercero: análisis de legislación**

Las partes conviene intercambiar sus reglamentos y legislación en materia registral, así como las propuestas de modificación y nuevas iniciativas legislativas, a fin de analizar la normatividad de cada país.

#### **Cuarto: publicaciones**

El IRIB y la SUNARP promoverán la publicación de artículos, notas de lectura, comentarios y otros trabajos de investigación de los funcionarios de ambas instituciones en SUS respectivas publicaciones.

Asimismo, ambas partes se comprometen a intercambiar sus publicaciones especializadas (revistas, boletines, cuadernos, etc.) y a brindar espacio para la divulgación en dichas publicaciones, de materias jurídicas, técnicas y científicas de interés común.

#### **Quinto: comunicaciones**

El IRIB y la SUNARP se incluirán en las respectivas listas de correo electrónico y postal.

#### **Sexto: representación en páginas Web**

El IRIB y la SUNARP quedarán representados en las respectivas páginas Web institucionales. Asimismo intercambiarán links como “instituciones asociadas” en las respectivas publicaciones.

#### **Setimo: misiones de estudio**

El IRIB y la SUNARP recibirán mutuamente, para misiones de estudio y de acuerdo con las respectivas disponibilidades, a funcionarios e investigadores para realizar pasantías en las sedes de ambas partes.

#### **Octavo: eventos de capacitación**

El IRIB y la SUNARP, siempre que fuera conveniente a ambos, promoverán la organización y desarrollo de cursos, conferencias y eventos similares sobre materias afines y de mutuo interés.

### Noveno: remuneraciones

No se generará ninguna remuneración, entre los participantes, por la colaboración prestada producto del presente convenio.

### Decimo: vigencia

El presente convenio tendrá una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de la suscripción de este instrumento, pudiendo ser prorrogado o modificado mediante Cláusula Adicional, siempre que no se altere el objeto del Convenio.

### Decimo Primero: resolución de controversias

Toda discrepancia o controversia derivada de la interpretación o cumplimiento del presente Convenio o de sus modificaciones, se resolverá mediante coordinaciones entre las partes, siguiendo las reglas de la buena fe y común intención.

Para tal efecto, las comunicaciones serán cartas simples o correos electrónicos a ser cursadas entre los funcionarios firmantes de este convenio o los designados como representantes para tal efecto.

Los puntos de controversia serán resueltos en un plazo de treinta (30) días calendario, prorrogables por un período similar con el acuerdo escrito de las partes.

### Decimo Segundo: conclusión del convenio

El presente Convenio se dará por concluido en los casos y condiciones siguientes:

a) De común acuerdo por las partes.

b) Por incumplimiento parcial o total de las obligaciones de cualquiera de las partes, previo aviso por escrito con quince (15) días de anticipación.

c) Por resolución.

Las partes podrán resolver el presente Convenio en forma automática y sin expresión de causa. La resolución se producirá treinta (30) días calendario después de la fecha en que tal decisión sea comunicada por escrito y fehacientemente a la otra parte.

Leído por las partes el presente instrumento jurídico y enteradas de su contenido, lo firman por duplicado, a los 05 días del mes de Julio de dos mil siete.

### Por la SUNARP

*María Delia Cambursano Garagorri* Superintendente Nacional de los Registros Públicos – SUNARP

### Por el IRIB

*Helvécio Duia Castello* Presidente do IRIB

### Testigos

*Alvaro Delgado Scheelje* Superintendente Adjunto de los Registros Públicos SUNARP

*Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza* Director de la Escuela Nacional de Registradores IRIB





## IRIB ratifica convênio de cooperação acadêmico-jurídica com o Centro Acadêmico de Direito Registral do México

Depois de assinar convênios de cooperação científica com Peru, Equador e Argentina, o IRIB ratificou mais um acordo internacional, desta vez com o México, para a interação acadêmico-jurídica entre os dois países.

O XX Encontro do Comitê Latino-Americano de Consulta Registral, realizado de 7 a 11 de julho de 2007 no hotel Pestana, em Salvador, Bahia, teve resultados extremamente positivos para o Irib, que celebrou quatro convênios internacionais de intercâmbio técnico, científico, acadêmico e/ou jurídico.

Os presidentes do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, Helvécio Duia Castello, e do Centro Acadêmico de Direito Registral, Cader, Raúl Castellano Martínez-Báez, assinaram a ratificação do convênio entre as entidades no dia 9 de julho.

O primeiro acordo de cooperação acadêmico-jurídica entre o Irib e o Cader foi assinado no dia 14 de março de 2003, durante a realização do XVII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral na cidade de Morelia,

estado de Michoacán de Ocampo, México, pelo então presidente do Irib, Sérgio Jacomino, e pelo presidente do Cader, Raúl Castellano Martínez-Báez.

O Centro Acadêmico de Direito Registral é uma associação civil constituída conforme as leis dos Estados Unidos Mexicanos, com o objetivo de realizar pesquisa, intercâmbio acadêmico, análise jurídica, oferta de cursos, bem como prestar assessoria na área de direito registral.

O objetivo do acordo é o estudo do Direito registral imobiliário. Pelo convênio agora ratificado as instituições se propõem a intercambiar informação acadêmica, capacitação profissional, adequação e operação dos sistemas registraes implementados em seus respectivos países, bem como promover, incentivar e difundir a publicação de artigos e trabalhos em matéria de Direito registral.

Leia o inteiro teor do convênio entre o Irib e o Cader no *Boletim do Irib em Revista* 309 (mar./abr. 2003).

### Ratificação

Convênio de cooperação acadêmico-jurídica, celebrado pelo instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e o Centro Acadêmico de Direito Registral A.C.

### Antecedentes

1. Que no dia 14 de março de 2003, na cidade de Morelia, Michoacán, México, o Irib e o Cader celebraram o convênio de cooperação acadêmico-jurídica a que se refere este documento.

2. Que uma vez substituída a presidência do Irib se considerou conveniente ratificar o dito convênio.

### Declarações

**Único.** Que de acordo com os antecedentes referidos, os presidentes de ambas as instituições decidiram ratificar o convênio de colaboração, nos mesmos termos em que foi firmado originalmente.

*Helvécio Duia Castello*

Presidente del Instituto de Registro Imobiliário del Brasil – IRIB

*Raúl Castellano Martínez-Báez*

Presidente del Centro Acadêmico de Derecho Registral A.C. – México

Salvador, Bahia, Brasil, 9 de Julio de 2007.



# IRIB assina carta de intenções para futuro convênio com Argentina

Entre os objetivos das instituições está a capacitação profissional permanente dos operadores do direito registral, com vistas a garantir a segurança jurídica.

No dia 9 de julho de 2007, durante a realização do XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, no hotel Pestana em Salvador, Bahia, firmaram carta de intenções o Instituto de Registro imobiliário do Brasil, Irib, representado pelo presidente Helvécio Duia Castello; o Registro da Propriedade da Província de Buenos Aires, representado por seu diretor Juan Manuel García Blanco; e o Instituto Superior de Registro e Publicidade Imobiliária da Província de Buenos Aires, representado por seu diretor Fernando César Pedraza Morales. Também assinaram o documento Gerardo Federico Nuñez, representante legal e membro consultor do Irib na Argentina; e Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, diretor de Assuntos Internacionais da Escola Nacional de Registradores do Brasil, ENR.

Eduardo Pacheco e Sérgio Jacomino, diretor de Relações Internacionais do Irib, serão assessores acadêmicos *ad honorem* do Instituto Superior de Registro e Publicidade Imobiliária da Província de Buenos Aires.

O objetivo do futuro convênio é a cooperação mútua e o intercâmbio para o aprimoramento dos respectivos sistemas registraes, o que inclui a publicação de trabalhos, realização de eventos acadêmicos e assistência técnica mútua.

## Carta de intenções: cooperação mútua e intercâmbio técnico para o aprimoramento dos sistemas registraes do Brasil e da Argentina

O Registro da Propriedade da Província de Buenos Aires, representado por seu diretor Dr. Juan Manuel García Blanco, o Instituto Superior de Registro e Publicidade Imobiliária da Província de Buenos Aires, representado por seu diretor Dr. Fernando César Pedraza Morales e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, representado por seu presidente Dr. Helvécio Duia Castello, com a presença do representante legal e membro consultor do Irib na Argentina, Dr. Gerardo Federico Nuñez, têm entre si justo e acordado celebrar um futuro Acordo.

Entre os objetivos das instituições subscritas está a capacitação permanente de elevado nível dos operadores do direito registral, cuja formação e atualização contribuem de maneira direta para garantir a segurança jurídica.

Em virtude disso, as partes entendem que será de grande utilidade o Acordo a ser celebrado, a fim de promover e fortalecer o aperfeiçoamento registral, juntamente com a formação e troca de capacitadores.

Com base nos fundamentos expostos, os interventores se comprometem a desenvolver ações a fim de celebrar um Acordo que contenha os seguintes conteúdos:

### Primeiro

As partes concordam em coordenar esforços a fim de desenvolver os seguintes programas: de cooperação mútua para a capacitação entre as referidas instituições, de formação e intercâmbio de capacitadores, de aperfeiçoamento em matéria registral, de publicação de trabalhos, de organização de eventos acadêmicos, de assistência técnica, bem como qualquer outro que oportunamente se considere necessário e pertinente.

### Segundo

O Registro da Propriedade, o Instituto Superior de Registro e Publicidade Imobiliária da Província de Buenos Aires e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, estarão encarregados da organização e execução das atividades acadêmicas destinadas aos integrantes e poderão convidar para participar, de comum

acordo, membros de institutos existentes em outros países ou a serem criados.

### Terceiro

As atividades que propiciem o futuro acordo serão instrumentadas nos programas de trabalho mencionados no artigo primeiro, considerados como anexos do presente. Neles, as partes especificarão os objetivos e abrangências, bem como as responsabilidades e outros detalhes de sua execução.

### Quarto

Os programas específicos que propiciem o presente e referido acordo determinarão os requerimentos de infra-estrutura para seu normal desenvolvimento. Os órgãos envolvidos proporcionarão o financiamento das atividades necessárias para alcançar os objetivos propostos, como também para facilitar as instalações físicas (espaços para aulas e anexos) e os meios técnicos auxiliares a seu alcance (retro-projetores, computadores, projetores multimídia, quadro-branco, fotocopiadoras, material didático, acesso a internet entre outros).

### Quinto

O Instituto Superior de Registro e Publicidade Imobiliária da Província de Buenos Aires e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, se comprometem a colaborar na consulta e assessoramento mútuo nas questões que requeiram tal intervenção, por razões de oportunidade e mérito.

### Sexto

Tanto o Instituto Superior de Registro e Publicidade Imobiliária da Província de Buenos Aires quanto o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, nomearão, de comum acordo, os docentes e pesquisadores responsáveis pelas atividades acadêmicas que propiciem o presente e os futuros acordos que forem instrumentados.

### Sétimo

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, aceita e nomeia como Assessor Acadêmico *ad honorem* o Sr. Gerardo Federico Nuñez. O Instituto Superior de Registro e Publicidade Imobiliária aceita como Assessores Acadêmicos *ad honorem* os senhores Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza e Sérgio Jacomino.

Até a assinatura do Acordo mencionado, as partes se comprometem a colaborar mutuamente no desenvolvimento de todas as atividades acadêmicas pertinentes, buscando as respectivas autorizações dos superiores hierárquicos quando necessárias.

E por assim estarem justos e contratados assinam o presente em quatro vias de igual teor e forma.

Na cidade de Salvador, Brasil, aos oito dias do mês de julho do ano de dois mil e sete.

Dr. Juan Manuel Garcia Blanco

Dr. Helvécio Duia Castello

Dr. Fernando César Pedraza Morales

Dr. Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Dr. Gerardo Federico Nuñez





## IRIB firma convênio de cooperação científica e técnica com o Equador

O presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB, Helvécio Duia Castello, e a presidente da Associação Equatoriana de Profissionais em Estudos Registrais e Notariais, AEPERN, Norma Plaza de Garcia, representando as respectivas instituições, assinaram convênio com o objetivo de intensificar relações científicas e técnicas entre os dois países, no dia 9 de julho de 2007, durante o XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, no hotel Pestana em Salvador, Bahia.

O acordo prevê a interação dos conveniados para estudo, debate e publicação de textos e trabalhos produzidos pelas entidades, visando à troca de informações sobre suas respectivas atividades científicas.

Testemunharam a assinatura do convênio Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, diretor de Assuntos Internacionais da Escola Nacional de Registradores do Irib, ENR, e Jhonny Alcivar Vélez, sócio ativo da AEPERN.

### Termo de Convênio de Cooperação Científica e Técnica entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e a Asociación Ecuatoriana de Profesionales en Estudios Registrales e Notariales (AEPERN)

Termo de Convênio de cooperação científica e técnica que entre si celebram o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, doravante designado IRIB, e a AEPERN, Asociación Ecuatoriana de Profesionales en Estudios Registrales e Notariales, doravante designada AEPERN, representados, respectivamente, pelo doutor Helvécio Duia Castello, na qualidade de presidente do IRIB e pela doutora Norma Plaza de Garcia, na qualidade de presidente da AEPERN, com o objetivo de intensificar as relações científicas e técnicas entre ambas as instituições.

### Declarações

#### I. Da AEPERN

1. Pessoa jurídica de direito privado, sem fins de lucro,

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Helvécio Duia Castello, Norma Plaza de Garcia e Jhonny Alcivar Velez



---

com fundamento no Acordo nº 8568, do Ministério do Bem Estar Social, Subsecretaria Regional de Bem Estar Social do Litoral e Galápagos, gestão jurídica e assessoria legal, da República do Equador, que aprovou o Estatuto e concedeu personalidade jurídica à AEPERN;

2. Que, para efeitos do presente convênio, assinala como domicílio e sede da entidade o Cantón Guayaquil, Província de Guayas, Equador.

## II. Do IRIB

1. Com fundamento no artigo segundo, letras “a” e “e” de seu estatuto social, devidamente registrado ante o Terceiro Registro Civil de Pessoas Jurídicas da jurisdição da capital de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil;

2. Que, para efeitos do presente convênio, assinala como domicílio e sede da entidade na avenida Paulista, nº 2.073, edifício Horsa 1, 12º andar, conjuntos 1.201/1.202, bairro Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 01311-300, Brasil.

## Termos do Convênio

As partes reconhecem mutuamente a personalidade com a qual se ostentam e estão de acordo em estabelecer o presente convênio nos termos seguintes.

Art. 1º. O objeto do presente convênio consiste na interação dos partícipes para estudo, debate e publicação de textos e trabalhos produzidos por ambas as entidades, visando à troca de informações sobre suas respectivas atividades científicas.

Art. 2º. O IRIB e a AEPERN trocarão regularmente informações sobre as suas atividades científicas, e procurarão, sempre que possível e de mútuo interesse, colaborar nas respectivas iniciativas;

Art. 3º. A AEPERN e o IRIB incluir-se-ão, assim, nas respectivas listas de *mailing* eletrônico e postal;

Art. 4º. O IRIB e a AEPERN ficarão representados nas páginas respectivas da Internet;

Art. 5º. A AEPERN e o IRIB trocarão *links* como “instituições associadas” nas respectivas publicações, figurando desde já a referência à AEPERN na página do IRIB, [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br);

Art. 6º. O IRIB e a AEPERN promoverão a publicação de

artigos, notas de leitura, comentários e outros trabalhos de membros de ambas as instituições nas respectivas publicações.

Art. 7º. A AEPERN e o IRIB receberão mutuamente, para missões de estudo, e de acordo com as respectivas disponibilidades, funcionários e pesquisadores.

Art. 8º. O IRIB compromete-se a remeter à AEPERN pelo menos dois exemplares de suas publicações especializadas (revistas, boletins, cadernos, etc.) e a oferecer espaço para divulgação pela AEPERN, nas mesmas publicações, de matérias jurídicas de interesse comum.

Art. 9º. A AEPERN compromete-se a inserir matérias técnicas e científicas relativas ao objeto do presente convênio, em suas publicações, e a remeter ao IRIB, para publicação, após prévia concordância dos respectivos autores, textos e trabalhos que produza em áreas de interesse comum.

Art. 10º. O IRIB e a AEPERN, sempre que conveniente a ambos, promoverão cursos, palestras e eventos congêneres sobre matérias afins e de mútuo interesse.

Art. 11º. As despesas decorrentes da execução do presente convênio serão suportadas pelo partícipe diretamente relacionado com a realização do serviço ou atividade.

Art. 12º. Não será devida qualquer remuneração, entre os partícipes, pela colaboração prestada.

Art. 13º. O presente convênio vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, contado da data de assinatura deste instrumento, podendo ser prorrogado e/ou alterado mediante Termo Aditivo, desde que não altere o objeto.

Art. 14º. O presente convênio poderá ser rescindido a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias ao outro partícipe, independentemente de qualquer indenização, ressalvados os compromissos assumidos.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam, na presença das testemunhas abaixo, o presente Convênio em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Salvador, 9 de julho de 2007.

*Dra. Norma Plaza de Garcia – Presidente da AEPERN*

*Dr. Helvécio Duia Castello – Presidente do IRIB*

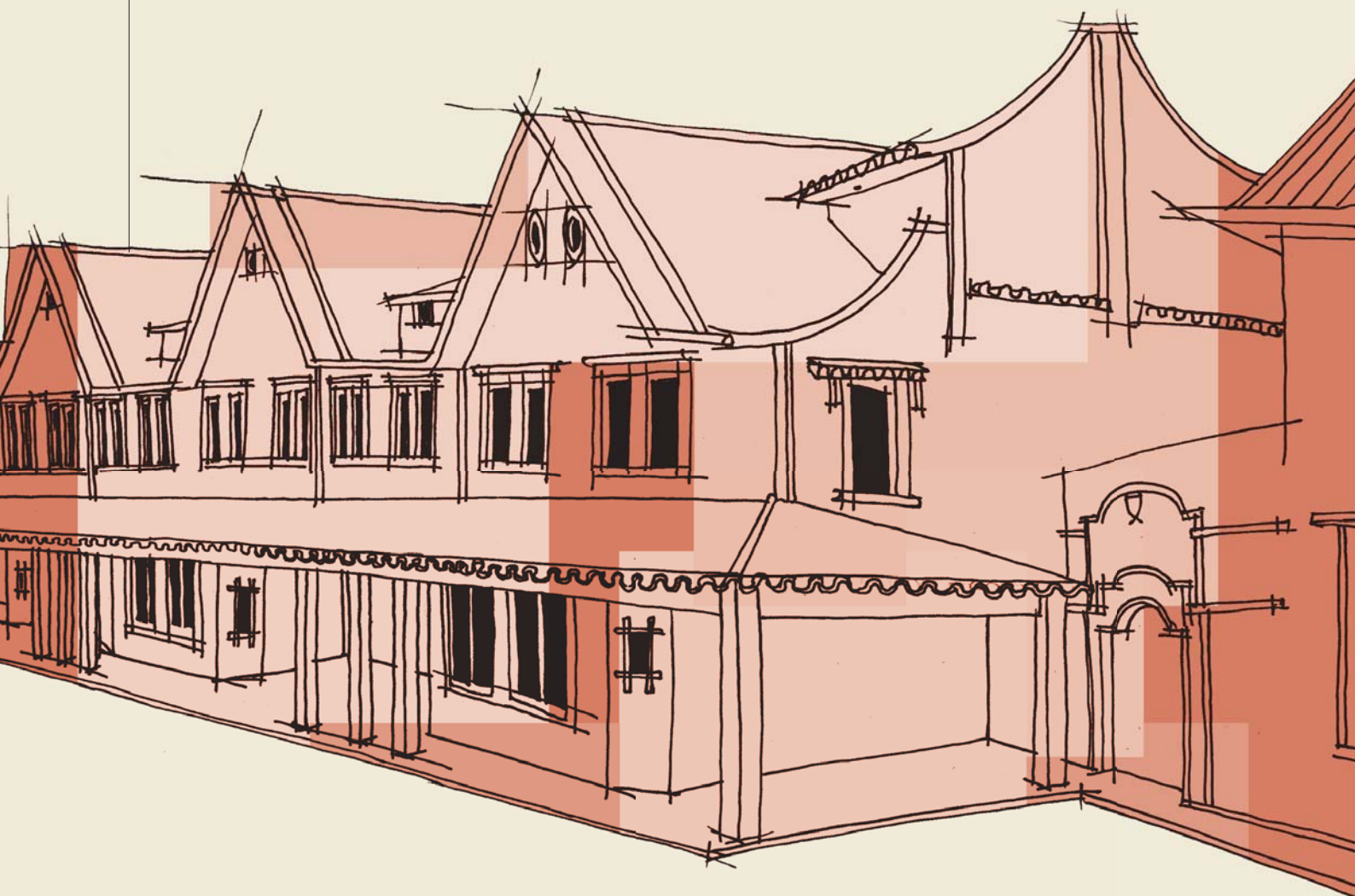
Testemunhas:

*Dr. Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza – Diretor de Assuntos Internacionais da Escola Nacional de Registradores - IRIB*

*Dr. Jhonny Alcivar Velez – Sócio ativo da AEPERN*

# Lei de Responsabilidade Territorial Urbana harmonizará parcelamento do solo urbano, legislação ambiental e Estatuto das Cidades

Em fase de redação final, o PL 20/07 – que aproveitou integralmente o substitutivo do deputado Barbosa Neto ao PL 3.057/00 – altera as regras para abertura de loteamentos urbanos e prevê medidas para regularização de loteamentos irregulares





---

O projeto de lei 20/07, do deputado Fernando Chucre (PSDB-SP), está em fase de redação final e tem boas perspectivas de ser aprovado. “Teremos o texto pronto em setembro e esperamos que a Câmara dos deputados o aprove o mais rápido possível”, comenta o deputado.

Se aprovada, a proposta se converterá na Lei de Responsabilidade Territorial Urbana, cujo objetivo é harmonizar as regras da lei 6.766/79 com a legislação ambiental e o Estatuto das Cidades.

A defasagem das normas federais sobre o tema tem contribuído para agravar os casos de ocupações irregulares, segundo o próprio autor do PL 20/07. Entre os principais pontos do projeto, está a inclusão do condomínio urbanístico como modalidade de parcelamento do solo urbano.

A expectativa de aprovação do projeto ainda este ano também é compartilhada pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e por outras importantes entidades do mercado imobiliário, como a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, e o Sindicato da Habitação de São Paulo, Secovi-SP.

Em tramitação na Câmara desde 2000, o PL 20/07 incorporou as propostas do PL 3.057/2000 para estabelecer normas gerais do parcelamento do solo para fins urbanos e regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, bem como reformular a Lei de Registros Públicos, modernizando-a e aprimorando-a.

“Esse projeto de lei representa a possibilidade de edição de um dos mais importantes marcos regulatórios do país, no que diz respeito à construção de um sistema de fomento ao desenvolvimento econômico sustentado do Brasil”, diz a diretora de Regularização Fundiária e Urbanismo do Irib, Patricia André de Camargo Ferraz, que atuou como porta-voz da entidade durante todo o processo de discussões do texto do projeto, acompanhando as reuniões ordinárias e audiências semanais em Brasília.

### **Criação do condomínio urbanístico e mais agilidade na aprovação e registro de novos parcelamentos**

Patricia Ferraz explica que o projeto altera a vigente Lei de Parcelamento do Solo Urbano (lei 6.766/79), cria a figura do condomínio urbanístico, simplifica e agiliza a fixação de

diretrizes, aprovação e registro de novos parcelamentos do solo e deixa explícitas as responsabilidades do empreendedor e do poder público na implantação e manutenção de infra-estrutura e equipamentos comunitários nos parcelamentos. O PL 20/07 ainda compatibiliza a legislação ambiental, em especial no que se refere às normas sobre as áreas de preservação permanente (APP) em áreas urbanas, e aprimora os mecanismos e instrumentos de intervenção do poder público nos parcelamentos irregulares. Outro importante papel do projeto é normatizar a regularização fundiária das áreas urbanas, em âmbito federal e de forma inédita.

“Poderíamos olhar para a regularização fundiária somente como um instrumento que possibilita o direito constitucional à moradia para as pessoas de baixa renda do país, que constituem quase 90% da população. No entanto, o governo federal, o Legislativo, os empreendedores, as instituições de crédito imobiliário e poupança, os registros imobiliários e os movimentos sociais viram na regularização um instrumento valioso para a capacitação econômica do cidadão. A posse que a pessoa exerce sobre a terra e a poupança que fez em tijolos, cimento e telhas tem valor econômico”, observa.

### **Informações na matrícula do imóvel sobre direitos, ônus, limitações legais, e ações que possam atingi-lo: principal benefício para o mercado**

O superintendente geral da Abecip, Carlos Eduardo Duarte Fleury, considera o PL 20/07 uma das ferramentas mais importantes para impulsionar o setor imobiliário. Segundo ele, um dos principais benefícios do projeto, se convertido em lei, será a concentração, na matrícula do imóvel, de todas as informações sobre direitos, ônus e limitações administrativas e convencionais – urbanísticas, ambientais, etc. –, além de ações que possam atingir o imóvel. Essas medidas permitirão avaliar, mediante a certidão de determinado imóvel, a segurança ou o risco do negócio imobiliário, com sensível redução do custo transacional e mínima assimetria informativa. Tudo isso significa mais proteção para o terceiro de boa-fé adquirente de imóvel a título oneroso, bem como para credores e adquirentes de empreendimentos imobiliários.

“A harmonização que o PL 20/07 promove entre a Lei do Parcelamento do solo Urbano e o Estatuto das Cidades garante

uma efetiva regularização das áreas, o que possibilita que o cidadão tenha acesso ao título de propriedade e com ele possa adquirir crédito e participar da economia formal”, explica.

### **Incremento do mercado imobiliário e o papel fundamental dos registradores**

Ao ter o imóvel registrado em seu nome, o cidadão consegue obter empréstimos e financiamentos para melhorar seu padrão de vida e adquirir um novo imóvel, seja para moradia, renda ou ponto comercial. As ofertas tendem a crescer, uma vez que esse segmento econômico figura entre um dos mais promissores para receber investimentos.

Só para se ter uma idéia, o mercado paulista deve receber este ano cerca de R\$ 9 bilhões de recursos para novos empreendimentos, vindos de empresas do setor da construção civil que abriram seu capital na Bolsa de Valores.

Segundo a Abecip, nos primeiros seis meses de 2007, os financiamentos imobiliários contratados pelos agentes que integram o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, SBPE, alcançaram R\$ 6,94 bilhões, superando em 67,4% o volume de operações do primeiro semestre de 2006.

Outra boa notícia foi divulgada no início de julho pelo conselho curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, FGTS, que aprovou uma resolução que permitirá aos participantes do Programa de Arrendamento Residencial, PAR, o uso do FGTS para pagamento da prestação, amortização do saldo devedor ou pagamento à vista do preço do imóvel. Essa medida beneficiará cerca de 36 mil famílias.

Esses são alguns exemplos do desempenho do mercado imobiliário que, para atuar com segurança, conta com a parceria dos cartórios de registro imobiliário. “As operações com o FGTS só são efetivadas com as informações dos registradores imobiliários, é preponderante a atuação dos cartórios de registros”, enfatiza José Maria Leão, gerente nacional do FGTS, da Caixa Econômica Federal.

Ele informa que a colaboração dos cartórios de registros de imóveis pode ir ainda mais longe. “É de extrema importância fazer constar na matrícula se o imóvel em questão foi adquirido com recursos do FGTS”. Segundo ele, isso é necessário, uma vez que a lei estabelece que o imóvel quitado ou comprado com recursos do FGTS só três anos mais tarde pode ser vendido para novo adquirente que também pretenda fazer uso do fundo.

### **RI pode blindar as operações do crédito imobiliário**

O diretor do Irib, Sérgio Jacomino, explica que a interconexão dos cartórios e a interação com o crédito imobiliário são fundamentais para o desenvolvimento socioeconômico do país. “O registro imobiliário faz parte do eixo econômico-jurídico-social e pode desempenhar um papel essencial na blindagem das operações do crédito imobiliário”.

O gerente da Caixa elogia a parceria estabelecida entre o Irib e a Arisp visando facilitar o acesso às informações via Internet. “Essa é uma grande iniciativa que certamente contribuirá, e muito, para as transações imobiliárias”.

Para o superintendente-geral da Abecip, o sistema de compartilhamento de informações adotado pelo Irib e Arisp gera segurança e agilidade. “Não se faz transação imobiliária sem os registradores. A garantia para o processo de compra e venda sai dos cartórios”.

Fleury também defende a padronização dos processos e a interconexão dos cartórios. “Isso torna o sistema mais ágil e atenderá a demanda dos interessados, que já estão se valendo do aumento do crédito imobiliário”.

Para os especialistas do setor, o mercado imobiliário brasileiro está em franca expansão, principalmente porque os credores, hoje, têm mais garantias na concessão do empréstimo. “Com o advento da alienação fiduciária nos contratos, as instituições financeiras estão fazendo do crédito imobiliário um grande negócio”, observa Fleury. Prova disso é que algumas instituições financeiras têm aumentado o prazo do crédito para o mutuário, de 20 para 25 anos.

O presidente do Irib Helvécio Duia Castello comenta que a previsão do Banco Central e do segmento imobiliário é de que a participação do volume de crédito imobiliário no mercado brasileiro seja quadruplicada até 2010. “Nos próximos dois anos, a meta é passar de 2% a 3% do PIB para algo em torno de 12% a 15% do PIB. Isso vai produzir um aumento brutal no volume de serviços que vai passar pelos cartórios, mesmo que não se trate de aquisição de financiamento de unidade imobiliária, uma vez que existem outras operações lastreadas em garantia real. Os cartórios estão se preparando para atender essa demanda de forma cada vez mais rápida e eficiente, de modo a contribuir decisivamente para o desenvolvimento nacional”.

## Prestigiado profissional do setor financeiro assume diretoria executiva do Irib

O Irib vivencia um novo e grande momento, entrando definitivamente na era digital com a Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados, CRSEC, definida pelo presidente Helvécio Castello como “a resposta dos registradores imobiliários à crescente demanda por modernização dos serviços públicos delegados”.

Em razão desse frutífero momento, cujas palavras de ordem são rapidez, eficiência, modernidade e segurança, chega para somar forças com o instituto um competente profissional e parceiro de muitos anos: Carlos Eduardo Duarte Fleury, que assumiu a diretoria executiva do Irib em dezembro de 2007.

O ex-superintendente da Associação Brasileira de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, traz sua experiência e prestígio na área financeira e imobiliária, incluindo sólida formação jurídico-administrativa, em prol da modernização do registro imobiliário no Brasil, de acordo com as premissas da gestão de Helvécio Castello. Em seu discurso de posse, no XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (BIR 328, set./out. 2006), o presidente do Irib já enfatizou o relacionamento do registro imobiliário com outros importantes setores da sociedade: “Merece destaque o fato de que o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil passou a dialogar

com os poderes constituídos e com as instituições representativas dos principais setores econômicos do país, colaborando, de forma construtiva e decisiva, para a modernização da legislação e a remoção dos entraves jurídicos que impedem a efetiva circulação da riqueza representada pelos ativos imobiliários. Quanto mais rápidas e juridicamente seguras forem as transações imobiliárias em nosso país, menor será seu custo e maior a geração de riqueza para o Brasil”.

Ao longo de dezesseis anos de trabalho na Abecip, Carlos Eduardo Duarte Fleury foi o interlocutor do setor de crédito imobiliário junto ao Irib, que intermediou e fortaleceu o relacionamento entre as entidades, bem como encaminhou soluções normativas e parcerias que envolvem os processos de financiamento imobiliário e segurança jurídica. Agora, na equipe do Irib, o executivo vem reforçar o relacionamento do instituto com as diversas esferas do setor público, da área financeira e governamental, do Judiciário e demais operadores do direito imobiliário. Confira, nesta entrevista, sua trajetória profissional, suas idéias, opiniões e seus projetos para o instituto.





## Contribuição para a elaboração do anteprojeto da lei 9.514/97: em conjunto com o IRIB

**BIR** – Fale sobre sua trajetória profissional.

**Carlos E. D. Fleury** – Fiz carreira na área financeira, sobretudo em crédito imobiliário. Desde janeiro de 1979, passei pelos bancos Bamerindus e Noroeste e pela Abecip, onde atuei nos últimos dezesseis anos, inicialmente na área jurídica e, nos últimos seis anos, na superintendência administrativa, técnica e política da entidade. Além de advogado, também sou formado em Administração, o que me permitiu contribuir não só com a área administrativa da Abecip mas também com as áreas técnica e política, além do relacionamento com diversos órgãos. O Irib entrou na minha vida profissional por meio da Abecip há quase quinze anos, mais precisamente, quando da entrada em vigor da Lei do SFI, que institui a alienação fiduciária. Tive a honra de poder contribuir com a elaboração desse anteprojeto que depois foi convertido na lei 9.514/97, que dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário. No anteprojeto, bem como após a edição da lei, as discussões levantadas pelo Irib foram fundamentais para a consagração do instituto da alienação fiduciária. Portanto, minha carreira sempre esteve voltada para o mercado imobiliário, o crédito e o direito imobiliários, o que me possibilitou ter um conhecimento amplo sobre essas atividades.

### RI é fundamental porque os bancos só operam no mercado imobiliário com garantias reais

**BIR** – A alienação fiduciária contribuiu para a segurança jurídica das transações imobiliárias e possibilitou um aumento no volume de créditos e nos investimentos por parte do governo. Como o senhor vê o momento atual do mercado imobiliário?

**Carlos E. D. Fleury** – O registro de imóveis é fundamental nas operações de crédito porque os bancos só operam no mercado financeiro-imobiliário com garantias reais, que têm de estar registradas para serem considera-

das válidas. A relação entre o banco que atua na atividade imobiliária e o registro de imóveis, portanto, é fundamental. Quanto ao mercado imobiliário, eu não classificaria o atual momento como de *boom* imobiliário, mas de crescimento constante do mercado. Somente para se ter uma idéia, em 2004, no que se refere a financiamentos realizados com recursos da caderneta de poupança, tínhamos R\$ 3 bilhões, e em 2007 chegamos a R\$ 18 bilhões. Saímos de 36 mil unidades financiadas para 180 mil. Todos esses contratos são registrados, caso contrário, os recursos não são liberados pelo banco, que recebe o imóvel em garantia da operação de crédito realizado. Portanto, são operações vinculadas ao registro de imóveis. Nossa previsão é de que esse crescimento vai continuar, uma vez que, na Argentina, Chile e México, o valor do crédito imobiliário em relação ao PIB é muito superior ao nosso. Atualmente, no Brasil, o crédito imobiliário representa apenas 2,6% do PIB; na Argentina, quase 8%; no Chile e no México, mais de 10%.

O Brasil tem grande potencial de crescimento em razão da enorme demanda por moradia. Segundo a Fundação Getúlio Vargas há necessidade de se construir algo em torno de 1,6 milhão de novas unidades habitacionais por ano. Temos um déficit habitacional de mais de 8 milhões de moradias, concentrado na faixa populacional de baixa renda, o que remete à necessidade de uma regularização fundiária eficiente para que as pessoas possam registrar seus títulos de propriedade. O título registrado é fundamental para servir de garantia numa operação de crédito que, por sua vez, vai movimentar a cadeia da construção civil e fazer crescer toda a economia do país.

**BIR** – A propósito do crescimento do mercado imobiliário, como o registro de imóveis pode garantir ainda mais segurança jurídica às transações imobiliárias?

**Carlos E. D. Fleury** – Falando em aquecimento do mercado imobiliário, o governo Lula apostou na construção civil como elemento de crescimento econômico do país. O Programa de Aceleração do Crescimento, PAC, está baseado no investimento em construção civil, saneamento, projetos e construção de habitações, seja

com recursos da poupança, seja com recursos do FGTS. O volume de negócios será enorme em todas as classes sociais, com ênfase nas classes menos favorecidas. Estamos vendo grandes incorporadoras se voltarem para as faixas de baixa renda, como é o caso da Tenda, a Company, só para citar alguns exemplos. Imobiliárias passaram a atender essa demanda e construtoras abriram seu capital em bolsa de valores, visando captar recursos para a compra de terrenos e investimentos no setor imobiliário. Todas essas atividades dependem do registro de imóveis. Sem o registro de imóveis essas operações não existem, não têm segurança. A partir de 2004, houve uma melhoria da segurança jurídica dos contratos imobiliários com o patrimônio de afetação, incontroverso, alienação fiduciária e cédula de crédito imobiliário, além de outros documentos que envolvem o direito imobiliário e, necessariamente, o registro de imóveis. No final de 2006, houve também a alteração no Código de Processo Civil, que tornou obrigatória, nas execuções, a averbação premonitória da penhora, para evitar que terceiros sejam prejudicados na compra do imóvel. O Irib, a Abecip e outras entidades de classe pretendem trazer ao país um modelo semelhante ao da Espanha, que vai mostrar a força do registro imobiliário no que se refere à garantia das transações imobiliárias.

**BIR** – O senhor considera que ainda estamos distantes do modelo europeu em políticas públicas e legislação?

**Carlos E. D. Fleury** – Em relação a políticas públicas há um caminho bastante longo a percorrer. O Ministério das Cidades foi criado exatamente com o objetivo de criar políticas públicas para diminuição do déficit habi-



“O Irib, a Abecip e outras entidades de classe pretendem trazer ao país um modelo semelhante ao da Espanha, que vai mostrar a força do registro imobiliário no que se refere à garantia das transações imobiliárias.”

tacional. Apesar disso, não tem dotação orçamentária razoável para um trabalho verdadeiramente voltado para políticas públicas, mas acredito que elas podem crescer com ajuda do mercado. Em São Paulo, existem projetos que visam ao crescimento da atividade imobiliária em regiões deterioradas da cidade, como a chamada *região da Cracolândia*, cujo objetivo é recuperar a área para o comércio e a moradia familiar. O sucesso desses programas vai depender do registro de imóveis.

**Operações imobiliárias realizadas por meios eletrônicos: IRIB vai fazer com que o registro de imóveis alcance um patamar nunca visto**

**BIR** – Sua entrada no Irib coincide com a modernização do sistema registral imobiliário brasileiro, com a implantação da Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados, CRSEC, o ofício eletrônico, os convênios firmados com órgãos do Judiciário visando à interligação digital, etc. Como o senhor vai utilizar sua experiência para contribuir com a modernização tecnológica dos cartórios?

**Carlos E. D. Fleury** – O Irib e seus dirigentes estão na direção correta, isto é, caminhando para a modernização do sistema registral imobiliário por meios eletrônicos. Os bancos conquistaram respeito na área eletrônica com produtos como o banco 24 horas, bem como em outras operações, na contabilização e no fornecimento de informações precisas em tempo real. Vemos modelos como o da Câmara de Custódia e Liquidação, Cetip, criada pelas instituições financeiras em conjunto com o Banco Central do Brasil, para garantir mais segurança e

agilidade às operações do mercado financeiro, em negócios envolvendo milhões de reais que são feitos de forma eletrônica e segura. O Irib também vai fazer com que o registro de imóveis alcance um patamar nunca visto. Pretendemos ajudar nesse objetivo porque esse é o caminho, possibilitar que as operações imobiliárias sejam realizadas no registro de imóveis por meio de mecanismos eletrônicos como a assinatura digital, mediante a segurança oferecida pela Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil.

O Irib está dando um passo à frente, cuidadosamente, sem pôr o carro adiante dos bois. Ao dar agilidade à contratação de qualquer operação com financiamento e garantir a necessária segurança jurídica para a compra e venda do imóvel, o registro imobiliário brasileiro será um modelo a ser seguido. Estamos num momento muito adequado para isso, uma vez que o crescimento imobiliário deve continuar nos próximos anos em todo o Brasil.

**BIR** – E a certificação digital deve ajudar muito, uma vez que poderá ser emitida de qualquer lugar do mundo.

**Carlos E. D. Fleury** – Exatamente. Temos falado muito no modelo espanhol, que, no entanto, está próximo de seu limite de expansão econômica. A costa brasileira ainda será muito explorada, por isso, a agilidade na prestação de serviços registrares imobiliários será muito importante para o desenvolvimento econômico de todo o país. Estamos no caminho certo e ansiosos por essa nova etapa da atividade, o que vai possibilitar que os cartórios de registro de imóveis participem do desenvolvimento do país com uma contribuição extre-



“... esse é o caminho, possibilitar que as operações imobiliárias sejam realizadas no RI por mecanismos eletrônicos como a assinatura digital, com a segurança oferecida pela Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil.”

mamente importante. Seguindo as diretrizes da gestão do presidente do Irib doutor Helvécio Castello e demais dirigentes da entidade, pretendemos colaborar para o desenvolvimento e a modernização dos cartórios, de forma a mudar a visão distorcida que a sociedade tem deles. O próprio termo cartório é tomado como sinônimo de caro, burocrático e demorado. Precisamos mostrar que, pelo contrário, cartório representa segurança e desenvolvimento econômico para o país.

**Novidades para 2008: modernização dos cartórios, cursos de especialização *latu sensu* e universidade corporativa**

**BIR** – Seu foco no Irib será a modernização?

**Carlos E. D. Fleury** – Serão dois os temas importantes, um interno e outro externo ao Irib. Internamente, é fundamental tratar da modernização dos cartórios, do estabelecimento de parcerias e investimentos voltados para a atividade, fazer com que ela seja reconhecida e lucrativa. Do Irib para fora, é preciso mostrar que cartório é uma instituição indispensável para garantir a segurança jurídica das operações negociais. Para isso, o Irib tem de ser um catalisador de associados da área registral, bem como de profissionais que atuem no setor imobiliário e tenham no registro de imóveis um elemento de segurança e conforto para suas operações. Precisamos mostrar que o registro de imóveis no Brasil é eficiente e tem custos competitivos. Temos de nos aproximar de todas as entidades associativas do setor, como bancos, incorporadoras e construtoras, entre outras. Também é fundamental o acompanhamento político de projetos



---

de leis que interferem diretamente na atividade, visando ao esclarecimento técnico dos parlamentares no que diz respeito ao registro imobiliário.

Uma atividade importante para o Irib com a qual pretendo contribuir, aproveitando o conhecimento e experiência obtidos na Abecip durante todos esses anos, é a oferta de oportunidades para o aprimoramento técnico e profissional. Refiro-me aos cursos, atividades educativas e científicas que o Irib vem conduzindo muito bem, mas que podem crescer ainda mais. A Abecip, a Anamaco e o Secovi já têm programas de MBA, cursos de especialização *lato sensu* voltados para economia e construção. Acredito que o Irib também pode e deve montar cursos para mostrar a atividade do registro de imóveis em contexto mais amplo e geral. Além de ser uma fonte importante de recursos para o instituto, a educação continuada pode

difundir o conhecimento da própria atividade de registro. Considero bastante necessário e importante implementarmos cursos voltados para os registradores, bem como para outros operadores do direito e interessados, com a respeitada marca do Irib. Outra questão a discutir com os dirigentes do Irib é constituir uma universidade corporativa, o que é perfeitamente possível em razão de toda a experiência acumulada pelo instituto. A educação é um ponto fundamental, uma vez que gera conhecimento e está de acordo com os princípios institucionais que o Irib sempre observou. As publicações do Irib, por exemplo, são fontes de conhecimento e referência para o direito imobiliário e registral. O que está bom deve continuar e ser aprimorado. Podemos usar nossa experiência e conhecimento para incrementar os processos e procedimentos educacionais do Irib.

A diretora do Irib, Patricia Ferraz, e Carlos Eduardo Duarte Fleury, na VII Conferência das Cidades (BIR 330)



# Loteamentos fechados nas grandes cidades: a produção da ilegalidade por atores revestidos de poder social, econômico e político

Sonia Marilda Péres Alves\*

## Resumo

Nas grandes cidades brasileiras, coexistem graves e distintas questões de parcelamento do solo. Num extremo, loteamentos urbanos clandestinos e precários, destinados a segmentos populacionais de baixa renda; noutro, loteamentos urbanos bem estruturados, aparentemente legais, murados e bem administrados por associações constituídas para esse fim, destinados a estratos sociais de elevada renda familiar. Este estudo toma como objeto de análise os designados “loteamentos fechados” – com seus lotes privados e áreas comuns públicas, que se diferenciam de uma configuração condominial e cuja referência é a fração ideal de um todo privado. Os principais deles não têm amparo legal, seja pelo abuso de poder econômico de empreendedores imobiliários, seja pela omissão do poder público municipal, o que lhes configura uma existência discricionária no tecido urbano.

Palavras-chave: parcelamento do solo urbano; loteamento; loteamento fechado; ilegalidade; omissão do poder público; abuso de poder econômico.



---

## 1. Introdução

O multifacetado espaço urbano brasileiro cujos extremos oscilam entre desenvolvimento e exclusão, acesso e escassez, conhecimento e penúria, moradia digna e aglomerados populacionais desumanos, arrogância e corrupção do poder público e, em outras instituições sociais, esgarçamento de valores culturais, sociais e éticos, além de tantos outros contrastes e contradições, exigem da sociedade múltiplas medidas.

Entre o legal e o real, constroem-se as cidades.

O exame atento da configuração da cidade permite deslocar o foco dos graves problemas de loteamentos urbanos clandestinos, caóticos, depauperados e violentos das grandes cidades no Brasil, para centrá-lo nos bem-estruturados loteamentos urbanos, murados e bem administrados por associações constituídas para esse fim, destinados a extratos sociais de renda familiar elevada.

A ilegalidade habitacional nas cidades brasileiras não é exclusiva dos segmentos populacionais de baixa renda. Os “loteamentos fechados” são uma boa mostra paradigmática de abuso de poder econômico e de omissão do poder público.

Para circunscrever o problema em seus múltiplos imbricamentos, apresenta-se, de início, um panorama genérico sobre a constituição e a problemática das cidades; seguem-se os destaques atinentes às normas civis e urbanistas, para uma primeira aproximação do objeto em estudo. Na seqüência, o problema afigura-se com mais pormenores e a discussão analítica com alguns casos da jurisprudência sobre a matéria. Por último, as considerações finais.

## 2. A cidade: um mosaico histórico formado a passos largos

Até fins da Idade Média, a cidade apresenta-se como intervalo da vida agrária. Fortificada, ela cresce espontaneamente em consonância com a natureza geográfica, permite a coexistência intramuros das distintas classes sociais e estabelece a associação típica entre local de habitação e trabalho.

A partir da Idade Moderna, a cidade afigura-se como centro de poder, de comércio expressivo e de crescimento populacional, assim como estabelece vínculos crescentes

com outras cidades, em escala planetária. Na medida em que assume relevância econômica, social e cultural, ela se expande, redefinindo a dinâmica e a estrutura do espaço urbano.

Segundo Raquel Rolnik (1998: 39-40), o nascimento da cidade como capital de um Estado moderno, entretanto, engendra a reorganização radical do urbano, em que se sobressaem a mercantilização do espaço, ou seja, a terra urbana de caráter comunal torna-se mercadoria; a organização do espaço consoante à divisão da sociedade em classes; e a centralização do poder.

Para a autora (p. 40-52), a terra mercantilizada configura uma nova geografia urbana, com zonas habitadas de acordo com a hierarquia de classe social e evidencia-se diferenciada atuação do poder público, com investimentos expressivos nas áreas economicamente fortes em detrimento dos aglomerados ocupados pela classe trabalhadora.

Os reflexos dessa transformação repercutem nas cidades contemporâneas.

Em linhas gerais, o direito de propriedade, em regimes políticos liberais ou não, assume papel de relevo na vida da cidade. A ambos os regimes são remetidas críticas às práticas ideológicas e econômicas promotoras do sofrimento das populações em diferentes lugares históricos, sejam decorrentes da sobreposição de mecanismos de concorrência de mercado, sem a interferência do Estado, sejam resultado da contraposição do direito privado em prol do direito de propriedade absoluto do Estado. “Na atualidade, entretanto, a busca de equilíbrio entre o direito individual e o controle do Estado, e, portanto, entre os interesses privados e coletivos, afigura-se como tendência, menos ou mais avançada, nas sociedades contemporâneas” (Salles, 2004: 351-2).

Em conformidade com Raquel Rolnick, cabe destacar a contraposição entre o espaço contido na moldura da legislação urbanística e o outro, muito maior, situado numa zona intermediária entre o legal e o ilegal.

Essa contraposição não é absoluta. A ordem jurídica formal ou estatal nunca está totalmente ausente, mesmo no mais ilícito dos espaços. No mínimo apresenta-se como referente e freqüentemente é mobilizada, quando das negociações estabelecidas entre moradores/ocupan-



tes desses espaços e autoridades estatais, em princípio encarregadas da aplicação das normas. Da mesma forma, no interior dos espaços construídos de acordo com as regulamentações urbanísticas, há uma infinidade de transgressões, resultado muitas vezes da própria atratividade e valorização das regiões ultra-regulamentadas da cidade (Rolnik, 1997: 181).

A propósito do espaço urbano latino-americano, a bibliografia dá conta da existência de dois mundos antagônicos: um, amplamente infra-estruturado e assistido pelo poder público, que corresponde às localidades em que habitam os economicamente favorecidos; e outro, caracterizado pela posse irregular e escassez de bens e serviços, reservado às classes populares.

Historicamente, o padrão de urbanização engendra exclusão social e segregação espacial. A partir dos anos 1980 – em oposição às práticas da década anterior de remoção dos moradores de áreas clandestinas de ocupação do solo – assumem relevância as políticas de regularização fundiária urbana. Mesmo assim, as estimativas atuais indicam que um em cada quatro cidadãos latino-americano tem acesso irregular, mediante processos informais, à terra urbana e à moradia. Constata-se a proliferação de assentamentos urbanos ilegais e inadequados sob os mais variados ângulos, qualidade de vida, preservação ambiental e planejamento urbano.

Segundo Fernandes (2005: 129), são múltiplos os processos de informalidade na produção da cidade latino-americana, que variam entre mais ou menos visibilidade: ocupações informais de áreas públicas e privadas; compra de lotes e/ou casas em loteamentos clandestinos; adensamento de favelas e cortiços; crescimento de agrovilas, que se trans-

“As violações legais praticadas não são prerrogativas dos espaços urbanos destinados à população de baixa renda, mas avultam entre os recém-designados 'loteamentos fechados'...”



formam rapidamente em cidades; proliferação de mais de uma casa por lote; ocupação de áreas de risco; falta de infra-estrutura urbanística e ambiental; ausência de equipamentos e serviços públicos, precariedade de edificações.

Quanto às transgressões da legislação atinente ao loteamento urbano, emergem imagens das favelas e periferias brasileiras mergulhadas em graves problemas socioambientais, em moradias precárias, posses irregulares, violência, ausência ou insuficiência mesma de equipamentos socioculturais, carência de infraestrutura e serviços urbanos, segregação social.

Dados oficiais das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro acusam índices entre 50% e 55% de informalidade no uso do solo urbano e de moradia e entre 70% e 80%, em Recife e Salvador (Idem, ibidem, 129).

Essa realidade dramática repete-se nas demais regiões metropolita-

nas assim como vem assumindo proporções cada vez mais elevadas nas cidades de médio e pequeno porte.

Mais precisamente, o problema da produção imobiliária urbana não é um mero sintoma do modelo de desenvolvimento econômico, mas da maneira latino-americana de produzir o espaço urbano à margem da legislação civil e urbanística (p. 129).

São causas dessa informalidade de loteamentos urbanos:

- (i) a inadequação das políticas habitacionais;
- (ii) a tradição elitista e tecnocrata do planejamento urbano, que deixa de contemplar grandes contingentes populacionais, que acabam por buscar áreas de preservação ambiental ou de risco habitacional;
- (iii) a escassez de opções de moradia oferecida pelo poder público e pelos mercados formais;

---

(iv) a precária capacidade de atuação do poder municipal, bem como a excessiva e lenta burocracia incentivadoras do loteamento irregular;

(v) a falta de fiscalização e repressão;

(vi) a política clientelista que estimula a produção informal da cidade;

(vii) a insuficiência de programas de regularização do título de propriedade, incapazes, por si sós, de promover a integração socioespacial requerida, a sustentabilidade da intervenção, assim como de contemplar as dimensões urbanística, ambiental social e jurídica;

(viii) as ilegalidades praticadas pelos segmentos populares, bem como pelas camadas economicamente privilegiadas;

(ix) o predomínio de uma ordem jurídica “conservadora, individualista, civilista e patrimonialista dos direitos individuais de propriedade” (Idem, *ibidem*, p. 131-2).

Dentre as conseqüências, Fernandes aponta diversos custos sociais e econômicos criados pelo crescimento da informalidade urbana: a discriminação e a exclusão social dos habitantes desses desordenados adensamentos populacionais e o altíssimo custo desse caos urbano (Idem, *ibidem*, p. 32).

As violações legais praticadas não são prerrogativas dos espaços urbanos destinados à população de baixa renda, mas avultam entre os recém-designados “loteamentos fechados”, áreas economicamente muito valorizadas, o que circunscreve um novo problema urbano.

### 3. Normas urbanistas e civis: loteamentos e condomínios

De início, imprescindível considerar que os processos de ocupação do solo no Brasil, seja sob a forma de loteamento seja sob o regime condominial, subordinam-se a duas espécies de normas jurídicas: as urbanistas e as civis, de competência municipal e federal, reciprocamente. Aquelas, de acordo com o plano diretor da municipalidade, visam assegurar as condições mínimas de habitabilidade e o correto desenvolvimento urbano; estas, as normas civis, são de competência exclusiva da União.

O decreto-lei 58, de 10/12/1937, primeiro diploma legal brasileiro a disciplinar o loteamento, destinava-se a regular

o acesso à propriedade dos lotes periféricos para as pessoas de baixa renda; seu regulamentador, o decreto 3.079, de 15/9/1938, obrigava os loteadores a apresentarem, na prefeitura local, o plano de loteamento, além de exigir seu registro no registro imobiliário competente, com depósito do memorial do loteamento e prova vintenária da titularidade; também exigia apresentação das certidões de ações reais e pessoais, pelo prazo de 10 anos, e as de protesto. Especificava também a matéria de impugnação do registro e as cláusulas indispensáveis à minuta do compromisso de compra e venda. Outras leis e decretos viriam, se bem tenham se revelado insuficientes em face das medidas modernizadoras da economia.

Essa legislação e o decreto-lei 271, de 28/2/1967 foram substituídos pela lei 6.766, de 19/12/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, complementada pela legislação estadual e municipal, com a finalidade de adequar as peculiaridades regionais e locais à norma federal.

“(…) cabe advertir que o processo de loteamento se subordina a dois tipos de normas jurídicas: as urbanísticas e civis. As primeiras são de competência municipal e visam a assegurar aos loteamentos os equipamentos e as condições mínimas de habitabilidade e conforto, bem como harmonizá-los com o plano diretor do Município, para o correto desenvolvimento urbano; as normas civis são de competência exclusiva da União (CF, art. 22, I), que dela se utilizou, editando o Decreto-lei 58, de 10.12.1937, e seu regulamento, constante do Decreto 3.079, de 15.9.1938, e Decreto-lei 271, de 28.2.1967 – legislação, essa, substituída pela Lei 6.766, de 19.12.1979 –, visando a garantir a existência das áreas loteáveis e assegurar a regularidade das alienações dos lotes, para o que estabeleceu os instrumentos formais necessários ao loteamento e os registros convenientes à seriedade dessas transações imobiliárias, sem afetar, e até reforçando, os aspectos urbanísticos a cargo da legislação municipal – agora, sujeita à observância das normas gerais estabelecidas pela União, nos termos do artigo 24, I, e parágrafo 1º da CF” (Silva, 2006: 333-4).

De acordo com os preceitos estabelecidos pela lei 6.766/79, para a aprovação dos loteamentos ou desmembramentos pelos órgãos competentes, exigem-se a apresen-

tação dos documentos elencados no artigo 18 da referida lei e o indispensável registro pelo oficial registrador do cartório imobiliário da situação do imóvel. Registrado o projeto do loteamento, com fundamento no artigo 22 do citado diploma legal, as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos passam a integrar o domínio do município.

“Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação (...).”

“Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.”

O loteamento e o desmembramento, modalidades de parcelamento do solo, apresentam características diferentes. O loteamento é meio de urbanização e sempre decorrente de procedimento voluntário do proprietário da gleba que, submetendo-se às formalidades municipais, apresenta o projeto para aprovação junto à municipalidade local, para a subsequente inscrição no registro imobiliário competente. No que concerne ao desmembramento, o procedimento é bem mais simples, restringindo-se à repartição da gleba, sem atos de urbanização.

Nos loteamentos evidenciam-se as áreas privativas, que correspondem ao terreno adquirido pelo loteador, e as áreas de domínio público. Em outras palavras, o terreno original, ao ser loteado, perde sua individualidade objetiva, transformando-se em lotes identificáveis e com autonomia, reservando áreas de uso comum que passam a integrar o patrimônio público da municipalidade.

O parcelamento do solo, para fins urbanos, é regido pela lei 6.766/79.

“Art. 2. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes:

Parágrafo 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolon-

gamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.”

Foi, contudo, a promulgação da atual Constituição federal, em 1988, o grande marco a dar suporte legal a uma nova e diversificada ordem jurídica no direito urbanístico. No capítulo dos “Direitos e Garantias Individuais e Coletivas”, chancela o direito à propriedade privada (art. 5º, inciso XXII, combinado com o art. 170, II), em posterior acolhimento pelo Código Civil brasileiro (Título III, Da propriedade, capítulo I, Da propriedade em geral, seção I, Disposições preliminares, artigos 1228-68). Ao subordinar esse direito real de propriedade ao regramento do Código Civil brasileiro, explicitou sua paralela submissão ao Direito público, cuja sede fundamental consta das normas constitucionais (artigo 170, II, Princípio da propriedade privada, e III, Função social da propriedade – CF/88), que definem os múltiplos aspectos a serem enfrentados para o alcance da função social da cidade e do bem-estar dos seus habitantes.

A Constituição federal estabelece, em seu artigo 182, a política de desenvolvimento urbano e, em seu artigo 183, confere os benefícios sociais do domínio e concessão de uso, visando à melhoria e correções necessárias à produção da cidade:

- o artigo 182 fixa a competência do poder público municipal para a execução da política de desenvolvimento urbano, conforme as diretrizes gerais a serem fixadas em lei;
- determina a obrigatoriedade do plano diretor e sua aprovação pela câmara municipal, para cidades com mais de vinte mil habitantes;
- estabelece o cumprimento da função social da propriedade urbana, ou seja, o atendimento das exigências fundamentais de ordenação da cidade;
- institui a desapropriação de imóveis, mediante prévia e justa indenização em dinheiro;
- faculta ao poder público municipal, em conformidade com a lei federal, exigir do proprietário do solo urbano



---

não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, de modo a não sofrer penalidades sucessivas – parcelamento ou edificação compulsórios e/ou imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, ou desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais – hipótese esta fundada no artigo 5, inciso XXII da CF; e

- o artigo 183 assegura a aquisição do domínio a quem possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, para sua moradia ou de sua família, por cinco anos ininterruptos, e sem oposição, desde que não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural e, ainda, estabelece que os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião, mas sobre eles poderá ser instituída a concessão de uso, tanto ao homem ou a mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Assim, emerge com clareza que os caracteres tradicionais da propriedade, vistos até então como absolutos, exclusivos e perpétuos, curvaram-se a outros princípios da ordem econômica constitucional. Nessa convergência, relativiza-se a propriedade privada e inscreve-se o princípio de sua função social em todos os cânones legislativos infraconstitucionais.

Dessa nova perspectiva, a construção dos instrumentos jurídicos convergentes ao processo qualitativo da urbanização, o alinhamento e o realinhamento do mercado imobiliário passam a aguardar a necessária renovação dos textos legislativos. O ordenamento jurídico contemporâneo fincou novo arcabouço conceitual com vistas a ultrapassar os conceitos do individualismo liberal e conferir centralidade aos direitos coletivos.

Embora os conflitos de interesse urbanístico tivessem, com a Constituição federal de 1988, novos instrumentos de ajuste jurídico, eles não têm sido suficientes para solucionar o problema dos “loteamentos fechados”, em face do silêncio legislativo e da contrapartida do abuso econômico dos empresários do mercado imobiliário.

É certo que a Constituição de 1988 imprime uma

nova concepção não só ao direito de propriedade como à ordem jurídico-urbanista, comando constitucional esse que impulsiona mais reflexão sobre a legislação infraconstitucional vigente, já inadequada à realidade das cidades, e em especial sobre a lei 6.766, de 19/12//1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. A seu tempo, essa lei enfatizou o sentido de ordenação, equilíbrio, padrão e organização dos loteamentos ou desmembramentos urbanos (art. 2º, §§ 1º e 2º), harmonizando seu regramento com as legislações estaduais e municipais, com vistas ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Em propositado contraste com o modelo de intervenção pública mobilizada pelo poder político setorial, essa lei, com os acréscimos legislativos ocorridos em seu curso, submeteu os loteadores à apresentação de todos os documentos listados nos artigos 12 a 22, de forma precisa e exaustiva, indispensáveis ao registro dos loteamentos e parcelamentos, com o objetivo de mesclar justiça, segurança, racionalidade política e implementação do desenvolvimento sustentável. Desobedecer aos regramentos dessa lei passou a constituir crime contra a Administração pública, conforme o artigo 50, que prevê a forma qualificada nas hipóteses dos incisos I e II do seu parágrafo único.

“Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública:

I- dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II- dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III- fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I- por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote

ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, parágrafos 4º e 5º desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.”

Já o artigo seguinte da referida lei inclui terceiros concorrentes à prática do crime anteriormente referido.

“Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário do loteador, diretor ou gerente de sociedade.”

Ainda que a lei 6.766/79 consubstancie este estudo, cabe assinalar a coexistência harmoniosa da lei 10.257, de 10/7/2001 – Estatuto da Cidade –, que fixa as diretrizes gerais da política urbana a ser executada pelo poder público municipal e estabelece as normas de ordem pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana, com vistas ao bem coletivo, à segurança, ao equilíbrio ambiental e ao bem-estar dos cidadãos.

Dentre suas diretrizes, destacam-se:

(i) a garantia do direito a cidades sustentáveis, ou seja, do direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho, ao lazer;

(ii) a gestão democrática, com participação da população e de associações representativas na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

(iii) a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização, para atendimento ao interesse social;

(iv) o planejamento do desenvolvimento das cidades, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos ao meio ambiente;

(v) a oferta de equipamentos urbanos e comunitários e os serviços públicos;

(vi) a ordenação e o controle do uso do solo;

(vii) a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por populações de baixa renda;

(viii) a simplificação da legislação de parcelamento, o uso e a ocupação do solo; e

(ix) a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização.

A falta de cumprimento da legislação leva ao descrédito as instituições jurídicas, à cultura da impunibilidade, ao reforço das práticas clientelistas, ao avanço da justiça informal e ao fomento das formas de corrupção.

Nesse sentido, é necessário compreender o papel dos municípios e principalmente dos planos diretores na regulamentação e execução da política de desenvolvimento urbano e no ordenamento das funções sociais da cidade e da propriedade (Fernandes, *Boletim Eletrônico IRIB*, n. 2.347, 21/3/2006).

Entre a legislação e a prática, a realidade afigura-se complexa e contraditória. Nesse sentido, a centralidade dialógica da legislação, por um lado, e, por outro, das suas formas de materialização na configuração do espaço urbano, é expressa por Raquel Rolnik, nos termos que se seguem:

“Mais além do que definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas, mais do que efetivamente regular a produção da cidade, a legislação urbana age como marco delimitador de fronteiras de poder. A lei organiza, classifica e coleciona os territórios urbanos, conferindo significados e gerando noções de civilidade e cidadania diretamente correspondentes ao modo de vida e à micropolítica familiar dos grupos que estiverem mais envolvidos em sua formulação. Funciona, portanto como referente cultural fortíssimo na cidade, mesmo quando não é capaz de determinar sua forma final. Aí reside, talvez, um dos aspectos mais interessantes da lei: aparentemente funciona como uma espécie de molde da cidade ideal ou desejável. Entretanto, (...) ela determina apenas a menor parte do espaço construído, uma vez que o produto – cidade – não é fruto da aplicação inerte do próprio modelo contido na lei, mas da relação que se estabelece com as formas concretas de produção imobiliária na cidade (Rolnik, 1997: 13).

#### **4. Loteamento fechado em foco**

Em que pesem os graves problemas dos loteamentos urbanos clandestinos, caóticos, depauperados e violentos

das grandes cidades no Brasil, esta reflexão propõe-se a estudar os bem-estruturados loteamentos urbanos, murados e administrados privativamente por associação constituída para esse fim, destinados aos extratos sociais de renda familiar elevada.

Trata-se de uma análise dos denominados “loteamentos fechados”, modalidade disponível no mercado imobiliário, com aparente legitimidade, mas que se desenvolve sem amparo legal. No caso desses “loteamentos fechados” cria-se um núcleo populacional de caráter urbano e, em seguida, abandonam-se as regras jurídicas específicas para loteamento, uma vez que estabelecem associações com pretensos direitos para administrar as áreas de domínio público, como vias e praças, à luz da instituição paralela de um suposto condomínio. Não há legislação que ampare seu fechamento.

Na realidade contemporânea brasileira, avultam-se os “loteamentos fechados” encobertos por aparente legalidade, uma vez aprovados, registrados e executados sob o comando da lei 6.766/79, que não prevê fechamento. Terminadas as obras, esses loteamentos adotam, inadequadamente, a roupagem dos condomínios urbanos e fecham a área em questão ignorando a existência de áreas públicas de uso comum, desconsiderando que o regime jurídico do condomínio urbano subordina-se às normas de direito privado, conforme o citado artigo oitavo da lei 4.591/64:

“Quando o terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aque-

“No âmbito do debate, a sociedade organizada, com contribuição dos poderes constituídos, busca, à luz do projeto de lei 20/07, do deputado Fernando Chucre (PSDB/SP), regras para a regularização dos loteamentos irregulares.”



la eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; (...)

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.”

No vácuo legislativo da lei 6.766/79, verifica-se na prática que o próprio loteador e/ou os adquirentes de lotes passam a murar toda a extensão do loteamento e a administrar as áreas de domínio público como se fossem bens de natureza privada, em afronta à lei 6.766/79. Adotam o regramento do artigo oitavo da lei 4.591/64, específico para relações condominiais caracterizadas

por fração ideal. Consolida-se, com tal moldura, um flagrante estelionato jurídico.

Na verdade, esse dispositivo tem sido largamente usado para mascarar os “loteamentos fechados”. Em conformidade com José Afonso da Silva, esses loteamentos não existem juridicamente.

“Não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou desmembramento. É mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o direito urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo” (Silva, 2006: 353).

“Na modalidade de aproveitamento condominial de espaço prevista no artigo 8º da lei 4.591/1964, temos uma situação complexa, configurada pela existência de



unidades autônomas (casas térreas ou assobradadas ou edifícios, ou ambos), uma parte de terreno edificada, uma parte de terreno reservada como de utilização exclusiva para jardins ou quintal, uma fração ideal sobre a qual se constitui o condomínio (edifício com unidades autônomas: apartamentos) e, ainda, as áreas que constituem passagens comuns para as vias públicas ou para as partes utilizadas entre si, ou os caminhos de acesso à praia, a pontes, a lugar aprazível.

Essa forma de condomínio, a de propriedade horizontal, é administrada, nos termos da convenção de condomínio (Lei 4.591/1964, artigo 9º e seguintes), por um síndico, eleito pelos condôminos, o qual será auxiliado por um conselho consultivo, também eleito, em uma Assembléia-Geral (...). Não se prevê na referida lei relação com a Administração Municipal. Apenas se estabelece a necessidade de aprovação do projeto de edificação (artigo 32, letra “d”, e parágrafo 10) – o que prova ser impossível a pretendida urbanização em forma de “loteamento fechado” com base na referida lei” (Idem, *ibidem*, p. 353).

No que concerne ao loteamento, cabe destacar a necessidade da prévia aprovação do seu projeto na municipalidade e sua subsequente inscrição no registro imobiliário da circunscrição do mesmo. Mas isso não basta. Não fica afastada a posterior ilegalidade de seu fechamento e da criação compulsória de associações, em princípio imposta pelo incorporador mediante inserção compulsória nas respectivas escrituras de promessa e/ou vendas definitivas, de instrumento de mandato com o fim de se constituir tal associação e eleger um presidente para administrar o respectivo “loteamento fechado”.

Cumpra-se destacar que as leis existentes que tratam do parcelamento do solo urbano não contemplam, até então, regimento específico para empreendimentos com essas características. Na prática, a ocorrência freqüente do fechamento de loteamentos à revelia das autoridades, decorre:

1. da inércia da municipalidade em convergência com o interesse particular dos adquirentes dos lotes em busca de bem-estar, segurança e privacidade de seu grupo familiar;
2. da incontida ganância do loteador que já insere na

propaganda do empreendimento e no preço de venda desse fechamento, arborização, parques, clubes, quadras de tênis etc., acessórios atrativos para mobilizar os compradores;

3. da opção em assumir os serviços de coleta de lixo, iluminação, tratamento de água, pavimentação, serviços de vigilância, segurança, rede telefônica de comunicação interna, aquisição de carros e motos para permanente fiscalização dentro do loteamento, manutenção de áreas verdes, parques, vias e espaços livres; e

4. do pânico urbano com a marginalidade difusa e bem armada em face da total precariedade das corporações policiais, suscitando a necessidade dos moradores promoverem os serviços de vigilância e segurança.

Destaque-se, entretanto, que mediante autorização, permissão ou concessão, por ato administrativo, o município pode permitir a exclusividade de utilização dos bens de seu domínio aos proprietários dos lotes do “loteamento fechado”. Ele dispõe dos instrumentos necessários para a outorga do uso privativo das vias, das praças e dos espaços livres, dentro do loteamento, aos adquirentes dos lotes. Pode ainda, à sua discricionariedade, desafetar os bens de seu domínio assim como editar normas ou autorizações concretas para o ingresso exclusivo dos moradores e das pessoas por eles autorizadas.

Essas regras administrativas são muito polêmicas e questionadas em face de princípios constitucionais que servem de base à estruturação do Estado. Ressalte-se que a função ordenadora e imediata desses referendados princípios fundamentais é capaz de realizar, em plena harmonia, as relações político-constitucionais e dar coerência e integração ao sistema social-democrático.

A verdade é que os princípios, institutos e o regime jurídico proposto pelo Direito administrativo não são suficientes para expressar a natureza dessas novas relações político-institucionais, uma vez que não se prestam para responder às suas necessidades de regulamentação e para dar segurança jurídica às novas formas de gestão (Fernandes, 2006: 2).

Em convergência são os olhares dos constitucionalistas Jorge Miranda e José Joaquim Gomes Canotilho, que manifestam em suas obras, em equânime reciprocidade,

---

a inafastável certeza de que as normas constitucionais definem, sempre, a matriz e a síntese de todas as opções político-administrativas. A noção de “Estado” encontra sua base no Direito administrativo, que se tornou obsoleta, e as relações entre o poder público e o privado ainda não se desenvolveram o suficiente para dar soluções rápidas e eficazes aos problemas jurídico-políticos, o que permite distorções consensuais e práticas precárias, perpetuando a instabilidade e as injustiças no cenário político brasileiro.

De forma oposta, Pires (2006) evoca o princípio da razoabilidade como instrumento de análise de casos concretos, para se proceder à decisão sobre o fechamento ou não de loteamentos. Para ele, o princípio da segurança pública pode colidir com o princípio da liberdade de locomoção, em casos de legitimidade de se restringir o acesso aos loteamentos, prevalecendo, a seu julgamento, o direito à segurança pessoal. Para embasar sua posição, o autor enfatiza estes argumentos:

“(...) o professor Luís Roberto Barroso trata sobre duas correntes distintas das quais evolui o princípio da razoabilidade. Para uma, com esteio na doutrina desenvolvida nos Estados Unidos, esse princípio seria um desdobramento do devido processo legal. Com duas facetas, o devido processo legal ora se apresenta no caráter estritamente processual – tal como comumente se discorre na doutrina processual – ora possui um cunho substantivo, aí sim, sob o título de princípio da razoabilidade.

Para outra, com origem na doutrina alemã, tratar-se-ia de um ‘(...) princípio não escrito, cuja observância independe de explicitação em texto constitucional, porquanto pertence à natureza e essência mesma do Estado de Direito. Demais, não constitui tal princípio um direito da liberdade, mas um direito que protege a liberdade; uma garantia fundamental, ou, antes de tudo, um princípio geral de direito’.

Mas tanto como princípio expresso – porque seria uma vertente do devido processo legal (doutrina norte-americana) – quanto como implícito – pois permearia todo ordenamento jurídico de um sistema democrático (doutrina alemã) –, o certo é que a doutrina brasileira converge, em relação aos elementos cardeais desse princípio, para o conhecimento produzido na Alemanha.

E de acordo com a ciência germânica, por sua vez, são três os requisitos do princípio da razoabilidade: a) adequação, b) necessidade ou exigibilidade e c) proporcionalidade em sentido estrito” (PIRES, 2006: 110-1).

Levando em consideração que o princípio da razoabilidade prevalece no caso de proteção à vida (segurança) em detrimento do princípio de ir e vir ou mesmo da isonomia, tratamento igualitário entre cidadãos no acesso ao loteamento, cumpre destacar que aparato legal adequado contribui de forma decisiva para o melhor enquadramento da questão.

Ainda que hiatos e imperfeições sejam identificáveis, sublinhem-se os avanços legislativos, constitucionais e infraconstitucionais, mesmo não sendo eles suficientes para os lineamentos básicos da política urbana e das questões político-sociais. A par do descompasso temporal entre as transformações sociopolíticas e a legislação que as engendra, não podemos prescindir do direito positivo.

No âmbito do debate, a sociedade organizada, com contribuição dos poderes constituídos, busca, à luz do projeto de lei 20/07, do deputado Fernando Chucre (PSDB/SP), regras para a regularização dos loteamentos irregulares. O projeto foi incorporado ao substitutivo do deputado Barbosa Neto (PDT-PR) – PL 3.057/00 e vários outros apensados sobre o mesmo tema do parcelamento urbano, que será chancelado sob a rubrica de Lei de Responsabilidade Territorial – que revê a lei 6.766/79, alternativas para a política urbana e, em especial, para os irregulares “loteamentos fechados”, ou seja, concede tratamento especial ao condomínio urbanístico como modalidade do parcelamento urbano.

O PL tenta articular os aspectos urbanísticos e sociais do processo de urbanização, mediante expedição da licença única integrada pelo município – que tenha plano diretor, órgãos colegiados de controle social e órgãos executivos específicos em política urbana e ambiental.

O papel dos municípios, em especial, dos planos diretores assume relevo na execução da política de desenvolvimento urbano e no ordenamento das cidades e da função social da propriedade, uma vez que o projeto autoriza os municípios e o Distrito federal a formular política para incluir no plano diretor regularização fundiária sustentável,

a fim de regularizar loteamentos e ocupações ilegais. No Projeto em referência há previsão de novas figuras de parcelamentos fechados por definição – “condomínios urbanísticos” (art. 12) –, na intenção de possibilitar a regulamentação desse fenômeno. O Laboratório de Habitação e Assentamento, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, entende que tais “condomínios urbanísticos” descaracterizam a harmonia das cidades já tão agredidas pela criação de verdadeiros bairros murados como na época medieval. Assim, essa modalidade acelera a segregação social, mutila a estética visual, agride a paisagem e embrutece o cenário urbano.

Os “loteamentos fechados” já existentes e a limitação ao acesso dos bens públicos em foco serão anistiados. Há contraposição, entretanto, uma vez que os parcelamentos do solo são empreendimentos abertos por sua própria natureza, pois nascem com a finalidade de integrar o tecido urbano. Assinale-se que Jacomino (2006), destaca as grandes e benéficas inovações trazidas com o PL 3.057/2000, hoje PL 20/2007, revogando leis desatualizadas e alargando a obrigatoriedade do registro, para possibilitar a transparência a todas as transações que tenham por objeto bens imóveis assim como para evitar a conflituosidade e conceder a segurança jurídica preventiva.

Como ilustrado, coloca-se o debate em torno da questão, no cenário nacional. Múltiplos são os atores, as motivações e os interesses envolvidos.

Assim como a participação social em sua relação com o setor público assume importância crescente na formulação e consecução das políticas voltadas para os segmentos empobrecidos da população, não se pode negar os mesmos

“... enfatiza-se a necessidade de construção de um discurso jurídico sólido, em consonância com os novos princípios constitucionais e legais, no que se refere aos novos direitos sociais, com vistas à reforma urbana...”



direitos, estratégias e instrumentos aos segmentos favorecidos econômica e socialmente, vitimados por problemas, como falta de segurança urbana e precariedade dos serviços públicos. Direitos não são benesses, mas conquistas, entretanto, elas devem ser submetidas à visibilidade do debate e aos mecanismos democráticos de concepção e controle.

A Constituição federal de 1988 traz à cena formas de participação direta no processo político, democracia direta, em combinação à forma tradicional de representação política, democracia representativa. Oferece os fundamentos para a configuração da esfera pública não reduzida à estatal. A efetividade desses novos princípios guarda estreita relação com o sucesso da gestão urbano ambiental. Essa nova perspectiva implica novas e complexas relações entre direito, política e urbanização.

Em consonância com Edésio Fernandes, este extrato assume relevância para o tema em debate:

“Não podemos mais continuar fazendo o discurso dos valores: temos de construir um discurso dos direitos que dê suporte às novas estratégias político-institucionais de gestão democrática e inclusão social, que diversos municípios têm tentado formular e implementar (...).

Não é mais possível interpretar as graves questões urbanas e ambientais exclusivamente com a ótica individualista do Direito Civil; da mesma forma, não é mais possível buscar tão-somente no Direito Administrativo tradicional (que com frequência reduz a ordem pública à estatal) os fundamentos para as novas estratégias de gestão municipal e de parcerias entre os setores estatal, comunitário, voluntário e privado” (2006).

Em que pesem imprecisões ou omissões na legislação



---

urbanística, sejam conceituais ou técnicas, enfatiza-se a necessidade de construção de um discurso jurídico sólido, em consonância com os novos princípios constitucionais e legais, no que se refere aos novos direitos sociais, com vistas à reforma urbana e suas adequadas estratégias políticas e de gestão urbana.

Fernandes (2006) prossegue e enfatiza a centralidade do papel dos juristas e dos registradores, no que concerne à construção das bases sociais e coletivas do Direito urbanístico, em especial na formação de doutrina e jurisprudência.

“(…) identificar problemas jurídicos formais e acusar de inconstitucionalidade é uma tarefa fácil (...). ‘Suscitar dúvidas’ é simples. Difícil – porém urgente – é construir novos argumentos jurídicos que sejam sólidos e consistentes não só da perspectiva da legitimidade político-social, mas também da perspectiva da legalidade” (Fernandes, 2006).

Em face do exposto e a título de ilustrar a jurisprudência sobre “loteamento fechado”, o próximo item oferece exemplos provenientes do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

## 5. Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em expressiva jurisprudência, entende que o mero registro de uma convenção e/ou assembleia de associação, seja ordinária ou extraordinária, criada para o fim de administrar o “loteamento fechado” possui caráter de reunião civil e não altera a natureza jurídica do loteamento (lei 6.766/79).

O referido tribunal ressalta que as despesas de condomínio constituem responsabilidade *propter rem* do proprietário, seqüela, portanto, que acompanha o bem, seja ele de quem for. Outra é, contudo, a moldura jurídica no caso dos loteamentos, uma vez que é ele juridicamente formatado segundo preceitos da lei 6.766/79, que estatui a existência de áreas privativas (lotes) e de áreas de domínio público.

Para o fechamento de qualquer loteamento, não há legislação específica que oriente sua formação e atuação. A lei existente (6.766/79), que trata do parcelamento do solo urbano, não tem previsão para empreendimentos com essas

características.

É de se acrescentar que a Constituição federal em seu inciso II, artigo quinto, estatui o princípio de que ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei, consolidado, assim, o princípio da legalidade, mediante o qual só por espécies normativas (CF, art. 59), devidamente elaboradas, conforme as regras do processo legislativo constitucional podem-se criar obrigações para os indivíduos. Na mesma esteira, alinha-se o inciso XX do mesmo artigo da Carta da República, ao estatuir que ninguém pode ser compelido a associar-se ou a permanecer associado ao que quer que seja. Vale dizer, a associação será sempre um ato voluntário.

Nesse descompasso fático-jurídico, doutrina e jurisprudência digladiam-se, buscando uma solução para o “loteamento fechado”, a criação de associação para administrá-lo e endossando a máxima de que os fatos se antepõem às ortodoxias jurídicas.

## Acórdãos do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

*“Associação de moradores. Prestação de serviços. Cobrança. Obrigação propter rem. Não caracterização.*

*Associação de moradores. Cobrança de contribuição por serviços prestados. Inexistência de co-propriedade de área comum. Não caracterização de obrigação propter rem.* A Constituição Federal dispõe sobre o princípio da legalidade, bem como previne a liberdade de associação, não estando a parte compelida a se filiar à associação de forma compulsória, segundo tais princípios. Não existindo formação de condomínio, juridicamente falando, à luz do que dispõe a Lei nº 4.591/64, não há que se falar em obrigatoriedade de pagamento de cotas de contribuição por serviços prestados, como se fosse esta obrigação *propter rem*, por inexistir a copropriedade de partes comuns, existindo tão-somente loteamento, cuja obrigação realizada por associação de bairros se define na ordem contratual, devendo ser comprovada a efetiva prestação de serviços. Recurso improvido.” (TJRJ, AC 2003.001.12384, Sexta Câmara Cível, Rel. Des. Luiz Zveiter, j. em 29.07.2003).

## E na mesma esteira:

*“Ação de cobrança. Associação de moradores. Obrigatoriedade.*

*Violação de garantia constitucional. Improcedência do pedido.*

*Associação de moradores. Alegação de serem prestados efetivamente serviços e aceitos pelo morador, que voluntariamente os utiliza.* Associação de proprietários de loteamento em bairro urbano, não tendo sido formada com a instituição do loteamento, constando sua obrigatoriedade nas escrituras de aquisição dos imóveis, nenhum proprietário de lote está a ela obrigado a associar-se ou permanecer associado, porque ninguém pode ser a isso compelido, nem a fazer ou deixar de fazer alguma coisa, senão por imposição legal expressa. Constituição Federal, art. 5º, inciso II e XX. A obrigatoriedade do pagamento de cotas condominiais está reservada aos condomínios legalmente constituídos. Associação de moradores, que não têm tal caráter, não pode tornar compulsória a cobrança da contribuição. Quanto aos serviços prestados e realmente utilizados pelo morador, são devidos, sendo, contudo, matéria de prova, cabendo à Associação demonstrar seu direito em ação de cobrança específica desses serviços.” (TJRJ, AC 2003.001.21622, Décima Quinta Câmara Cível, Rel. Des. Sérgio Lúcio Cruz, j. em 24.09.2003)

Na mesma direção, em momento mais recente e de forma mais incisiva ainda:

*“Associação de moradores. Prestação de serviços. Rateio de despesas. Liberdade de associação. Garantia constitucional. Ação de cobrança de contribuições associativas.* Sentença que julgou improcedente o pedido da associação. A alegação de que há serviços prestados beneficiando o morador não tem a força de afastar o princípio constitucional que garante não ser ninguém obrigado a associar-se ou a permanecer associado. Sendo cobrado do morador, rateio de despesas geradas pela associação, na prática se impõe esta ao morador, sendo sofisma afirmar que não é ele forçado a se associar, mas tem de dividir despesas que o beneficiem. O pretense benefício, resultante de serviços prestados aos demais, mesmo com tal entendimento não concordando. Benefício imposto é ato do Estado, não tendo, porém, os particulares, respaldo legal para impor a terceiros a aceitação de serviços com os quais estes não concordem. Benefício que é duvidoso, pois o rateio de despesas também significa, na prática, a oneração dos custos do imóvel, que pode torná-lo mais

difícil para a venda ou mesmo para o aluguel. A atitude forçada, que alguns moradores pretendem impor a outros, é além do mais ofensiva do direito de propriedade, pois faz com que o proprietário tenha de aceitar forma de administração de seu imóvel com a qual não concorda. Não há relação jurídica, entre os moradores de uma rua, que os obrigue a contribuir para despesas de segurança e de outro tipo, em definindo alguns deles a constituição de uma associação de moradores. Liberdade de associação garantida pela Constituição Federal, de modo que inexistente vinculação e dever de contribuir, bem como não procede a alegação de enriquecimento sem causa, uma vez que os particulares não podem se reunir em associações para nelas incluírem quem bem entenderem como seus membros, e deles cobrarem contribuições, como se Estado fossem. A tese do enriquecimento ilícito é, na realidade, forma de afastar aquela garantia constitucional e de forçar quem não pretende associar-se a ter tais ônus. Sentença que se confirma.” (TJRJ, AC 2005.001.17145, Primeira Câmara Cível, Rel. Des. Maria Augusta Vaz, j. em 09.08.2005).

## 6. Considerações finais

O “loteamento fechado” é uma modalidade que se afigura na realidade brasileira, mas que não dispõe de amparo legal.

A pretensa modalidade “loteamento fechado” tenta se ancorar em duas legislações antagônicas, sem qualquer hipótese de complementaridade:

– lei 6.766/79, que não prevê fechamento privativo de uma área loteada, mas é evocada como suporte para aprovação e registro do projeto de loteamento; e

– lei 4.591/64 (art. 8º), específica para condomínios caracterizados por frações ideais de um todo privado e totalmente distinta da lei do loteamento, mas conclamada para o intuito de se criar uma associação de moradores e para que a figura do presidente da referida associação torne-se equivalente à do síndico, a passos largos da lei, portanto, de forma arbitrária e ilegal.

Convém reiterar que, do ponto de vista legal, distingue-se o loteamento do condomínio. No caso da legislação do loteamento, inexistente o qualitativo “fechado” e encontra-

---

se especificado que vias, praças, espaços livres e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do memorial descritivo pertencem ao patrimônio público, desde a data do registro do loteamento no cartório da circunscrição do imóvel. No caso do condomínio, sua regulação ocorre por legislação própria em que a totalidade do terreno urbanizado – as frações ideais individuais e as de uso comum (ruas, equipamentos e áreas de lazer) – representam um todo condominial, de propriedade privada.

Deste estudo sobressai a coexistência de alguns fatores na configuração dos “loteamentos fechados”: carência de dispositivo legal que ampare seu fechamento; falta de publicização de acordos estabelecidos entre a municipalidade e os loteadores; defasagem entre os conceitos constitucionais e as concepções presentes no judiciário; insuficiência na atuação do poder público para a garantia de direito à segurança.

Se reconhecida a finalidade coletiva para o fechamento de uma área loteada, sobrepõe-se o princípio da segurança de vida (em face da criminalidade aterrorizadora das grandes cidades) ao princípio da liberdade de locomoção e ao princípio da isonomia. Em que pese a relevância das questões relacionadas à segurança, o que se materializa na prática é a ilegalidade de quem vende o que se diz ser, mas não é (já que a legislação não prevê fechamento de área loteada, nem administração equivalente à do condomínio urbano), assim como de quem, no exercício público, permite o fechamento sem proceder ao enquadramento legal do empreendimento (pelo menos mediante instrumentos administrativos de autorização, permissão ou concessão).

Atente-se que, na realidade, o fechamento de tais áreas loteadas ocorre, em princípio, desde a concepção do projeto imobiliário, em que o loteador/incorporador obtém o consentimento implícito do poder público municipal, lançando o empreendimento com a embalagem de um condomínio, ainda que se trate, tão-somente, de um loteamento.

Destaque-se, ainda, que a legislação urbanística brasileira tanto expressa passos importantes para responder a diferentes problemas relacionados à política urbana como

apresenta vácuos consideráveis.

No âmbito das mudanças da ordem jurídica, a noção de direitos coletivos e as formas de organização social e de participação política direta implicam a revisão das noções de individualismo do liberalismo jurídico clássico, pautadas pela suposição da igualdade entre indivíduo e da neutralidade do Estado. Essa nova perspectiva implica novas e complexas relações entre direito, política e urbanização.

Nesse sentido, verifica-se, na última década, a emergência de novas estratégias e formas de parceria entre Estado e comunidade, que inclui o setor privado, delineando-se novos padrões de gestão urbana, tornando obsoletas a divisão entre Direito público e privado.

A gestão local da administração municipal compreende processos de negociações urbanas e parcerias entre os diversos segmentos, público, privado, comunitário e voluntário, formas indispensáveis para o enfrentamento dos crescentes problemas urbanos e ambientais. As parcerias, no entanto, ainda não se inscrevem claramente no plano jurídico e político nem se processam de forma transparente.

Os princípios, institutos e o regime jurídico proposto pelo Direito administrativo não são suficientes para tornar precisa a natureza dessas novas relações político-institucionais, bem como não são suficientes para responder às suas necessidades de regulamentação e para dar segurança jurídica às novas formas de gestão.

A título de síntese, cabe ressaltar e agrupar o conjunto de sustentações a respeito da razoabilidade ou não da opção pelo “loteamento urbano fechado”.

– Ausência de dispositivo legal que permita o fechamento de uma área loteada, uma vez que a lei 6766/1979 é totalmente omissa a respeito.

– Inconstitucionalidade, pois fere o princípio da isonomia e da liberdade de ir vir.

– Normas administrativas não podem permitir a exclusividade de uso das áreas públicas dos “loteamentos fechados”.

– O patrimônio não é só dos proprietários dos lotes, pois existem áreas de domínio público que impõem o uso comum de todos, mas reservadas com exclusividade aos integrantes do “loteamento fechado”.

– Sua proliferação decorre da permissividade do poder público, incluindo o Ministério Público, que se curva ao poder econômico e, muitas vezes, beneficia parte de seus membros que adquirem lotes para construir suas residências.

Agride o planejamento urbano, no que se refere à integração ao espaço da cidade.

– Direito à segurança prepondera, em muitos casos ao direito à liberdade de ir e vir e à isonomia.

– Mais do que segurança, a busca de privacidade e exclusividade determina a opção.

É incontestável que, assim como as favelas, os “loteamentos fechados” encontram-se consolidados no cenário urbano. Para as favelas, a usucapião ou a concessão de uso do solo afigura-se como uma alternativa, bem como sua urbanização apresenta-se como uma necessidade premente. No caso dos “loteamentos fechados”, mesmo sem legislação que permita seu fechamento e sem permissão expressa da municipalidade, eles avultam-se quantitativa e qualitativamente, incluindo sofisticados recursos urbanísticos, arquiteturais, de informatização, de segurança e de lazer.

Tal consolidação decorre do fato de os “loteamentos fechados” serem uma opção com profundo enraizamento sociocultural dos segmentos populacionais de alta renda. Nesse sentido, parece pertinente supor que novas normas positivas não sejam capazes de coibir, na prática, as opções pelos “loteamentos fechados”, mediante, sobretudo, a falta de segurança urbana, em face do terrorismo imposto por facções criminosas organizadas e, sobremaneira, coordenadas pela indústria do tráfico de drogas.

Mesmo que de natureza diversa, há um ponto em comum entre os loteamentos voltados para as camadas de baixa renda, clandestinos, desordenados e sem infra-estrutura, e os “loteamentos fechados”, que oferecem elevado padrão de qualidade de vida: ambos são ilegais.

Arbitrariedade e ilegalidade comandam a tessitura do espaço urbano. De um lado, os “loteamentos fechados”, irregulares, mas infra-estruturados, seguros e muitas vezes adequados do ponto de vista ambiental e de qualidade de vida, e, de outro lado, os caóticos loteamentos “abertos” irregulares, precários, violentos coexistem nas

grandes cidades com a aquiescência do poder público, ora curvando-se aos interesses do capital (no caso dos “fechados”), ora fomentando o clientelismo político (no caso dos “abertos”).

A ilegalidade realimenta a cultura de impunidade e o descrédito do poder público.

Os “loteamentos fechados” afiguram-se um problema de solução complexa, uma vez ilegais, mas largamente difundidos, sob a égide do princípio da segurança e da predileção por exclusividade de um segmento urbano de elevado poder econômico e social.

O projeto de lei 20/2007, apesar de contemplar nova figura para áreas loteadas fechadas, denominada “condomínio urbanístico”, não esgota a questão, mas representa um salto na regularização fundiária sustentável dos grandes centros urbanos. Sua imediata promulgação se faz indispensável – emergencial.

Este estudo apresenta e discute a complexidade do tema “loteamento fechado” e considera que, do ponto de vista urbanístico e legal, o enfrentamento da questão, em face dos diversos interesses e distintos argumentos, requer a participação ativa de diversos segmentos e setores, incluindo a sociedade civil, urbanistas, poder público, Judiciário, instituições de classe e registro imobiliário, na busca de aprofundamento do debate de adequada solução para o problema em pauta.

## Referências

ABREU, Maurício de Almeida. *Evolução urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1987.

AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado de. Normas penais sobre o parcelamento do solo urbano. In: PESSOA, Álvaro. *Direito do urbanismo*. Rio de Janeiro: Ibam, 1981.

ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio. *Direito à moradia e segurança da posse no estatuto da cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão*. Belo Horizonte: Fórum, 2004. 368 p.

BARROSO, Luis Roberto. A efetividade das normas constitucionais revisitada. *Revista de Direito da Procuradoria Geral*. Rio de Janeiro, n. 48, p. 60-97, 1995.

BOLETIM DO IRIB EM REVISTA. *PL 3057: em defesa do projeto de lei*. São Paulo, n. 325, 60-67, mar./abr. 2006.



BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Rio de Janeiro: DP&A, 2005. 405 p.

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. Contornos do condomínio edilício no novo código civil. *Revista dos Tribunais*. São Paulo, n. 53, 60-67, jul./dez. 2002.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: lei n. 8.935/94. 5. ed., rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006. 311 p.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 16. ed., atual. até 30 de junho de 2005. São Paulo: Saraiva, 2005. 686 p.

DIP, Ricardo. *Registros públicos*: a trilogia do camponês de Andorra e outras reflexões. Campinas: Millennium, 2003. 203 p.

FERNANDES, Edésio. *Aulas da disciplina, os instrumentos da política urbana e o uso e ocupação do solo*. Belo Horizonte: PUC-MG, 2006.

\_\_\_\_\_. Políticas de regularização fundiária: confrontando o processo de crescimento informal das cidades latino americanas. *Boletim do IRIB*. São Paulo, n. 323, 128-139, out./dez. 2005.

GASPARINI, Diogenes. *Direito administrativo*. 5. ed., rev. atual. e aum. São Paulo: Saraiva, 2000. 845 p.

JACOMINO, Sérgio. PL 3.057/2000 em debate. *Boletim do IRIB em revista*. São Paulo, n. 324, 124-139, jan./fev. 2006.

MELO JÚNIOR, Regnberto Marques de. *Lei de registros públicos comentada*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003. v. 1, 722 p.

MELO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 12. ed., 2. tir., rev., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2000. 845 p.

MUKAI, Toshio. *O estatuto da cidade*: anotações à lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. São Paulo: Saraiva, 2001. 186 p.

“Parece pertinente supor que novas normas positivas não sejam capazes de coibir as opções pelos 'loteamentos fechados', mediante, sobretudo, a falta de segurança urbana, em face do terrorismo imposto por facções criminosas...”



PIRES, Luis Manuel Fonseca. *Loteamentos urbanos: natureza jurídica*. São Paulo: Quartier Latin, 2006. 159 p.

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS. Pró-Reitoria de Graduação. Sistema de Bibliotecas. *Padrão PUC Minas de normalização*: normas da ABNT para apresentação de artigos de periódicos científicos. Belo Horizonte, 2006. Disponível em: <http://www.pucminas.br/biblioteca/>. Acesso em: 22 out. 2006.

PROJETO de lei de parcelamento do solo: questões ambientais, urbanísticas, consumeristas e registrais. *Boletim do IRIB em revista*, São Paulo, n. 324, 60-67, jan./fev. 2006.

ROLNIK, Raquel. *O que é a cidade*. 3. ed. São Paulo: Brasiliense, 1998.

\_\_\_\_\_. *A cidade e a lei*: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. 2. ed. São Paulo: Fapesp, 1997. 242 p.

SALLES, Venício A. de Paula. O direito de propriedade em face do

novo código civil. In: SILVA, Ulysses da. *O novo código civil e o registro de imóveis*. Porto Alegre: Irib, 2004.

SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 26. ed., São Paulo: Malheiros, 2006, 924 p.

SOARES, Dalva Maria. *Metodologia da pesquisa*. Belo Horizonte: PUC Minas, 2006. Texto base.

SOTO, Hernando de. *O mistério do capital*: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. 306 p.

\*Sonia Marilda Péres Alves é registradora e tabeliã do segundo Ofício de Resende, RJ, defensora pública aposentada, graduada em Direito, pela Universidade Federal Fluminense e pós-graduada em Direito de economia e de empresa, pela FGV-RJ, foi advogada empresarial e imobiliária dos grupos Veplan-Residência e Unibanco <[smpalves@uol.com.br](mailto:smpalves@uol.com.br)>.

# Processo Civil e Serviço Registral

João Pedro Lamana Paiva\*

Nesta época em que as relações interpessoais são essencialmente dinâmicas, efêmeras e virtuais, aos operadores do direito é lançado um desafio: efetivar a justiça de maneira mais ágil possível sem prejudicar a segurança jurídica. De tal sorte que, os legisladores vêm lançando mão de novos instrumentos processuais e se utilizando de setores extrajudiciais, para atribuir às decisões jurisdicionais agilidade e efetividade.

Assim, os registradores estão gradativamente sendo chamados para intervir no processo judicial, não como parte ou assistente, mas como guardiões da segurança jurídica da decisão. Contudo, esse papel não é novidade para esses profissionais.

Sérgio Jacomino comenta que já no início do século XX – Regulamento de 1924 (art. 5º, “a”, VII e VIII) – a publicidade registral foi consagrada e reconhecida como um meio efetivo para assegurar a pretensão daquele que buscava ressarcir-se na esfera patrimonial do devedor – hipoteca, penhora, arresto e seqüestro – ou resguardar algum bem da constrição judicial – bem de família.

Mas a publicidade registral não é a única privilegiada pelas reformas do Código de Processo Civil; o princípio da qualificação, também. Nesse contexto, para definirmos bem a relação entre registros públicos e processo, é importante analisar quais e por que alguns títulos judiciais devem ser apresentados ao registrador imobiliário.

## 1. Títulos judiciais e o registro de imóveis

Como se sabe, o sistema registral brasileiro é *misto*, atribuindo aos atos ali registrados/averbados os seguintes efeitos, segundo a função do título: a) *constitutivo*: cria um direito e gera a ficção de conhecimento para o Brasil e o

mundo, como compra e venda de imóvel; e b) *declarativo*: declara o direito, como no nascimento.

Assim, os atos registrares fornecem eficácia às decisões mediante publicidade registral, que, em alguns casos, é necessária para constituir o direito – penhora, direito de preferência, etc. – e, outras vezes, apenas visa declarar o direito – a usucapião –, dando suporte à sentença judicial e mais transparência ao mercado imobiliário.

Note-se, então, que o registro e o processo civil complementam-se, uma vez que, freqüentemente, são atos registrares indispensáveis para a propositura da ação, funcionando como prova pré-constituída no ajuizamento de uma ação. Em outras ações, o registro pode ser obrigatório para efetivar a decisão obtida em juízo ou assegurar o exercício de um direito que está sendo pleiteado.

Quanto a esta utilidade, o artigo 172 da Lei dos Registros Públicos dispõe sobre os efeitos jurídicos do registro, ao passo que o artigo 221 menciona os títulos registráveis:

“Somente são admitidos a registro:

(...)

IV- cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.”

Os títulos judiciais estão inseridos no inciso IV do artigo 221 da LRP e sujeitos ao mesmo exame a que se submetem os títulos extrajudiciais, e podem, igualmente, ser devolvidos e objeto de dúvida (art. 198, LRP). Para Caio Mário da Silva Pereira, “o pressuposto fático do registro é um título hábil a operar a transferência, cabendo ao oficial do registro a função de proceder a um exame sumário, a levar perante o juiz as dúvidas que tiver, seja quanto à capacidade das partes ou a qualquer requisito formal, seja quanto ao direito do transmitente ou outro elemento que lhe pareça faltar para que esse direito se repute correto” (Apud: Walter Ceneviva, p. 391, nota 15).

Assim, temos que, para o acesso de qualquer título ao sistema registral, constitui-se imprescindível a presença de alguns requisitos, como o atendimento aos princípios da *continuidade*, que visa impedir o lançamento de qualquer ato registral sem o registro anterior e a obrigar as referências originárias, derivadas e sucessivas (art. 195,

222 e 237, LRP); da *especialidade*, que exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos e dos sujeitos/titulares (art. 176, § 1º, II, item 3, e 225, LRP); da *disponibilidade*, com base no qual ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo registro imobiliário, a compreender a disponibilidade física – área disponível do imóvel – e a jurídica – a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa –, conforme previsão legal do artigo 176, parágrafo primeiro, item III, da LRP; e, ainda, da *legalidade*, que impõe o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos, e desse modo contribuir para a concordância do mundo real com o mundo registral, a fim de que o público possa confiar no registro (arts. 167, I e II; 169 e 198, LRP).

Ressalte-se, contudo, que o princípio da legalidade, que pressupõe o fenômeno da qualificação registral, ainda é questionado se o título em questão provier do poder Judiciário, como asseverou o eminente desembargador Ricardo Henry Marques Dip: “Novamente se questiona se o registrador deve ou não qualificar, isto é, examinar e apreciar a possibilidade de inscrever o título judicial”.

Outra questão polêmica é a discussão doutrinária sobre o caráter exaustivo ou meramente exemplificativo dos instrumentos registráveis do artigo 221 da LRP. Para Walter Ceneviva, a indicação dos títulos registráveis é restritiva em virtude do advérbio somente excluir qualquer título estranho aos catalogados nos quatro incisos do referido artigo, reiterando orientação do direito anterior. Já para Mário Pazutti Mezzari, os títulos que têm acesso ao registro de imóveis encontram-se mencio-

“O registro desempenha também um importante papel como ordenador do direito, ao expor ao juízo, a situação jurídica do imóvel, informando-o a existência de alguma hipoteca, o direito de terceiro – promissário-comprador – etc., além de no seu cotidiano definir e graduar os direitos reais...”

nados de maneira genérica, não exaustiva, mas exemplificativa, havendo outros títulos registráveis, como as atas de incorporação de imóveis para formação de capital em sociedades anônimas (art. 89, lei 6.404/76), os atos relativos a fusão, cisão e incorporação de imóveis (artigo 64, lei 8.934/94), como a alienação fiduciária (lei 9.514/97), bem como os títulos de domínio e de concessão de uso conferidos aos beneficiários de distribuição de imóveis rurais (art. 189, CF/88).

Embora exista a discussão, entende-se que o rol dos direitos reais é taxativo, mas o elenco de atos passíveis de ingresso no *fólio real* é *exemplificativo*, o que permite ingresso de outros direitos no álbum imobiliário, consoante determina o *princípio da concentração* – idealizado e defendido pelo doutrinador e professor Décio Antônio Erpen e pelo registrador

João Pedro Lamana Paiva –, que estabelece a possibilidade de se proceder todo e qualquer lançamento registral, desde que haja relevância quanto ao objeto ou ao seu titular de direitos (art. 167, II, item 5 c/c §1º, art. 246, LRP). Por exemplo, cita-se o caso do confisco de bens imóveis em processo de tráfico de entorpecentes (lei 8.257/91 e decreto 577/92).

### 1.1. As reformas do CPC e o registro

O sentido dessas reformas na legislação processual é dar eficácia à norma constitucional, proveniente da emenda 45, que estabelece o princípio da duração razoável do processo (art. 5º, LXXVIII). De tal sorte que temos instrumentos processuais renovados e a criação de novos institutos.

Nessa alteração, um dos capítulos mais atingidos pelo

legislador foi o tão flagelado processo de execução. Segundo a nova lei, ele é o instrumento hábil de que lança mão o credor com vistas à satisfação de crédito. Percebe-se que o princípio da menor onerosidade ao devedor restou mitigado, sobretudo se se tratar de cumprimento de sentença.

As novas regras processuais refletem no dia-a-dia dos registradores e notários na medida em que a lei 11.382/06 traz, para o âmbito registral e notarial, a constituição de eficácia probatória, submetendo, igualmente, a eficácia e o êxito do próprio processo à publicidade registral. É o que ocorre com a fraude à execução, apenas para citar um exemplo.

Observe-se que o registro desempenha também um importante papel como ordenador do direito, ao expor ao juízo, a situação jurídica do imóvel, informando-o a existência de alguma hipoteca, o direito de terceiro – promissário-comprador – etc., além de no seu cotidiano definir e graduar os direitos reais, seja em relação à qualidade dos créditos, seja quanto à precedência.

Logo, embora o processo civil também seja dotado de publicidade – as partes podem solicitar uma certidão e conhecer os processos sobre direitos reais, pessoais e reipersecutórios –, a publicidade registral é mais competente.

Ademais, as reformas vêm corroborar a tese que o registro, principalmente o Registro de Imóveis, deve acolher todos os atos pertinentes aos fatos ali registrados, ou seja, adotar o *princípio da concentração*.

Nesse passo, por ser exigida a interligação do registro e do processo civil, é interessante analisarmos os títulos judiciais registráveis de acordo com a lei 11.382/06.

“Embora o processo civil também seja dotado de publicidade – as partes podem solicitar uma certidão e conhecer os processos –, a publicidade registral é mais competente. Ademais, as reformas vêm corroborar a tese que o registro, principalmente o Registro de Imóveis, deve acolher todos os atos pertinentes aos fatos ali registrados, ou seja, adotar o princípio da concentração.”

### **I. Da certidão premonitória e/ou acautelatória (CPC, art.615-A)**

Finalidade: noticiar a formação de processo de execução que pode alterar ou modificar o direito de propriedade;

Averbada no fólio real: matrícula; e Comunicação do ato ao juízo: em 10 dias.

Atos posteriores à averbação: presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração; e

Cancelamento: deve ser feito por mandado judicial.

### **II. Da penhora (CPC, Art.659, §4)**

Procedimento registral da penhora – que anteriormente era efetivada no álbum imobiliário por ato de registro –, o que ocasionava dificuldade em proceder ao ato, em virtude do princípio da qualificação documental, agora se trata de ato de averbação.

Finalidade: presunção absoluta de conhecimento por terceiros.

### **III. Da penhora on-line (CPC, art. 659, §6)**

A constrição judicial por meio eletrônico poderá ser feita não só em numerário como também em bens móveis e imóveis.

### **IV. Da carta de adjudicação**

Há duas espécies de cartas de sentença: as ordinárias e as especiais. Estas são as que nos interessam.

Com a reforma, a primeira opção dada ao exequente é a adjudicação dos bens penhorados (art. 685-A), para o que deve oferecer preço não inferior ao da avaliação. Também, possuem legitimidades para requerer o bem, o credor com garantia real, os credores concorrentes que hajam penhorado o mesmo bem, o cônjuge, os descendentes ou ascendentes do executado.



Assim, caso haja mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles a licitação; em igualdade de oferta, e terá preferência o cônjuge, descendente ou ascendente, nessa ordem.

Decididas eventuais questões, o juiz mandará lavrar o auto de adjudicação. A adjudicação será considerada perfeita e acabada com a lavratura e assinatura do auto pelo juiz, pelo adjudicante, pelo escrivão e, se estiver presente, pelo executado, expedindo-se a respectiva carta, se bem imóvel, ou mandado de entrega ao adjudicante, se bem móvel.

Nos termos do parágrafo único do artigo 685-b, a “carta de adjudicação conterá a descrição do imóvel, com remissão a sua matrícula e registros, a cópia do auto de adjudicação e a prova de quitação do imposto de transmissão”.

## V. Da alienação por iniciativa particular

Se não for realizada a adjudicação do bem, o exequente poderá requerer sejam eles alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária.

Nessa hipótese, é imprescindível que o juiz fixe a) o prazo em que a alienação deve ser efetivada; b) a forma de publicidade, o preço mínimo (art. 680); c) as condições de pagamento e as garantias, bem como, se for o caso; e e) a comissão de corretagem.

Formalizada a alienação em termos nos autos – dos quais deverá constar a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado – expedir-se-á a carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se bem móvel, mandado de entrega ao adquirente.

A carta de alienação de imóvel deverá conter:

- a) descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e registros;
- b) cópia do despacho do juiz que definiu os termos da alienação;
- c) cópia do laudo; e
- d) prova de quitação do imposto de transmissão.

Poderá o registrador obstar o registro dessa carta, se o preço for inferior ao determinado no laudo e não cumprir as condições previamente dispostas pelo juiz?

## VI. Da carta de arrematação

A *carta de arrematação*, nos termos do artigo 703 do CPC, conterá:

“I- a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e registro;

II- a cópia do auto de arrematação;

III- a prova de quitação do imposto de transmissão.”

A carta de arrematação declarará as características do imóvel e todos os requisitos indispensáveis para abertura de matrícula, exatamente como são exigidos nas escrituras públicas, pois é uma escritura expedida pela autoridade judiciária, que provém da arrematação de um bem imóvel em hasta pública. A carta de arrematação constitui título de propriedade da coisa adquirida em hasta pública.

## Conclusão

Posto isso, é interessante salientar que a reforma do Código Processual Civil acentuou a necessidade de diálogo entre os registros públicos e a esfera judicial, na busca de assegurar a efetividade da sentença.

O princípio da duração razoável do processo estabelecido na Constituição federal (art. 5º, LXXVIII) resultou na obrigatoriedade de modificação das leis processuais. Novos mecanismos foram criados: averbação acautelatória e penhora *on-line*; outros tomaram novas vestes: o processo de execução, separação, divórcio, partilha e inventário. Tudo para aparelhar e proteger o processo civil contra a nefasta demora de jurisdição

Assim, as novas regras do processo ingressam no âmbito extrajudicial, intensificando a relação da defesa do processo e do registro e, sobretudo, flexionando algumas formalidades do sistema registral. Por fim, resta por destacar que *o oficial é o magistrado do título a ser registrado*, em virtude de que somente a ele cabe exercer a qualificação – aliás, nenhuma máquina ou tecnologia substitui-lo-á –, admitindo ou não o ingresso do documento no fólio real. Se o título estiver em ordem, será procedido o registro, que gerará sua publicidade (ficção de conhecimento).

---

\* João Pedro Lamana Paiva é registrador e tabelião de protesto em Sapucaia do Sul, RS.

# Cédulas de crédito – aspectos registrais: Registro de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos

*Tiago Machado Burtet\**

## Resumo

Após constatar algumas dúvidas e divergências entre registradores, tanto imobiliários quanto de títulos e documentos, acerca de aspectos registrais envolvendo as cédulas de crédito e a cédula de produto rural, foi desenvolvido um estudo com o escopo de sistematizar e consolidar a aplicação das legislações pertinentes a esses importantes instrumentos de concessão de crédito e de obtenção de garantias reais, principalmente mediante busca e análise de decisões judiciais de tribunais estaduais e do próprio Superior Tribunal de Justiça, de modo a facilitar a qualificação desses títulos e, quiçá, alcançar uma uniformização de procedimentos.

Palavras-chave: cédulas, crédito, garantia, registro e imóvel.

## Introdução

Este trabalho tem a intenção de facilitar a qualificação do registrador imobiliário e do registrador de títulos e documentos quando do exame de cédulas de crédito e de cédulas de produto rural apresentadas para registro, mediante tentativa de sistematização das legislações e das decisões judiciais pertinentes, com vistas ao esclarecimento de algumas dúvidas e divergências e, quiçá, a uma uniformização de procedimentos.

## Espécies, legislações e finalidades

No ordenamento jurídico pátrio, existem diversas espécies de cédulas, regidas por normas diversas. A este estudo, interessam as seguintes:

1. cédula rural pignoratícia – decreto-lei 167/67;
2. cédula rural hipotecária – decreto-lei 167/67;
3. cédula rural pignoratícia e hipotecária – decreto-lei 167/67;

4. cédula de crédito industrial – decreto-lei 413/69;
5. cédula de crédito à exportação – lei 6.313/75 e decreto-lei 413/69;
6. cédula de crédito comercial – lei 6.840/80 e decreto-lei 413/69;
7. cédula de produto rural, CPR – lei 8.929/94;
8. cédula de crédito imobiliário, CCI – lei 10.931/04; e
9. cédula de crédito bancário – lei 10.931/04.

Fundamentalmente, o objetivo das cédulas de crédito e a CPR é incentivar o financiamento dos principais setores que movimentam nossa economia, como a agropecuária, a indústria, o comércio, a prestação de serviços e o mercado imobiliário, mediante a concessão de crédito aos que pretendem empreender e, ao mesmo tempo, garantir o capital investido.

Portanto, pode ser mediante as cédulas de crédito que os financiadores (credores) concederão recursos para a movimentação da economia nacional, garantindo-se, mediante os institutos jurídicos adequados previstos em cada norma, como a hipoteca, o penhor ou a alienação fiduciária.

Importante enfatizar que a finalidade da concessão de cada financiamento é sumamente importante para o enquadramento na legislação mencionada. O crédito conferido não pode ser utilizado para outra destinação (art. 2º, decretos-lei 167/67 e 413/69), como, por exemplo, compra de bens relacionados ao crédito disponível.

## Sujeitos da contratação

No que se refere aos sujeitos da contratação mediante cédulas, os credores serão, obrigatoriamente: a) os órgãos integrantes do sistema nacional de crédito rural, para as cédulas de crédito rural (art. 1º, decreto-lei 167/67); b) as instituições financeiras, para as cédulas de crédito industrial, à exportação, comercial e bancário (art. 1º, decreto-lei 413/69 e leis 6.313/75 e 6.840/80, e art. 26, lei 10.931/04); c) qualquer interessado na CPR; e, d) o credor de crédito imobiliário, na CCI.

Já o devedor poderá ser sempre pessoa física ou jurídica (art. 1º, decretos-lei 167/67 e 413/69 e leis 6.313/75 e 6.840/80; art. 2º, lei 8.929/94, e art. 26, lei 10.931/04), independentemente da natureza da cédula. Observe-se que, em princípio, o emitente será o devedor, salvo no caso da CCI cujo emitente será o credor (art. 18, §1º, lei 10.931/04), que emitirá a cédula para representar seu crédito e fazê-lo circular, semelhantemente ao que ocorre

---

com a cédula hipotecária prevista no artigo 10, do decreto-lei 70/66, que não será objeto de análise deste trabalho.

Com isso, pondera-se que a contratação por cédula é intuito *personae*, tendo em vista que os anseios das partes não de ter pertinência com cada norma específica. Ressalte-se, portanto, a importância da finalidade de cada espécie de financiamento. Nesse sentido, é o aresto da apelação 1.0702.05.2579712/001, da 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

“Ementa: Apelação. Execução. Cédula de Produto Rural. Lei nº 8.929/94. Emissão. Empresa não incluída no rol do art. 2º. Illegitimidade. Desvio de finalidade. Descaracterização do título. Recurso conhecido e não provido. A Cédula de Produto Rural, CPR, instituída pela Lei nº 8.929/94, tem por finalidade o fomento da atividade agropecuária, e só pode ser emitida por produtores rurais, suas associações, e cooperativas. A emissão de CPR por pessoa jurídica não legitimada para tanto, bem como em flagrante desvirtuamento de sua finalidade, descaracteriza a natureza jurídica do título, que perde sua executividade. Recurso conhecido e não provido.”<sup>1</sup>

### Características

As cédulas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial e bancário representam promessa de pagamento em dinheiro, configurando, portanto, uma obrigação de solver dívida líquida e certa (obrigação de fazer). De outro lado, a CPR consagra uma promessa de entrega de produtos rurais, cabendo ação de execução por quantia certa se se tratar de CPR com liquidação financeira (art. 4º, §2º, lei 8.929/94), ou ação de execução para entrega de coisa incerta se se tratar de CPR que não preveja a liquidação financeira (art. 15, lei 8.929/94). Caráter diferenciado é o que apresenta a CCI, uma vez que ela representa créditos imobiliários (art. 18, §1º, lei 10.931/04), isto é, uma contratação de um financiamento de bem imóvel.

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

A título de informação, temos também as notas de crédito rural, industrial, à exportação e comercial, que representam promessa de pagamento em dinheiro, se bem que sem garantia real, e podem apresentar garantias pessoais (fiança, aval ou caução). Servem, basicamente, para constituir um crédito privilegiado ao credor. Distingue-se a nota de crédito rural das demais em razão de que ela deve ser registrada no livro 3, registro auxiliar, do Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel a cuja exploração se destina o financiamento cedular (art. 30, d, decreto-lei 167/67), ao passo que as demais não devem ser obrigatoriamente registradas (art. 18, decreto-lei 413/69), embora o registro possa ser realizado em conformidade com o artigo 178, VII, da lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos, LRP).

### Garantias

Ao estudar as garantias que podem ser pactuadas nas cédulas, deve-se sempre observar a legislação correspondente a cada espécie.

As cédulas rurais, por exemplo, deverão conter, necessariamente, penhor e/ou hipoteca, para que se enquadrem numa das espécies de títulos de crédito rural previstos nos artigos nono e 30 do decreto-lei 167/67. Será facultativa a pactuação de outra garantia complementar, como a alienação fiduciária tanto de bem móvel quanto de imóvel. Assim, no caso das cédulas rurais, salvo melhor juízo, a alienação fiduciária não poderá ser prestada como a única garantia, principal. Diferentemente das demais regras sobre cédulas, no decreto-lei 167/67 não se encontra menção alguma à alienação fiduciária.

A alternativa, portanto, para quem concede crédito rural e pretende garantir-se com uma alienação fiduciária de bem imóvel, por exemplo, em razão de sua praticidade frente a outras garantias, é a emissão de outra espécie de cédula, a cédula de crédito bancário, conforme autoriza o artigo 26 da lei 10.931/04, que assim estabelece.

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

---

1 <[http://www.tjmg.gov.br/juridico/jt/inteiro\\_jsp?tipoTribunal=1&comrCodigo=0702&ano=5&numeroProcesso=257971&complemento=001&seqUencial=&pg=0&resultPagina=10&palavrasConsulta=>](http://www.tjmg.gov.br/juridico/jt/inteiro_jsp?tipoTribunal=1&comrCodigo=0702&ano=5&numeroProcesso=257971&complemento=001&seqUencial=&pg=0&resultPagina=10&palavrasConsulta=>)>

ção de crédito, de qualquer modalidade.”

Verifica-se, nesse caso, que coincidem os requisitos sobre o credor e o devedor, atendendo tanto o artigo primeiro do decreto-lei 167/67 quanto o parágrafo primeiro do artigo 26 da lei 10.931/04, bem como é mantida a representatividade da cédula (pagamento em dinheiro).

As demais cédulas de crédito (industrial, à exportação, comercial, imobiliário e bancário) e a CPR poderão conter todos os tipos de garantia previstos em lei, mesmo a alienação fiduciária de bem imóvel. Isso porque se trata de normas e garantias de direito privado, que admitem o que não é vedado por lei. Como não fora criada restrição quanto à aplicação dessa garantia, entende-se, salvo melhor juízo, que ela se afeiçoe às demais regras sobre cédulas, exceto com o decreto-lei 167/67.

Portanto, o registrador de imóveis deverá ficar atento quando da conferência das diversas espécies de títulos.

Como informação complementar, a constituição da garantia dar-se-á na própria cédula, não incidindo a regra do artigo 108 do Código Civil. Nesse sentido, REsp 34278ES e REsp 87869ES.

### **Requisitos**

Os requisitos que cada cédula deve conter dependem da natureza e da especificidade dela.

#### **a) Requisitos da cédula rural pignoratícia (art. 14, decreto-lei 167/67)**

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 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 à forma de sua utilização; V- descrição dos bens vinculados em penhor, indicados 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 prazo de seu pagamento; VII- praça do pagamento; IX- data e lugar da emissão; e, X- assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

#### **b) Requisitos da cédula rural hipotecária (art. 20, decreto-lei 167/67):**

I- denominação “Cédula Rural Hipotecária”; II- data e condições de pagamento; se houver 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 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 à 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 de juros a pagar e a da comissão de fiscalização, se houver, e prazo de pagamento; VII- praça do pagamento; VIII- data e lugar da emissão; e, IX- assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

#### **c) Requisitos da cédula rural pignoratícia e hipotecária (art. 25, decreto-lei 167/67)**

I- denominação “Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária”; II- data e condições de pagamento; se houver 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 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 forma de sua utilização; V- descrição dos bens vinculados em penhor, que serão indicados pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se for o caso, além do local ou depósito dos mesmos bens; VI- 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; VII- taxa de juros a pagar e da comissão de fiscalização, se houver, e prazo de pagamento; VIII- praça do pagamento; IX- data e lugar da emissão; e, X- assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

#### **d) Requisitos da cédula de crédito industrial (art. 14, decreto-lei 413/69)**

I- denominação “Cédula de Crédito Industrial”; II- data do



---

pagamento, se a cédula for emitida para pagamento parcelado, e acréscimo de 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 forma de sua utilização; V- descrição dos bens objeto do penhor, ou da alienação fiduciária, que serão indicados pela espécie, qualidade, quantidade e marca, se houver, além do local ou do depósito de sua situação; em caso de hipoteca, indicação da 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 de bens objeto da garantia; VIII- praça do pagamento; IX- data e lugar da emissão; e, X- assinatura de próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

#### **e) Requisitos das cédulas de crédito à exportação e comercial**

Idem ao item *d* anterior.

#### **f) Requisitos da cédula de produto rural (art. 3º, lei 8.929/94)**

I- denominação “Cédula de Produto Rural”; II- data da entrega; III- nome do credor e cláusula à ordem; IV- promessa pura e simples de entrega do produto, indicação e especificações de qualidade e quantidade; V- local e condições de entrega; VI- descrição de bens cedularmente vinculados em garantia; VII- data e lugar da emissão; e, VIII- assinatura do emitente.

#### **g) Requisitos da CCI (art. 19, lei 10.931/04)**

I- a denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, se emitida cartularmente; II- nome, qualificação e endereço do credor e do devedor e, em caso de emissão escritural, também do custodiante; III- identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário e indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro de constituição da garantia, se for o caso; IV- modalidade da garantia, se for o caso; V- número e série da cédula; VI- valor do crédito que representa; VII- condição de integral ou fracionária – nesta hipótese, também indicação da fração que representa; VIII- prazo, data de vencimento, valor da prestação total, nela incluídas as par-

celas de amortização e juros, taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, forma de reajuste e valor das multas previstas contratualmente, com indicação do local de pagamento; IX- local e data da emissão; X- assinatura do credor, se emitida cartularmente; XI- autenticação pelo oficial do Registro de Imóveis competente, caso ela conte com garantia real; e, XII- cláusula à ordem, se endossável.

#### **h) Requisitos da cédula de crédito bancário (art. 29, lei 10.931/04)**

I denominação “Cédula de Crédito Bancário”; II- promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, caso a dívida seja oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, promessa do emitente de pagá-la em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao crédito utilizado; III- data e lugar do pagamento da dívida e, em caso de pagamento parcelado, datas e valores de cada prestação ou critérios para essa determinação; IV- nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem; V- data e lugar de sua emissão; e, VI- assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação ou de seus respectivos mandatários.

Quanto à observância do princípio da especialidade, é relevante destacar que a descrição dos bens empenhados poderá ser feita em documento à parte, em duas vias, assinadas pelo emitente e autenticadas pelo credor, com menção, na cédula, dessa circunstância, logo após a indicação do grau do penhor e de seu valor global.

Quanto à especialização dos imóveis hipotecados, a descrição também poderá ser procedida em documento à parte ou substituída pela anexação à cédula de seus respectivos títulos de propriedade, caso em que deverá constar da cédula menção expressa à anexação e declaração de que eles farão parte integrante da cédula até sua final liquidação.

#### **Órgãos registrais e assentos realizáveis**

De acordo com o artigo 30 dos decretos-lei 167/67 e 413/69; artigo quarto da lei 6.313/75; quinto da lei 6.840/80; e 12 da lei 8.929/94, as cédulas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial e a CPR serão objeto de registros no livro 3, registro auxiliar do Registro de Imóveis. Aliados às normas citadas constam o artigo 167, I, itens 13 e 14, e o arti-

go 178, II, da lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos, LRP).

Dessa forma, se apresentadas cédulas das espécies mencionadas, será feito tanto um registro no livro 3, registro auxiliar, que se referirá ao registro da própria cédula, bem como aos demais registros relativos à constituição das garantias prestadas. Caso tenha sido dado um imóvel em hipoteca, o registro da cédula será procedido no livro 3, registro auxiliar, bem como o registro da hipoteca, no livro 2, registro geral. Porém, se a garantia pactuada for o penhor, bastará o registro no livro 3, registro auxiliar, sem proceder registro algum no livro 2, registro geral.

Com referência à CCI, sua emissão será averbada tão-somente no livro 2, registro geral do Registro de Imóveis. Para averbação da emissão, deverá ter sido registrada previamente a garantia real. Percebe-se, portanto, que não será realizado o registro no livro 3, registro auxiliar.

Quanto, ainda, à cédula de crédito bancário, ela não será objeto de registro no livro 3, registro auxiliar, em razão de o artigo 42 da lei 10.931/04 prever que, para valer contra terceiros, apenas a garantia deverá ser registrada.

Há divergências a respeito da referência ao registro de cédula (industrial, à exportação, comercial ou de produto rural) que contenha alienação fiduciária em garantia de bem móvel (exceto veículos, por força da segunda parte do parágrafo primeiro do artigo 1.361 do Código Civil). Basta o registro no livro 3, registro auxiliar do Registro de Imóveis, conforme previsto no artigo 30 do decreto-lei 413/69 ou é necessário, também, o registro no Registro de Títulos e Documentos, para atender ao previsto no artigo 129, parágrafo quinto da LRP? Particularmente, entende-se que ambos os registros são necessários para validade perante terceiros, para evitar discussões em processos judiciais, tendo em vista que existe dissídio jurisprudencial a respeito.

### **Jurisprudência**

“585043144 – Ementa: Embargos de terceiro. Bens imóveis alienados fiduciariamente ao embargante, e depois penhorados em executivo fiscal movido pelo estado contra a devedora

fiduciante. O registro da cédula de crédito industrial, onde consta dita alienação, feito no Cartório de Imóveis, não produz validade contra terceiros (decreto-lei 911/69 e lei 6.015/73, art. 129, nº 5). Princípio da publicidade dos atos cartoriais prejudicado no caso pela exceção de móveis serem transcritos no álbum fundiário. O crédito do apelante, mesmo hipotecário, não pode concorrer com o fiscal. Prevalência dos artigos 186 e 187 do CTN sobre o artigo 57 do decreto-lei 413/69. Precedentes jurisprudenciais. Apelo improvido. (Apelação cível 585043144, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS. Relator: José Vellinho de Lacerda. Julgado em 24/06/1986).”<sup>2</sup>

“586004210 – Ementa: Alienação fiduciária. Cédula de crédito comercial. A inscrição do contrato faz-se no Registro de Imóveis e não no Registro de Títulos e Documentos (lei 6840/80, art. 5º e decreto lei 413/69; artigos 19, II, E 30). Mora. Tratando-se a credora de uma autarquia, a mora, no caso, comprovou-se pela certidão de dívida ativa, antecedida de notificação do débito por carta. Apelo improvido. (Apelação cível 586004210, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS. Relator: Luiz Fernando Koch. Julgado em 04/03/1986).”

“1.0000.04.4124428/000(1). Ementa: Reclamação. Cédula comercial com garantia fiduciária. Registro no Cartório de Imóveis e de Títulos e Documentos, com cobrança de emolumentos diferentes. Decisão do Juiz que determinou o cancelamento do registro efetuado no último cartório citado. A alienação fiduciária deve ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos para valer contra terceiros. Reclamação, ademais, do usuário dos cartórios apenas contra a diferença dos emolumentos e não contra o registro no Cartório de Títulos e Documentos. Tratando-se de registros diferentes e utilizando os cartórios diferentes tabelas, não há que estranhar a diferença de valores. Recurso provido para manter o registro no Cartório de Títulos e Documentos, determinando a devolução de pequena diferença do valor cobrado em relação à tabela de custas.”<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Acessar o *site* do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, *link* “jurisprudência”, número do processo e consultar a íntegra da ementa <[http://www.tj.rs.gov.br/site\\_php/jprud2/ementa.php](http://www.tj.rs.gov.br/site_php/jprud2/ementa.php)>.

<sup>3</sup> <[http://www.tjmg.gov.br/juridico/jt/inteiro\\_teor.jsp?tipoTribunal=1&comrCodigo=0&ano=4&numeroProcesso=412442&complemento=0&sequencial=0&pg=0&resultPagina=10&palavrasConsulta=registro+de+c%E9dula&tipoMarcacao=>](http://www.tjmg.gov.br/juridico/jt/inteiro_teor.jsp?tipoTribunal=1&comrCodigo=0&ano=4&numeroProcesso=412442&complemento=0&sequencial=0&pg=0&resultPagina=10&palavrasConsulta=registro+de+c%E9dula&tipoMarcacao=>)>

---

## Doutrina

No sentido da necessidade do registro da cédula no Registro de Imóveis e da constituição da alienação fiduciária no Registro de Títulos e Documentos é o trabalho intitulado “Cédulas de crédito em Cartório de Títulos e Documentos”, de autoria do registrador C. Oliver B. Garcia, divulgado no *site* <<http://www.irtdpjbrasil.com.br/cedulasdecredito.htm>>.

A título de curiosidade, o Superior Tribunal de Justiça, STJ, no REsp 197772/SP, ao tratar de caso envolvendo penhor cedular de veículo, não dispensou o assento no Registro de Títulos e Documentos.

## Competência registral

Quanto à competência registral para os assentamentos necessários, a espécie de cédula é que regerá a atribuição do oficial de registro, seja do imobiliário, ou do de títulos e documentos, ou de ambos.

Quanto às cédulas de crédito rural, a competência é definida pelo artigo 30 do decreto-lei 167/67, como segue.

“a) a cédula rural pignoratícia será registrada no Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel de localização dos bens apenhados;

b) a cédula rural hipotecária, no Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel hipotecado;

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

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

A competência para o registro das cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial, por sua vez, é do Registro de Imóveis do local de situação dos bens objeto do penhor cedular, da alienação fiduciária, ou em que esteja localizado o imóvel hipotecado, conforme prevê o artigo 30 do decreto-lei 413/69.

Diferentemente é a regra prevista para a CPR, que deve ser registrada no Registro de Imóveis do domicílio do emi-

tente (art. 12, lei 8.929/94), o que a difere das demais. Ainda de acordo com o parágrafo primeiro do citado dispositivo legal, em caso de hipoteca, a CPR será registrada na matrícula do imóvel hipotecado. O Registro de Imóveis da situação do imóvel hipotecado deverá exigir a comprovação do registro no domicílio do emitente, se ele for diverso, para realizar um ato de registro (e não de averbação como previsto com imprecisão na lei) na matrícula do imóvel dado em hipoteca. Nesse caso, não será necessário realizar um novo registro no livro 3, registro auxiliar, por falta de previsão legal (o que está previsto é o registro da cédula no livro 3, registro auxiliar, do domicílio do emitente, e o registro da garantia na matrícula do imóvel), o que não o impede de ser feito a requerimento da parte interessada (art. 178, VII, LRP). Finalmente, no caso de serem dados bens em penhor, então sim será realizado outro registro no livro 3, registro auxiliar, no cartório de localização dos bens empenhados.

Quanto à CCI, a sistemática de registros é diferente. Averba-se a emissão da cédula para representar e pôr em circulação a garantia constituída (alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca). Tal procedimento deve ser feito em todas as matrículas dos imóveis dados em garantia.

A cédula de crédito bancário, por sua vez, não será registrada nem terá sua emissão averbada. Objeto de registro será apenas a garantia dada, a qual, dependendo de sua natureza, será procedida ou no Registro de Imóveis, ou no Registro de Títulos e Documentos. Poderá ocorrer que sejam necessários registros em ambas as serventias registrais, caso sejam dadas mais de uma modalidade de garantia, como, por exemplo, se a hipoteca de um imóvel e a alienação fiduciária de equipamentos forem adquiridas com os recursos oriundos da cédula.

## Demais atribuições do registrador

Apresentada uma cédula (rural, industrial, à exportação, comercial e de produto rural) no serviço registral imobiliário competente, o oficial tem o prazo de três dias úteis para conferir e registrá-la (art. 38, decretos-lei 167/67 e 413/69), devendo recusar o registro se já houver registro anterior no grau de prioridade declarado no texto da cédula (art. 35, decretos-lei 167/67 e 413/69).

Aqui, ousa-se discordar do renomado magistrado Arnaldo

Rizzardo,<sup>4</sup> que entende que os artigos 38 dos decretos-lei 167/67 e 413/69 foram revogados, nessa parte, pelo artigo 188 da Lei dos Registros Públicos.

Para a CCI e para a cédula de crédito bancário, no entanto, entende-se que se aplica a regra geral registrária prevista no artigo 188 da lei 6.015/73, tendo em vista que a lei 10.931/04 não prevê um prazo especial. Cabe lembrar que as corregedorias gerais da Justiça, mediante normas administrativas, têm fixado o prazo de quinze dias para que o oficial proceda à qualificação dos títulos a ele apresentados.

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

### **Averbações**

Realizados os registros necessários, quaisquer alterações posteriores, como endossos, menções adicionais, aditivos, avisos de prorrogação e qualquer ato que promova a alteração na garantia, serão averbados, mesmo o próprio cancelamento da cédula e do gravame. Para isso, exigir-se-á ou ordem judicial ou prova da quitação da cédula, lançada no próprio título ou passada em documento em separado com força probante. Dita quitação deverá ser formalizada com observância ao artigo 320 do Código Civil, se bem seja de bom alvitre que ela contenha a firma do credor reconhecida por autenticidade.<sup>5</sup>

### **Reconhecimento de firma**

Quanto à necessidade ou não do reconhecimento de firma nas cédulas para realização de registros, cabe lembrar que esses títulos são emitidos para agilizar a concessão do crédito e a circulação de riquezas, portanto, sua formalização não é burocrática.

Ademais, com exceção das cédulas de crédito rural, que são títulos de crédito com natureza civil (art. 10, decreto-lei

167/67), as demais são títulos de crédito regidos pelo direito cambial (art. 10, decreto-lei 413/69 e lei 8.929/94; art. 3º, lei 6.313/75; e art. 5º, lei 6.840/80) e, por via de consequência, a elas se aplica o princípio da informalidade, dispensando, como regra, o reconhecimento de firma.

Ademais, se o legislador pretendesse o reconhecimento da firma do emitente e das demais pessoas que constam da cédula, te-lo-ia feito inserindo tal elemento no rol dos requisitos de cada cédula.

A propósito, o que estabelece o artigo 409 do provimento 32/06, da Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul?

“Art. 409 – É desnecessário o reconhecimento de firma como condição para o registro, no Ofício Imobiliário, de cédulas de crédito rural, industrial, à exportação e comercial.

Parágrafo único. Não estando excepcionadas por lei, as cédulas do produto rural, cédulas de crédito bancário e cédulas de crédito imobiliário deverão ser apresentadas a registro com as firmas reconhecidas, aplicando-se a regra geral contida no art. 221 da Lei nº 6.015/73.”

### **Certidões negativas de débito – CNDs**

Para registro de cédulas de crédito rural e de CPR não se exige a apresentação de certidões negativas de débito com a Receita federal e com o Instituto Nacional do Seguro Social, INSS, de acordo com o artigo 37, da lei 4.829/65, com o artigo 257, parágrafo oitavo, II, do decreto 3.048/99, e com o artigo 524, II, da instrução normativa MPS/SRP 3, de 14 de julho de 2005, que prescreve:

“Art. 524. A apresentação de CND, ou de CPDEN, é dispensada, dentre outras hipóteses: (...)

II- na constituição de garantia para concessão de crédito rural, em qualquer de suas modalidades, por instituição de crédito pública ou privada ao produtor rural pessoa física e ao segurado especial, desde que estes não comercializem a sua produção com o adquirente domiciliado no exterior, nem diretamente no varejo com consumidor pessoa física, com outro produtor rural pessoa física ou com outro segurado especial;”.

Para enquadramento da CPR no artigo 37 da lei 4.829/65, leve-se em consideração o disposto nos artigos segundo e terceiro dessa lei.

<sup>4</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas: de acordo com a lei nº 10.406, de 10.01.2002*. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 1.106.

<sup>5</sup> No estado do Rio Grande do Sul há norma nesse sentido (art. 649, §5º, prov. 32/06 CGJ).



---

Já no *caput* do artigo 42 do decreto-lei 413/69 há previsão de dispensa da apresentação das certidões referidas para o registro das cédulas de crédito industrial, o que se aplica, também, às cédulas de crédito à exportação e comercial.

“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.”

Todavia, como não há dispensa em lei para o registro de garantias das CCI e da cédula de crédito bancário, deverão ser exigidas as certidões.

### **Imposto territorial rural – ITR**

A exigência da comprovação da regularidade do imposto territorial rural, ITR, está prevista nos artigos 20 e 21, da lei 9.393/96, nos artigos 62 e 63, do decreto 4.382/02, e nos artigos 53, 54 e 56, da instrução normativa da Secretaria da Receita Federal 256/02.

Em princípio, sempre que se pretender registrar uma garantia que compreenda um bem imóvel rural será obrigatória a comprovação do ITR, que se dará mediante apresentação de certidão negativa de débito de imóvel rural ou dos comprovantes de pagamento dos últimos cinco exercícios. Se na cédula não for dado em garantia um imóvel rural, não será exigida a comprovação de regularidade.

Fica dispensada a comprovação se a concessão do crédito rural for feita ao amparo do Programa nacional de fortalecimento da agricultura familiar, Pronaf. Também haverá dispensa da comprovação se o imóvel possuir área inferior a 200 hectares e se, concomitantemente, o proprietário ou seu procurador declarar, sob as penas da lei, que inexistente débito relativo ao imóvel referente aos últimos cinco exercícios, ou que o débito se acha pendente de decisão administrativa ou judicial. Neste caso, as instituições financeiras que concederem o crédito e o Registro de Imóveis deverão encaminhar essa declaração à Receita federal para verificação de sua veracidade.

### **Certificado de cadastro de imóvel rural – CCIR**

Para registro de cédulas de crédito rural não se exige o certificado de cadastro de imóvel rural, CCIR, expedido pelo

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, tendo em vista o que estabelecem o artigo sexto do decreto 62.141/68 e o artigo 78 do próprio decreto-lei 167/67.

Porém, para todas as demais cédulas, se for dado em garantia um bem imóvel rural, deverá ser apresentado o CCIR.

### **Certidão negativa de multas do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – Ibama**

De acordo com o artigo 37 da lei 4.771/65 (Código Florestal), não serão transcritos ou averbados no Registro de Imóveis os atos de transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*, bem como a constituição de ônus reais sobre imóveis da zona rural sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas pela referida lei ou por leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado. O órgão que expede essa certidão é o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis, Ibama.

Todavia, o artigo 37 da lei 4.829/65, posterior ao Código Florestal, excepcionou a regra citada, dispensando a apresentação da certidão do Ibama na concessão de crédito rural, bem como na constituição das suas garantias.

“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, independe 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.”

No mesmo sentido ocorre a concessão de crédito industrial, à exportação e comercial, em virtude do que estabelece o artigo 42 do decreto-lei 413/69.

Com relação à CPR, entende-se que, embora se trate de uma obrigação de entrega de um produto, há concessão de um crédito destinado a uma finalidade rural (se não houvesse concessão de um crédito não seria necessária uma garantia), o que a protege, igualmente, sob o pálio do artigo 37 da lei 4.829/65.

Dessa forma, na constituição de garantias mediante cédulas de crédito imobiliário e bancário que compreendam imóvel rural, exige-se a certidão negativa expedida pelo Ibama, uma vez que não há exceção prevista na lei.

## Impenhorabilidade

De acordo com o artigo 69, do decreto-lei 167/67, com o artigo 57, do decreto-lei 413/69, e com o artigo 18, da lei 8.929/94, os bens dados em garantia mediante cédulas de crédito rural e industrial, bem como em CPR, não poderão ser penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro garantidor. A mesma regra vale para as cédulas de crédito à exportação, comercial e bancário, com fundamento no artigo terceiro, da lei 6.313/75, no artigo quinto, da lei 6.840/80, e no artigo 30, da lei 10.931/04.

Entretanto, essa impenhorabilidade legal, que deve ser observada por todos, magistrados, escrivães, registradores e advogados, não é absoluta, uma vez que, em virtude da existência de créditos privilegiados ao crédito cedular, aqueles poderão ser satisfeitos anteriormente a este, admitindo-se a realização da penhora, arresto e seqüestro de bens que integram a garantia cedular.

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

- a) crédito de alimentos (REsp 536091PR e REsp 451199SP);
- b) crédito decorrente de acidente de trabalho;
- c) crédito trabalhista, graças à natureza alimentar (REsp 55196RJ e REsp 236553SP);
- d) crédito fiscal (REExt 103169SP, REsp 471899SP, REsp 563033SP, REsp 318883SP, REsp 268641SP, REsp 309853SP, REsp 575590RS e REsp 672029RS);
- e) penhora realizada após o período de vigência do contrato de financiamento (REsp 131699MG, REsp 539977PR, REsp 451199SP, REsp 442550SP e REsp 303689SP); e
- f) se houver anuência do credor na constituição de nova garantia com o bem já onerado (REsp 532946PR).

Na maioria das vezes, o problema nesses casos, principalmente nos títulos judiciais, é a não-comprovação, ao registrador, de circunstância que afaste a impenhorabilidade.

Observe-se, contudo, que as regras de impenhorabilidade mencionadas não foram previstas para a CCI. Com relação a ela, os parágrafos sétimo e oitavo do artigo 18 da lei 10.931/04 estabelecem o procedimento referente à constrição judicial. Cabe lembrar que, se a garantia que ensejou a

emissão da CCI for a alienação fiduciária de bem imóvel, não será possível penhorar, arrestar ou seqüestrar o bem, tendo em vista que a propriedade se encontrará com o credor, o fiduciário, e não com o devedor, pois lhe faltará a disponibilidade da coisa para realizar a constrição judicial. Assim, eventual execução contra o fiduciante de um imóvel dado em alienação fiduciária, movida por pessoa diversa do fiduciário, não poderá ensejar a penhora desse bem. Se for apresentado um título no Registro imobiliário nesse sentido, ele deverá ser devolvido com nota explicativa informando sobre a impossibilidade de se proceder o ato solicitado. Outrossim, se a emissão da CCI tiver por origem uma hipoteca, a constrição judicial terá acesso ao álbum imobiliário.

Ao tratar do benefício da impenhorabilidade, não se pode deixar de comentar que a contratação por cédula é intuito *personae*. Dessa forma, se houver transferência do crédito por endosso a pessoa que não atenda à finalidade do financiamento, considera-se que não se aplicam as regras da impenhorabilidade, passando a garantia a ser regida pelo direito comum.

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

A venda dos bens vinculados às cédulas de crédito rural e industrial depende de prévia anuência do credor, por escrito, de acordo com o que rezam os artigos 59, do decreto-lei 167/67, e 51, do decreto-lei 413/69.

Nesse sentido foi o julgamento da apelação cível número 000.267.4760/00, da 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, cuja ementa tem o seguinte teor:

“Suscitação dúvida. Imóvel gravado com hipoteca. Cédula de crédito rural. Decreto-lei nº 167/67. Alienação. Prévia anuência do credor. Consoante regra do artigo 59, do Decreto-lei 167 de 14.02.1967, a venda dos bens apenhados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor, por escrito.”<sup>6</sup>

Tais regras se aplicam às cédulas de crédito à exportação, comercial e bancário (art. 3º, lei 6.313/75; art. 5º, lei 6.840/80; e art. 30, lei 10.931/04).

Na CCI com alienação fiduciária em garantia de bem

6 <[http://www.tjmg.gov.br/juridico/jt/inteiro\\_teor.jsp?tipoTribunal=1&comrCodigo=0000&ano=0&numeroProcesso=267476&complemento=000&sequencial=&pg=0&resultPagina=10&palavrasConsulta=>](http://www.tjmg.gov.br/juridico/jt/inteiro_teor.jsp?tipoTribunal=1&comrCodigo=0000&ano=0&numeroProcesso=267476&complemento=000&sequencial=&pg=0&resultPagina=10&palavrasConsulta=>)>

---

imóvel, exige-se a anuência do fiduciário com fundamento no artigo 29 da lei 9.514/97. Entretanto, se a garantia for hipotecária, deverá ser verificada a origem do crédito concedido, a fim de saber se há ou não a necessidade da anuência do credor. Por exemplo, se a hipoteca teve como contrato principal um mútuo de agente que opera no sistema financeiro da habitação, SFH, a anuência será obrigatória com base no parágrafo único do artigo primeiro, da lei 8.004/90, com redação dada pelo artigo 19 da lei 10.150/00. Outrossim, se se tratar de uma hipoteca comum, não será obrigatória a anuência.

Na lei 8.929/94, que trata da CPR, não consta previsão legal equivalente às mencionadas. Por isso, se a garantia prestada for a hipoteca, poderá haver alienação do bem sem a anuência do credor, o que importará no vencimento antecipado da dívida (art. 6º, parágrafo único, lei 8.929/94, e art. 1.475, parágrafo único, Código Civil). Se a garantia for a alienação fiduciária, não poderá ocorrer alienação, uma vez que a propriedade fiduciária estará com o credor. Finalmente, se se tratar de penhor, também não poderá ocorrer a alienação, tendo em vista que o devedor será o depositário fiel (art. 7º, §1º, lei 8.929/94).

Impõe esclarecer que, se necessária a anuência para a alienação, sempre deverá ser exigida a anuência para a constituição de um novo gravame sob o bem já onerado. Observe-se que a lei menciona apenas “venda”. Contudo, como tão-somente o que tem poder de alienação (princípio da disponibilidade) pode onerar seu patrimônio (art. 1.420, CC), uma vez que a oneração pode resultar em futura alienação (forçada), é necessária a anuência, mesmo no caso de oneração.

A propósito da apelação cível 1.076/0, julgada pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, órgão judiciário que mais aprecia matérias registras no Brasil, de 5 de maio de 2004, consta a seguinte ementa.

“Registro de Imóveis. Dúvida. Registro de hipoteca convencional. Impossibilidade, diante do prévio registro de hipoteca constituída por cédula de crédito rural. Inteligência do artigo 59 do Decreto-lei nº 167/67 e do artigo 1.420 do Código Civil de 2002.”<sup>7</sup>

Existindo uma hipoteca cedular, é permitida a constituição e o registro de uma hipoteca comum, desde que o titular do primeiro gravame dê sua anuência por escrito, como se depreende do artigo 59 do decreto-lei 167: “A venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula rural depende de prévia anuência do credor, por escrito”. Observe-se que o dispositivo refere-se a venda dos bens. Se para tal ato não se prescinde da autorização do credor, por mesma razão impõe-se dita providência para hipotecar pela segunda vez. A validade desta última garantia depende da anuência do credor da primeira.<sup>8</sup>

### Emolumentos

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

Cabe lembrar, porém, que dispositivos legais aplicáveis às cédulas de crédito rural (art. 34, parágrafo único, e art. 36, §2º, decreto-lei 167/67), aos quais se reporta a legislação da CPR (§3º, art. 12, lei 8.929/94), apresentam peculiaridades que impõem limites à cobrança de emolumentos.

No Rio Grande do Sul, a tabela de emolumentos prevê uma cobrança diferenciada pelos assentos registraes das cédulas de crédito rural e da CPR no valor de R\$ 37,30, pelo registro das cédulas e das garantias, e de R\$ 18,70, pelas averbações de aditivos e de cancelamentos, independentemente do valor do financiamento.

### Conclusão

Esta exposição sobre a sistemática do registro das cédulas no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos tratou de cédulas disponíveis no nosso ordenamento jurídico, suas legislações e finalidades, sujeitos da contratação, suas características, garantias, requisitos, órgãos registraes e assentos realizáveis, competência registral, entre outros assuntos relevantes, bem como dos problemas enfrentados pelo registrador de imóveis e de títulos e documentos. A propósito, emprestaram-se subsídios doutrinários e jurisprudenciais para uma qualificação adequada com vistas à segurança no agir desses agentes da paz social.

---

7 <<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=9603>>

8 RIZZARDO, Arnaldo. Op. cit. p. 1.118.

## Sistemática de registros de cédulas de crédito no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos

ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES	ÓRGÃO(S)	REGISTRO LIVRO 3
Crédito Rural Pignoratícia (D. Lei nº 167/67)	Registro de Imóveis	Sempre
Crédito Rural Hipotecária (D. Lei nº 167/67)	Registro de Imóveis	Sempre
Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária (D. Lei nº 167/67)	Registro de Imóveis	Sempre
Nota de Crédito Rural (D. Lei nº 167/67)	Registro de Imóveis	Sempre
Crédito Industrial (D. Lei nº 413/69)	Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo	Sempre
Crédito à Exportação (Lei nº 6.313/75 e D. Lei nº 413/69)	Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo	Sempre
Crédito Comercial (Lei nº 6.840/80 e D. Lei nº 413/69)	Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo	Sempre
Produto Rural (Lei nº 8.929/94 e Lei nº 10.200/01)	Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo	Sempre
Crédito Imobiliário (Lei nº 10.931/04)	Registro de Imóveis	Não
Crédito Bancário (Lei nº 10.931/04)	Registro de Imóveis e/ou Registro de Títulos e Documentos, dependendo da(s) espécie(s) de garantia(s). OBS.: Somente se registra a garantia, mas não a cédula.	Se a garantia for de bens móveis, cuja competência registral seja do Registro de Imóveis (Ex.: Penhor Industrial)



REGISTRO LIVRO 2	AVERBAÇÃO	COMPETÊNCIA
Não	De alterações e do cancelamento	Registro de Imóveis da situação do imóvel em que se encontram os bens apenhados
Sempre	De alterações e do cancelamento	Registro de Imóveis da situação do imóvel hipotecado
Sempre (hipoteca)	De alterações e do cancelamento	Registro de Imóveis da situação do imóvel em que se encontram os bens apenhados e no do imóvel hipotecado
Não	De alterações e do cancelamento	Registro de Imóveis da situação do imóvel a cuja exploração se destina o financiamento, ou, no da sede da cooperativa
Apenas se houver garantia hipotecária	De alterações e do cancelamento	Registro de Imóveis do(s) local(is) da(s) situação(ões) do(s) bem(ns) dado(s) em garantia(s)
Apenas se houver garantia hipotecária	De alterações e do cancelamento	Registro de Imóveis do(s) local(is) da(s) situação(ões) do(s) bem(ns) dado(s) em garantia(s)
Apenas se houve garantia hipotecária	De alterações e do cancelamento	Registro de Imóveis do(s) local(is) da(s) situação(ões) do(s) bem(ns) dado(s) em garantia(s)
Apenas se houver garantia hipotecária	De alterações e do cancelamento	Em primeiro lugar, Registro de Imóveis do domicílio do emitente (art. 12). Depois, realizar o(s) registro(s) da(s) garantia(s) na(s) situação(ões) do(s) bem(ns)
Apenas se a garantia for alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca	Da emissão da cédula e, posteriormente, de alterações e do cancelamento	Registro de Imóveis da situação do imóvel dado em garantia
Apenas se a garantia for alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca	De alterações e do cancelamento	Registro de Imóveis da situação do bem dado em garantia e/ou, em se tratando de bens móveis, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor

## Sistemática de registros de cédulas de crédito no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos (continuação)

ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES	PRAZO (dias)	REC. FIRMA	CND	ITR
Crédito Rural Pignoratícia (D. Lei nº 167/67)	3	Não	Não	Não
Crédito Rural Hipotecária (D. Lei nº 167/67)	3	Não	Não	Sim, salvo PRONAF ou declaração do proprietário
Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária (D. Lei nº 167/67)	3	Não	Não	Sim, salvo PRONAF ou Declaração do proprietário
Nota de Crédito Rural (D. Lei nº 167/67)	3	Não	Não	Não
Crédito Industrial (D. Lei nº 413/69)	3	Não	Não	Sim, quando envolver imóvel rural
Crédito à Exportação (Lei nº 6.313/75 e D. Lei nº 413/69)	3	Não	Não	Sim, quando envolver imóvel rural
Crédito Comercial (Lei nº 6.840/80 e D. Lei nº 413/69)	3	Não	Não	Sim, quando envolver imóvel rural
Produto Rural (Lei nº 8.929/94 e Lei nº 10.200/01)	3	Sim	Não	Sim, quando envolver imóvel rural
Crédito Imobiliário (Lei nº 10.931/04)	Normal: 15 dias p/ conf. e mais 15 dias p/ realização dos atos	Sim	Para pessoa jurídica ou equip.	Sim, quando envolver imóvel rural
Crédito Bancário (Lei nº 10.931/04)	No Registro de Imóveis, o prazo é normal (15 dias p/ conf. e mais 15 dias p/ realização dos atos). No Registro de Títulos e Documentos, observar o art. 153 da LRP.	Sim	Para pessoa jurídica ou equip.	Sim, quando envolver imóvel rural

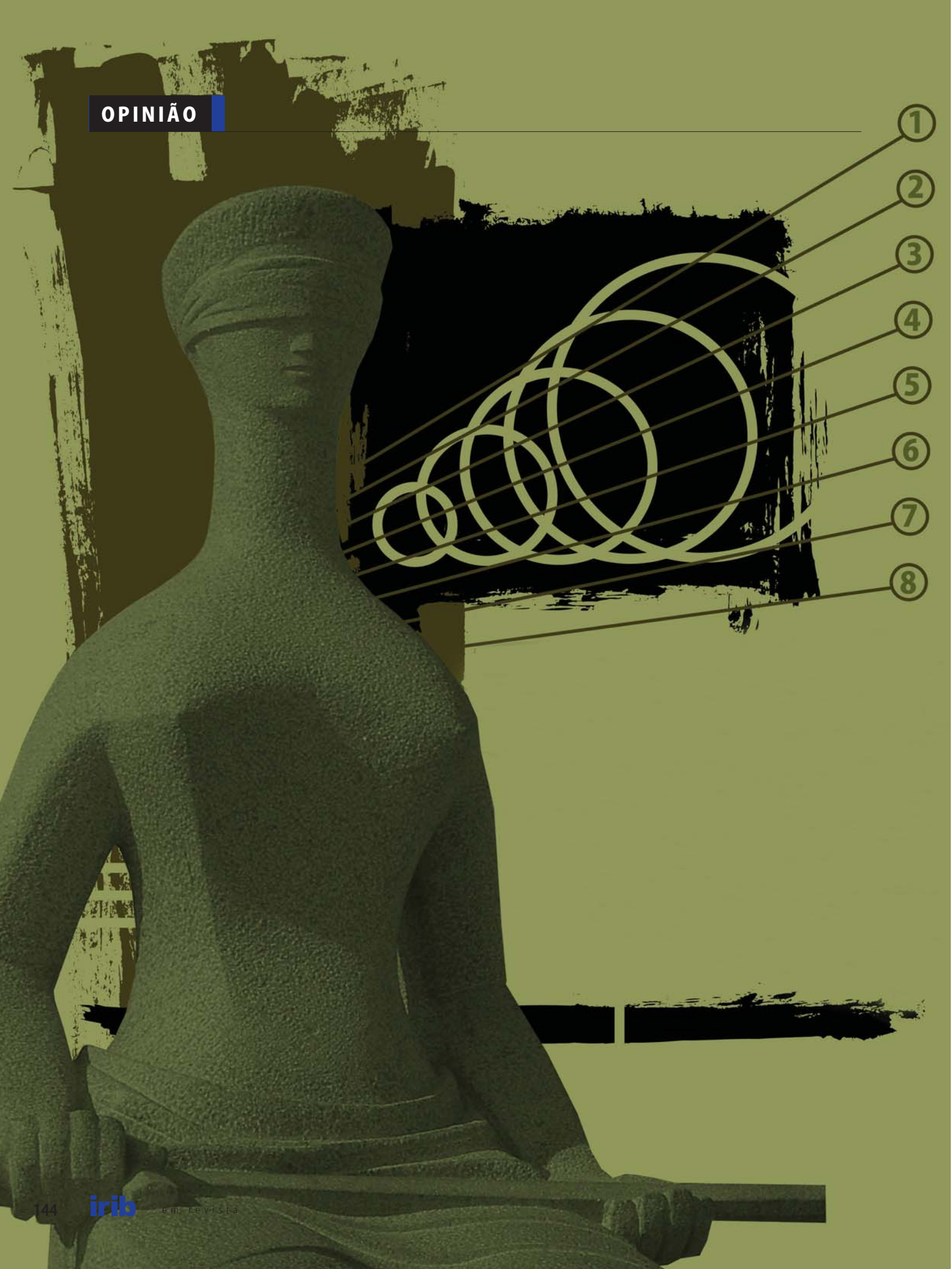
CCIR	IBAMA	REQUISITOS	EMOLUMENTOS
Não	Não	Art. 14	Diferenciados
Não	Não	Art. 20	Diferenciados
Não	Não	Art. 25	Diferenciados
Não	Não	Art. 27	Diferenciados
Sim, quando envolver imóvel rural	Não	Art. 14	Normais
Sim, quando envolver imóvel rural	Não	Art. 3º e art. 14, D. Lei nº 413/69	Normais
Sim, quando envolver imóvel rural	Não	Art. 5º e art. 14, D. Lei nº 413/69	Normais
Sim, quando envolver imóvel rural	Não	Art. 3º	Diferenciados
Sim, quando envolver imóvel rural	Sim, quando envolver imóvel rural	Art. 19	Normais
Sim, quando envolver imóvel rural	Sim, quando envolver imóvel rural	Art. 29	Normais

## Referências bibliográficas

- GARCIA, C. Oliver B. Garcia. Cédulas de crédito em cartório de títulos e documentos <<http://www.irtdpjbrasil.com.br/cedulasdecredito.htm>>.
- RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas: de acordo com a lei nº 10.406, de 10 jan. 2002*. Rio de Janeiro: Forense, 2003.
- <<http://www.irib.org.br>>
- <<http://www.irtdpjbrasil.com.br>>
- <<http://www.presidencia.gov.br>>
- <<http://www.stf.gov.br>>
- <<http://www.stj.gov.br>>
- <<http://www.tjmg.gov.br>>
- <<http://www.tjrs.gov.br>>

\*Tiago Machado Burtet é especialista em Direito notarial e registral pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Unisinos; professor da disciplina Noções gerais de Direito imobiliário, do curso superior de Tecnologia em negócios imobiliários da Universidade Luterana do Brasil, Ulbra/Inteligência Educacional e Sistemas de Ensino, lesde; registrador de imóveis, civil das pessoas naturais, civil das pessoas jurídicas, de títulos e documentos e tabelião de protesto de títulos: <[tiagoburtet@terra.com.br](mailto:tiagoburtet@terra.com.br)>.

- ①
- ②
- ③
- ④
- ⑤
- ⑥
- ⑦
- ⑧





# A publicidade registrária como meio de concreção da boa-fé objetiva

*Antonio Reynaldo Filho\**

## 1. Introdução

Como ensina o saudoso professor Miguel Reale, vivenciamos a terceira fase do Direito Moderno, a qual, segundo seu escólio, caracteriza-se, em especial, pela passagem da jurisprudência de interesses para a jurisprudência de valores. Sobre o atual estágio de evolução do Direito, assim se pronuncia o filósofo.

“O certo é que, em nossos dias, prevalece cada vez mais o emprego, tanto na legislação (modelos jurídicos prescritivos) como na doutrina (modelos jurídicos hermenêuticos), de modelos normativos abertos, tornando-se cada vez mais inconsistente a antiga distinção formalista entre ‘normas jurídicas imperativas’ e ‘normas jurídicas programáticas’ como se a vigência e a eficácia destas ficassem confiadas ao critério do intérprete, ou valessem apenas como diretivas genéricas, sem incidência direta no plano da jurisdição.

Ao contrário do pregado pelo naturalismo jurídico, que julgava possível subordinar a realidade social a regras jurídicas cientificamente formuladas e de antemão previstas, reconhecendo que todo sistema normativo é inevitavelmente lacunoso, de tal modo que é necessário:

a) no plano legislativo, dar preferência a modelos jurídicos abertos, não receando recorrer a valores como os de equidade e boa-fé, os quais servirão de elementos mediadores da desejada concreção jurídica, incompatível com o mero dedutivismo a partir das disposições legais;

b) no plano jurisdicional, conferir maior autonomia e poder criador aos juízes para que a adaptação das normas aos fatos concretos não redunde em simples e perigosa operação mecânica, mas constitua uma atividade predominantemente axiológica;

c) no plano da hermenêutica, conceber o ato interpretativo como um todo estrutural, na qual as diversas formas de exegese (gramatical, lógico-sistemática, teleológica, histórica-evolutiva, analógica etc.) se componham em função da natureza da espécie normativa analisada in concreto consoante diretrizes que Emilio Betti soube fixar, mais do que qualquer outro jurisconsulto, influenciando sabidamente na teoria hermenêutica de Gadamer;

d) no plano das fontes do direito, reconhecer que a sua natureza retrospectiva deve ser completada pela visão prospectiva dos modelos jurídicos, cuja aplicação na Ciência Jurídica ainda encontra descabida resistência apesar de ser um dos instrumentos epistemológicos mais empregados das pesquisas científicas contemporâneas;

e) no plano normativo, completar os estudos de Hans Kelsen sobre os tipos de norma jurídica, como fizeram Norberto Bobbio e Hebert Hart, e eu mesmo, por sinal que distinguindo entre norma de conduta e norma de organização, a qual ao contrário do que erroneamente se entendeu, corresponde a norma fixadora das esferas de competência de qualquer instituição, inclusive o Estado;

f) no plano da linguagem, superar o parnasianismo expressional, tão ao gosto dos que reduzem os Códigos a textos de gramática – lembrem-se, no Brasil, as polêmicas travadas sobre a redação do Código Civil, antes de se determinar o conteúdo de seus preceitos! –, dando preferência a enunciados operacionais de caráter experiencial;

g) no plano dogmático-jurídico, enriquecer o sentido dos enunciados normativos graças às contribuições elucidativas das diversas modalidades da Lógica Jurídica de nossos dias.”

Diante desse contexto, procuraremos, nas linhas que

seguem, demonstrar a interface entre dois importantes institutos do direito privado, a boa-fé objetiva e o registro de imóveis.

## 2. Das cláusulas gerais

O Código Civil pátrio de 2002, cujo supervisor da comissão de juristas encarregada da elaboração do projeto foi o professor Miguel Reale, encontra-se pautado pelas diretrizes mencionadas, ou seja, a preferência a modelos jurídicos abertos e a remissão a valores como os da equidade e da boa-fé.

Um dos expedientes técnicos de que se vale o legislador, para que esses “modelos jurídicos abertos” se incorporem ao sistema normativo, é o das cláusulas gerais.

Acerca da metodologia utilizada na elaboração do vigente diploma civil, obtempera Nelson Nery Júnior.

“Em pleno século XXI não seria mais admissível legislar-se por normas que definissem precisamente certos pressupostos e indicassem também de forma precisa suas conseqüências formando-se uma espécie de sistema fechado. A técnica legislativa moderna se faz por meio de conceitos legais indeterminados e cláusulas gerais que dão mobilidade ao sistema, flexibilizando a rigidez dos institutos jurídicos e dos regramentos do direito positivo. Como um Código pela sua magnitude, não pode fundar-se apenas em cláusulas gerais, o método casuístico também foi bastante utilizado, notadamente no direito das obrigações, de modo que podemos afirmar que o CC/2002 seguiu técnica legislativa mista, com base nos métodos da casuística, dos conceitos legais indeterminados e das cláusulas gerais.

Consubstanciam-se, em síntese, as cláusulas gerais, em técnica legislativa destinada a dar mais flexibilidade, mais mobilidade ao sistema, imprescindível, hodiernamente, diante do dinamismo das relações sociais. Para tanto, se vale o legislador de norma cujo texto é composto por expressões dotadas de proposital vagueza semântica. Não são expressões cujo significado se revela numa simples consulta aos léxicos. A busca do seu significado remete o aplicador do direito a uma ‘investigação valorativa’.

A professora Judith Martins Costa, observa que “a

cláusula geral constitui uma disposição normativa que utiliza, no seu enunciado, uma linguagem de tessitura intencionalmente aberta, fluida ou vaga, caracterizando-se pela ampla extensão de seu campo semântico. Essa disposição é conferida ao juiz de modo a conferir-lhe um mandato (ou competência) para que à vista dos casos concretos, crie completamente ou desenvolva normas jurídicas”.

Nelson Nery assinala que “o juiz exerce papel de suma importância no exercício dos poderes que derivam das cláusulas gerais, porque ele instrumentaliza, preenchendo com valores, o que se encontra abstratamente contido nas referidas cláusulas gerais.

Deve o juiz, na ‘investigação valorativa’ que a aplicação da cláusula geral exige, se valer de parâmetros, de paradigmas extraídos do contexto social ‘geral’.”

Observa Judith Martins Costa que “a sua concretização exige que o juiz seja reenviado a modelos de comportamentos e pautas de valoração que não estão descritos nem na própria cláusula geral nem, por vezes, no próprio ordenamento jurídico, podendo ainda o juiz ser direcionado pela cláusula geral a formar normas de decisão, vinculadas à concretização de um valor, de uma diretiva ou de um padrão social, assim reconhecido como arquétipo exemplar da experiência social concreta”.

## 3. Da boa-fé objetiva como cláusula geral

Estabelecida uma noção básica acerca do gênero “cláusula geral”, passaremos a abordar uma de suas principais espécies: a boa-fé objetiva. Com efeito, há no nosso estatuto civil três cláusulas gerais, envolvendo a boa-fé objetiva: a) no artigo 113 – com função interpretativa; b) no artigo 422 – com função de criação de deveres e condutas; e, c) no artigo 187 – com função de limitação de direitos subjetivos.

Conforme classificação preconizada por Judith Martins Costa, as cláusulas gerais podem ser do tipo restritivo, regulativo e extensivo. De tipo restritivo são as que delimitam o âmbito de permissões advindas de uma regra ou princípio. As regulativas regulam hipóteses fáticas não casuisticamente previstas em lei, e as extensivas ampliam determinada regulação jurídica mediante

a expressa possibilidade de serem introduzidos na regulação em causa, princípios e regras próprios de outros textos normativos.

Nelson Rosenvald bem sintetiza o tema.

“As três cláusulas gerais de boa-fé transitam por essas vias. Quando o magistrado seleciona certos fatos ou condutas socialmente aceitáveis, para confrontá-las com um determinado padrão de boa-fé, encontrará conseqüências jurídicas múltiplas e a priori, indeterminadas. Ao complementar a *fattiespecie* e criar o direito justo, poderá censurar determinada conduta como abusiva, sancionando um negócio jurídico de forma restritiva (resolução ou invalidação), com ênfase no artigo 187 do CC; poderá ainda o juiz ampliar a relação obrigacional potencializando a confiança recíproca mediante a inserção de deveres de proteção, informação e cooperação, por intermédio da regulação propiciada pelo art. 422 do CC e por fim e fundamental, a boa-fé convida ao ingresso no Código Civil os princípios e direitos fundamentais da Constituição federal, por meio dos artigos já citados e do essencial art. 113 do CC. Em sentido figurado, a boa-fé se assemelha a uma janela que se abre para deveres de conduta, modelo de comportamento e uma gama de valores que radicam imediatamente no princípio da solidariedade e mediamente no princípio da dignidade da pessoa humana.”

#### **4. Do princípio constitucional da solidariedade como fundamento da boa-fé objetiva**

A Constituição federal de 1988, mais um produto da terceira fase do direito moderno, consagrou o Estado demo-

“A Constituição federal de 1988 consagrou o Estado democrático de direito, estabelecendo dentre os objetivos fundamentais da República, a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, bem como concretizou a convocação à fraternidade com a meta de erradicação da pobreza e marginalização...”

crático de direito, estabelecendo dentre os objetivos fundamentais da República, a construção de uma sociedade livre, justa e solidária (art. 3º, I), bem como concretizou a convocação à fraternidade com a meta de erradicação da pobreza e marginalização, além da redução de desigualdades sociais e regionais.

Imperioso citar mais uma vez Nelson Rosenvald.

“O direito de solidariedade se desvincula, então, de uma mera referência a valores éticos transcendentes, adquirindo fundamentação e a legitimidade política nas relações sociais concretas, na qual se articula uma convivência entre o individual e o coletivo, a procura do bem comum.”

Mais à frente assevera o mesmo autor:

“Neste atual contexto de alteridade e reciprocidade nas relações humanas, impõe-se necessária readequação do direito subjetivo.

Tradicionalmente vinculado ao ideário liberal, refletia um poder atribuído ao indivíduo para a satisfação de seu interesse próprio. Em uma sociedade solidária, todo e qualquer direito subjetivo é funcionalizado para o atendimento de objetivos maiores do ordenamento. O sistema apenas legitima a satisfação de interesses particulares à medida que o seu exercício seja preenchido por uma valoração socialmente útil.”

No que pertine à correlação entre o princípio constitucional ora abordado e a boa-fé objetiva, o mesmo Nelson Rosenvald consigna:

“A conexão entre a boa-fé e o princípio da solidariedade pode responder ao questionamento doutrinário sobre as insuficiências na elaboração do Código Civil. Antonio Junqueira de Azevedo assevera que o Código Civil (até então projeto) não levou em consideração códigos recentes

como o *'uniform commercial code'* que é expresso ao proibir o afastamento da boa-fé por cláusula contratual. Ou seja, haveria dúvida em saber se a boa-fé é ou não cogente no direito pátrio.

A nosso ver, não há a menor necessidade de um dispositivo expresso que revele a cogência da boa-fé. A cláusula geral é um imperativo ético que se relaciona ao substrato de uma sociedade solidária. Uma cláusula impeditiva da boa-fé transgredir os fundamentos do Estado Democrático (art. 1º) e os objetivos fundamentais da República (art. 3º). cremos que o conceitualismo – a necessidade de tudo descrever – é apenas uma forma estéril de fechar o mundo real aos valores que não brotam de palavras, mas da dinâmica da vida em relação.”

### 5. Do conteúdo da boa-fé objetiva

Até aqui vimos que a aplicação da cláusula geral da boa-fé objetiva opera-se mediante a remissão, o reenvio do juiz a uma “investigação valorativa” extraída do contexto social. Daí se infere que o conteúdo da boa-fé objetiva não se encontra descrito numa norma, num manual, num glossário. Ele exsurdirá à luz do caso concreto, competindo ao juiz perquirir com supedâneo nos valores que emergem do ambiente social – no qual se insere o ordenamento jurídico – se o fato, se a causa de pedir próxima, a ele submetida, se subsume a boa-fé objetiva.

Cláudio Luiz Bueno de Godoy afirma que “a boa-fé objetiva significa um *standard*, um padrão de comportamento reto, leal, veraz, de colaboração mesmo, que se espera dos contratantes”.

Judith Martins Costa, ao distinguir a boa-fé subjetiva da objetiva, afirma com relação a esta última que “(...) estão

“Depreende-se, portanto, que a boa-fé objetiva se resume numa regra de conduta que exige dos cidadãos um comportamento reto, leal, solidário, de colaboração e que não há como se operar a subsunção desse comportamento às normas que a ela se referem, sem um juízo de valor fulcrado em detida investigação jurídica e social.”

subjacentes as idéias e ideais que animaram a boa-fé germânica: a boa-fé como regra de conduta fundada na honestidade, na retidão, na lealdade e principalmente, na consideração com o alter, visto como um membro do conjunto social que é juridicamente tutelado. Aí se insere a consideração para com as expectativas legitimamente geradas, pela própria conduta, nos demais membros da comunidade, especialmente no outro pólo da relação obrigacional”. E conclui: “a boa-fé objetiva qualifica, pois, uma norma de comportamento leal”.

Jorge Alberto Quadros de Carvalho Silva, ao tratar da boa-fé objetiva, consigna que: “(...) a boa-fé como padrão de conduta serve para coordenar o comportamento das partes que, no contrato, devem observar os deveres anexos de lealdade, cooperação e informação, não mais podendo invocar a boa-fé subjetiva para eximirem-se ou absterem-se da prática do ato que a situação exija”.

O mesmo Jorge Alberto assevera que o *“uniform commercial code”* norte-americano definiu, no seu parágrafo 1-21, 19, a boa-fé objetiva como “a honestidade de fato na conduta ou negócio jurídico correspondente”.

O professor Renan Lotufo anota que “a boa-fé negocial traduz-se no dever de cada parte, alcançando todas as partes da relação jurídica, não importando o ponto de vista psicológico de uma das partes, seguindo como norte e padrão de conduta a ser seguido”.

Depreende-se, portanto, que a boa-fé objetiva se resume numa regra de conduta que exige dos cidadãos um comportamento reto, leal, solidário, de colaboração e que não há como se operar a subsunção desse comportamento às normas que a ela se referem, sem um juízo de valor fulcrado em detida investigação jurídica e social.



## 6. Da publicidade registrária

Estabelecidas acerca da boa-fé objetiva as premissas necessárias para a conclusão que adiante se irá propor, cumpre-nos, neste momento, fixar outras, atinentes à publicidade registrária.

Poucas vezes, a lei condiciona a eficácia de determinados fatos jurídicos, considerados no seu sentido lato, ou seja, aí englobados os fatos jurídicos *stricto sensu*, os atos jurídicos, os atos-fatos jurídicos e os negócios jurídicos, à comunicação, à notícia de sua existência a terceiros.

Os fenômenos jurídicos incidentes sobre alguma pessoa interessam também àquelas outras com quem ela esteja ou possa a vir estar em relação.

Diante disso, o direito concebe alguns mecanismos voltados a informar a outrem a ocorrência de determinados acontecimentos.

O autor português, Carlos Ferreira de Almeida, classifica esses meios legais de publicidade em imediatos e mediatos. Imediatos seriam aqueles em que a comunicação é efetuada pelo próprio sujeito criador da declaração, e mediatos aqueles que a publicidade se revela através de um outro ato jurídico, a que chama de intermédio.

Dentre esses meios mediatos de publicidade encontra-se o registro imobiliário. Mediato porque não há contato, não há relação direta entre aquele que pretende informar e o destinatário da informação. O registro é o instrumento, é o elo entre um e outro. Eu sei que determinado imóvel se encontra onerado porque obtive tal informação pelo registro e não diretamente do proprietário.

A publicidade registral, na feliz definição do autor patricio sus referido é uma “relação entre um sujeito (cognoscente) e

“Os fenômenos jurídicos incidentes sobre alguma pessoa interessam também àquelas outras com quem ela esteja ou possa a vir estar em relação. Diante disso, o direito concebe alguns mecanismos voltados a informar a outrem a ocorrência de determinados acontecimentos.”

um objeto (cognoscível)”.

Observa o preclaro autor, que “a relação de conhecimento registral é a relação de conhecimento respeitante a situação jurídica de uma pessoa ou coisa, realizada através de um meio mediato – o registro.

São seus elementos:

Os sujeitos – os autores dos actos de iniciativa de conhecimento;

– o autor do acto mediato (registro);

– os destinatários;

O objeto – a situação jurídica pessoal ou real;

– os actos de iniciativa de conhecimento;

– os registros;

– a tomada de conhecimento.

O resultado é o conhecimento de terceiros”.

Ainda nos valendo do escólio de Carlos Ferreira de Almeida, apreendemos que “o conhecimento publicitário não é só relação, mas também processo, consistente

no processo administrativo para o acto decisório praticado pelo oficial público e relativo a um fato jurídico que se pretende publicar através dos registros. (...) Os actos processuais que constituem o ‘iter’ processual podem ser agrupados por três fases: petição, instrução e decisão. O resultado é o registro ou sua recusa”.

Como é cediço, não há relação publicitária sem requerente.

É seu pressuposto lógico que haja algo a publicizar e alguém que se proponha a fazê-lo. O registro, como meio, como instrumento, como ferramenta, como “mecanismo legal de publicidade” necessita de alguém ou de algum órgão que o coloque em funcionamento. Mal comparado, determinado “classificado” somente será publicado em dada revista ou jornal, se o interessado na sua veiculação promover os atos materiais destinados a tanto.

*Mutatis mutandis* é o que se dá com o registro imobiliário. É o que se convencionou chamar de “princípio da instância”, que fora assim conceituado pelo mestre Afrânio de Carvalho.

“A ação do registrador deve ser solicitada pela parte ou pela autoridade. É o que no direito alemão se costuma chamar de princípio da instância, expressão adequada também no direito brasileiro, por traduzir bem a necessidade de postulação do registro. Sem solicitação ou instância da parte ou da autoridade, o registrador não pratica seus atos de ofício.”

Tal princípio se encontra positivado no direito brasileiro, no artigo 13 do vigente regulamento de registros públicos, que legitima “qualquer interessado” a movimentar o aparelho registrário.

### **7. Conclusão: da publicidade registrária como meio de concreção da boa-fé objetiva**

Já nesta altura, temos fixado que: a) vivenciamos a terceira fase do Direito moderno, cuja característica principal é a passagem da jurisprudência de interesses para a jurisprudência de valores; b) que nesse contexto, o Código Civil de 2002 adotou, ao lado da técnica legislativa da casuística, a das cláusulas gerais; c) que as cláusulas gerais têm por função dar mobilidade ao sistema e estão positivadas em normas impregnadas de expressões dotadas de vagueza semântica, cuja aplicação requer a remissão do aplicador do direito a valores extraídos do contexto social; d) que dentre as espécies de cláusulas gerais temos a boa-fé objetiva, constante dos artigos 113, 187 e 422 do CC/2002; e) que a boa-fé objetiva tem assento constitucional no princípio da solidariedade, impondo aos atores

“É do nosso sentir que dentre os deveres anexos de conduta que decorrem da boa-fé objetiva se encontra o ‘dever de registro’. Hodiernamente se impõe o dever de dar a conhecer, com o fito de proteger o desconhecimento de terceiros, que não são assim afetados pelos fatos que não têm conhecimento.”

das relações jurídicas deveres de conduta, dentre os quais o de lealdade, honestidade e cooperação, impondo um agir reto, atento aos interesses do alter; f) que dentre os meios de publicidade preconizados pelo Direito, temos o registro imobiliário; g) que a publicidade registrária consubstancia-se em relação de conhecimento da qual são partes o requerente, o Estado (por meio do oficial registrador) e os terceiros, destinatários da informação; h) e finalmente que não há publicidade registrária sem provocação.

Conjugando essas premissas, indagamos o seguinte: agiu de conformidade com os ditames da boa-fé objetiva aquele que, podendo fazê-lo, não se utiliza do registro imobiliário para dar publicidade da ocorrência de determinado fato jurídico? O autor de ação real ou pessoal reipersecutória que não promoveu o registro da respectiva citação,

cumpriu com seu dever de proteção? Do mesmo modo, o credor que não promove a inscrição da penhora determinada em execução por ele aparelhada, obrou de boa-fé? E o promissário comprador que não leva o seu contrato a registro, teria se preocupado em acautelar eventuais futuros adquirentes ou credores do titular do domínio, agindo, assim, com retidão?

A resposta parece-nos negativa.

Senão vejamos.

Tendo a boa-fé objetiva sua justificação no interesse coletivo de que a pessoa pautе seu agir pela cooperação e retidão, garantindo a promoção do valor constitucional do solidarismo, incentivando o sentimento de justiça social com repressão a todas as condutas que importem em desvio aos parâmetros sedimentados de honestidade e lisura, curial, nesse diapasão, a utilização

---

do registro de imóveis, por aquele que tem a faculdade de fazê-lo, motivado não só por interesses particulares mas também pelo sentimento de proteção à esfera jurídica de terceiros.

A atividade dirigida ao conhecimento não é deixada pela lei entregue a vicissitude do acaso ou capricho individual. A proteção de terceiros no contato das pessoas e na circulação dos bens só é possível se houver efetiva possibilidade de os sujeitos de direito serem conhecedores dos atos que os podem afetar.

É do nosso sentir que dentre os deveres anexos de conduta que decorrem da boa-fé objetiva se encontra o “dever de registro”. Hodiernamente se impõe o dever de dar a conhecer, com o fito de proteger o desconhecimento de terceiros, que não são assim afetados pelos fatos que não têm conhecimento.

O “dever” de utilização do registro imobiliário exsurge da necessidade de proteção de determinados terceiros expostos a riscos de danos pessoais ou patrimoniais oriundos da execução de determinada obrigação, dentre os quais os denominados “deveres instrumentais”. Eles se caracterizam por uma função auxiliar da realização positiva do fim contratual e de proteção à pessoa e aos bens da outra parte contra os riscos de danos concomitantes, bem como servem, ao menos suas manifestações mais típicas, o interesse pela conservação dos bens

patrimoniais ou pessoais que podem ser afetados em conexão com o contrato ou qualquer outra relação de direito.

O cânone da boa-fé objetiva não se coaduna com a “indiferença” pelos interesses de terceiros. O já tantas vezes citado, Nelson Rosendal, consigna que, dentre os titulares dos deveres de proteção, encontram-se terceiros que estão expostos aos riscos de danos pessoais ou patrimoniais decorrentes da execução de determinado contrato, em que não há prevenção por parte dos contratantes.

Assim, concluímos que o direito privado moderno impõe, por intermédio da boa-fé objetiva, a efetiva utilização do registro imobiliário, não simplesmente como “forma jurídica” destinada à aquisição de direitos reais, mas como instrumento de proteção a direitos de terceiros. Sua análise impõe-se não só sob a ótica do destinatário da informação mas também, e sobretudo, sob o prisma daquele que tem o dever de promovê-la. A utilização desse mecanismo protetor servirá como um dado revelador da boa-fé objetiva, devendo o efetivo cumprimento do “dever anexo de registro” ser perquirido pelo juiz na sua aplicação.

---

\*Antonio Reynaldo Filho é o segundo oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba, SP.

## Bibliografia

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e teoria dos registros*. Coimbra: Almedina, 1966.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

COSTA, Judith Martins. *A boa-fé no direito privado*. São Paulo: RT, 1999.

\_\_\_\_\_. *O direito privado como um sistema em construção*. RT, São Paulo, n.753, jul. 1998.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. *Função social do contrato*. São Paulo: Saraiva, 2004.

NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JUNIOR, Nelson. *Código Civil anotado e legislação extravagante*. São Paulo: RT, 2003.

REALE, Miguel. *Nova fase do direito moderno*. São Paulo: Saraiva, 2001.

ROSENVALD, Nelson. *Dignidade humana e boa-fé no Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2005.

SILVA, Jorge Alberto Quadros de Carvalho. *Cláusulas abusivas no código de defesa do consumidor*. São Paulo: Saraiva, 2003.







## Jurisprudência selecionada da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo

Embora a lei permita a estipulação de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade nos contratos de doação, há necessidade de se declinar o motivo da restrição ao direito de propriedade sobre bens que constituam adiantamento de legítima

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo

Requerente: JO (Prenotação nº 192422)

O 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de São Paulo, tendo prenotado em 11/10/2005, sob o nº 192422 (doc. 1), requerimento de suscitação de dúvida datado de 04/10/2005 (doc. 2), firmado pelo requerente – JO –, representado por sua advogada Dra. Ana Maria Ferdinando Pardini (OAB/SP 44.979), vem, respeitosamente, a esse d. Juízo, em consonância com o que dispõe o art. 198 e seguintes da Lei Federal nº 6.015/1973, prestar as informações abaixo.

Em 05/07/2005, foi prenotado sob o nº 189819, nesta Serventia Registrária, escritura pública de doação lavrada em 24/06/2005, no livro 2137, página 277, do 2º Tabelionato de Notas local (doc. 3), em que JO e sua mulher RO doaram ao filho JCO imóvel objeto da matrícula nº 36.634, desta Serventia Predial.

Referido título foi qualificado negativamente e, em decorrência, elaborada nota devolutiva datada de 25/07/2005

(doc. 4), que, respeitosamente, segue transcrita:

“1. A doação de ascendentes para descendentes importa em adiantamento da legítima (artigo 544, do Código Civil brasileiro), portanto, deverá constar na supracitada escritura a justa causa para a imposição da cláusula de incomunicabilidade, consoante disposto no art. 1848, do Código Civil brasileiro.”

Não se conformando com a referida exigência, o requerente solicitou fosse suscitada dúvida por meio do aludido requerimento (doc. 2).

Inicialmente, com todo acatamento, saliento que se trata de matéria polêmica e que, apesar da fundamentação legal adiante mencionada, caberá, ao menos no entender deste oficial, ao Poder Judiciário e aos doutrinadores a pacificação do melhor entendimento.

Trata-se de saber se há ou não necessidade de se exigir que o doador expresse no respectivo contrato a justa causa para clausulação da legítima. Como já referido anteriormente, na escritura pública objeto da presente dúvida foi doado imóvel pelo requerente e sua mulher – JO e RO – ao filho JCO e imposta a cláusula restritiva de incomunicabilidade.

Como se trata, com todo acatamento, de hipótese prevista no art. 544 do Código Civil, ou seja, por ser doação feita de ascendentes a descendente, a liberalidade importa adiantamento do que a estes caiba por herança. Aos descendentes pertence, de pleno direito, a metade dos bens da herança que constitui a *legítima* (Código Civil, art. 1.846). Portanto, apesar de ter sido alterada a redação em relação ao Código Civil de 1916 – (“Art. 1.171. A doação dos pais aos filhos importa adiantamento da legítima.”), ao estabelecer o legislador do Código atual que tais doações importam adiantamento do que aos filhos couber por herança, sempre com a máxima vênua, fez referência à legítima.

Posto nestes termos, respeitosamente, resta analisar a questão da imposição da cláusula de incomunicabilidade, no presente caso, sobre bens que compõem a legítima. Vale destacar que a questão se põe presente também nas outras duas cláusulas restritivas (inalienabilidade e impenhorabilidade) em razão da origem legal ser a comum às três, o art. 1.848 do Código Civil.

Estabelece o *caput* do art. 1.848 do Código Civil que:

“Art. 1.848. Salvo se houver *justa causa*, declarada no testamento, *não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima.*” (destaques acrescidos).

Muito se debateu na doutrina desde antes do início da vigência do Código Civil de 1916, que, por sua vez, adotou a solução legal trazida pelo Decreto nº 1.839, de 31/12/1907<sup>1</sup> – também chamada de Lei Feliciano Pena –, sobre ser ou não necessário declarar as condições para imposição de cláusula restritiva.

No Código Civil de 1916 vigorou a regra do art. 1.723:

“Não obstante o direito reconhecido aos descendentes e ascendentes, no art. 1.721, pode o testador determinar a conversão dos bens da legítima em outras espécies, prescrever-lhes a incomunicabilidade, confiá-los à livre administração da mulher herdeira, e estabelecer-lhes condições de inalienabilidade temporária ou vitalícia. A cláusula de inalienabilidade, entretanto, não obstará à livre disposição dos bens por testamento e, em falta deste, à sua transmissão, desembaraçados de qualquer ônus, aos herdeiros legítimos.”

O termo condições rendeu embates entre os doutrinadores da época. No entanto, por um motivo ou por outro, atual Código Civil acabou com a divergência existente quanto à interpretação e alcance da expressão *condição* e determinou a necessidade do autor da liberalidade (assim considerado tanto o doador quanto o testador) declinar expressamente a

*justa causa* para clausulação da legítima. O referido art. 1.848 do novo Código Civil determina que:

“*Salvo se houver justa causa*, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima.” (grifou-se)

Trata-se, com a devida vênia, de uma forma de proteção dos próprios herdeiros necessários e donatários desta categoria que, no Código anterior, recebiam suas cotas partes livremente gravadas pelo testador com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade sem que houvesse oportunidade de se conhecer as intenções e os motivos do autor da herança ou da liberalidade.

A nova regra acabou por conceder aos herdeiros reservatários o direito de conhecer as razões e os motivos que permitiram ao autor da liberalidade concluir pela necessidade de imposição das cláusulas restritivas e até mesmo, se o caso, questioná-las judicialmente. Isto parece denotar a preocupação do legislador com a integridade da legítima.

Perceptível que o legislador, quanto à legítima, restringiu a liberdade do autor da liberalidade de dispor livremente do próprio patrimônio. A regra é que aos legitimários, em razão da intangibilidade desta parte da herança, é assegurada a expectativa real relativa à metade dos bens do falecido<sup>2</sup> e devem receber a respectiva cota reservada de forma límpida, imediata e sem qualquer embaraço ou restrição.

<sup>1</sup> A redação do Decreto nº 1839/1907 era a seguinte: “Art. 1º Na falta de descendentes e ascendentes, defere-se a sucessão ab intestato ao conjugue sobrevivente, si ao tempo da morte do outro não estavam desquitados; na falta deste, aos collateraes até ao sexto gráo por direito civil; na falta destes, aos Estados, ao Districto Federal, si o de cujus for domiciliado nas respectivas circumscripções, ou á União, si tiver o domicilio em territorio não incorporado a qualquer dellas.

Art. 2º O testador que tiver descendente ou ascendente succesivel só poderá dispor de metade do seus bens, constituindo a outra metade a legitima daquelles, observada a ordem legal.

Art. 3º O direito dos herdeiros, mencionados no artigo precedente, não impede que o testador determine que sejam convertidos em outras especies os bens que constituirem a legitima, prescreva-lhes a incomunicabilidade, attribua á mulher herdeira a livre administração, **estabeleça as condições de inalienabilidade temporaria ou vitalicia**, a qual não prejudicará a livre disposição testamentaria e, na falta desta, a transferencia dos bens aos herdeiros legitimos, desembaraçados de qualquer onus.

Art. 4º Esta lei obrigará desde sua data.

Art. 5º Ficam revogadas as disposições em contrario.” (destaques acrescidos)”.  
<sup>2</sup> Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de Direito Civil*, Forense, Rio de Janeiro, 2004, vol. VI, pág. 26.

A proteção da legítima é tão séria que a possibilidade dos herdeiros necessários serem afastados desta cota somente é possível se atendidas situações expressamente previstas em lei. Trata-se das hipóteses de exclusão por indignidade e da deserdação, respectivamente artigos 1814, 1815 e 1961 do Código Civil.

Além das referidas situações de indignidade e de deserdação aludidas acima como forma de afastar a legítima do seu destinatário (afasta-se, também, a disponível por consequência), a lei prevê a possibilidade do autor da herança tocar a parte reservada aos necessários e impor cláusulas restritivas. Poder-se-ia pensar, porém, que se trata de relativizar a intangibilidade da legítima. Com o devido respeito às opiniões diversas, ao contrário, trata-se de reforçar ainda mais a limitação do autor da liberalidade sobre tal reserva. Assim, é possível limitar o direito de propriedade dos bens que integram a cota reservada com a imposição das cláusulas restritivas, mas é indispensável atender ao requisito legal da manifestação da *justa causa*.

Sobre a imprescindível necessidade de se manifestar a *justa causa* para imposição das cláusulas sobre a legítima, Zeno Veloso<sup>3</sup> destaca que:

"O estabelecimento da cláusula de inalienabilidade, quanto aos bens que integram a legítima, deve observar o que dispõe o art. 1.848. Este Código limitou bastante a oposição de cláusulas restritivas, que eram admitidas, francamente, pelo art. 1.723 do Código Civil de 1.916. Agora, nos termos do art. 1.848, *salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade sobre os bens da legítima.*"

E a indicação da *causa* não é único requisito exigido pelo art. 1.848 para a imposição das cláusulas restritivas. Referido dispositivo legal determina que ela (*causa*), seja *justa*, com razão suficientemente séria e legítima para que se sustente em eventual impugnação feita pelo próprio herdeiro ou

por terceiros interessados (cônjuges, credores etc.). Assim, ressalvadas as opiniões contrárias, não basta declaração de que as cláusulas de inalienabilidade, de impenhorabilidade e de incomunicabilidade são impostas para preservação ou segregação do patrimônio, pois estas são as finalidades substantiva e primária das referidas cláusulas restritivas. A motivação deverá guardar correlação com as particularidades e circunstâncias que envolvem instituidor e instituídos. Oportuna a lição de José Ulpiano<sup>4</sup>:

"Lícito, porem, não é o testador estabelecer as *circunstâncias*, os *motivos* ou as *condições*, que sua vontade ou phantasia determinar para a inalienabilidade temporaria ou vitalicia.

Não: em primeiro lugar devem ser *interesses sérios, legítimos, moraes, approvaveis, racionaes*, ou de natureza tal que não possam ser protegidos ou realizados senão por meio da inalienabilidade."

Silvio Rodrigues<sup>5</sup> preleciona que:

"Não basta que o testador aponte a causa. Ela precisa ser justa, podendo-se imaginar a pletora de questões que essa exigência vai gerar, tumultuando os processos de inventário, dado o subjetivismo da questão. Se o testador explicou que impõe a incomunicabilidade sobre a legítima do filho porque a mulher dele não é confiável, agindo como caçadora de dotes; ou se declarou que grava a legítima da filha de inalienabilidade porque esta descendente é uma gastadora compulsiva, viciada no jogo, e, provavelmente, vai dissipar os bens, será constrangedor e, não raro, impossível concluir se a causa apontada é justa ou injusta."

Mas é preciso que os profissionais do direito, em especial os notários, alertem as partes sobre a imperiosa necessidade de se motivar a clausulação da legítima, especialmente sobre o problema de ser justa a causa para a respectiva imposição, para que não haja o risco de ser alterada a vontade do autor da liberalidade. É preciso que as partes saibam que

<sup>3</sup> *Comentários ao Código Civil*, Saraiva, São Paulo, 2003, vol. 21, pág. 234.

<sup>4</sup> *Das Cláusulas Restrictivas da Propriedade: Inalienabilidade, Impenhorabilidade, Incomunicabilidade, Conversão e Administração*, Escolas Prof. Salesianas, São Paulo, 1910, pág. 98.

<sup>5</sup> *Direito Civil*, Saraiva, São Paulo, 26ª edição, 2003, pág. 127.



os motivos e as causas para justificar a imposição das cláusulas restritivas devem ser sérios, ainda que de certo modo constrangedor para os envolvidos. É o instituidor quem deve avaliar se a imposição das cláusulas valerá o eventual acanhamento gerado com os instituídos. E deverá estar ciente de que o não atendimento do requisito legal *justa causa* poderá acarretar alteração em sua vontade e decaimento das restrições impostas.

O termo *justa causa* é extremamente vago, indeterminado e impreciso. Judith Martins Costa<sup>6</sup> ensina:

“Ocorre que os conceitos formados por termos indeterminados integram, sempre, a descrição do ‘fato’ em exame com vistas à aplicação do direito. Embora permitam, por sua vagueza semântica, abertura às mudanças de valorações (inclusive as valorações semânticas) – devendo, por isso, o aplicador do direito averiguar quais são as conotações adequadas e as concepções ética efetivamente vigentes, de modo a determiná-los *in concreto* de forma apta –, a verdade é que, por se integrarem na descrição do fato, a liberdade do aplicador se exaure na fixação da premissa.”

Conseqüentemente, com todo respeito, caberá ao juiz – e não ao registrador –, em cada caso, o poder-dever de preencher o conteúdo exato da questão submetida à norma, dar-lhe concreção e especificar os limites das questões essenciais. O registrador deve apenas observar que a norma seja atendida, ou melhor, que seja declinado o justo motivo sem avaliar a qualidade de tal declaração. Clausulada a legítima, em momento oportuno, o juiz deverá (i) verificar se atendido o requisito legal de justa motivação, tendo em conta tratar-se de norma de ordem pública e (ii) se manifestada a causa, avaliar quanto a justeza, seriedade, pertinência, etc., da respectiva motivação.

Sabe-se que as regras do direito das sucessões são de ordem pública. Não podem o autor da liberalidade nem os beneficiários alterar as respectivas disposições legais por

convenção, por exemplo. Carlos Maximiliano<sup>7</sup> ensina:

“Além das especificações oferecidas pelo Direito Positivo, temos as da jurisprudência. ‘Quando apesar de todo esforço de pesquisa e de lógica, ainda persiste razoável, séria dúvida sobre ser uma disposição de ordem pública ou de ordem privada, opta-se pela última hipótese, porque esta é a *regra*, aquela, a limitadora do direito sobre as coisas, etc., a exceção’: não há lugar para analogia, nem sequer para a exegese extensiva. Excepcionais, em mais alto grau do que nos outros ramos das ciências jurídicas, serão leis de ordem pública relativas ao Direito das Sucessões; porque ‘os preceitos que o legislador edita nesta matéria, são essencialmente supletivos da vontade dos particulares.’” (destaques acrescentados).

O mesmo doutrinador em sua obra *Hermenêutica e Aplicação do Direito*<sup>8</sup> salienta que:

“*Interpretação*. As prescrições de ordem pública, em ordenando ou vedando, colimam um objetivo: estabelecer e salvaguardar o equilíbrio social. Por isso, tomadas em conjunto, enfeixam a íntegra das condições desse equilíbrio, o que não poderia acontecer se todos os elementos do mesmo não estivessem reunidos. Atingido aquele escopo, nada se deve aditar nem suprimir. Todo acréscimo seria inútil; toda restrição prejudicial. Logo é caso de exegese *estrita*. Não há margem para interpretação extensiva, e muito menos para analogia.

Sobretudo o fundamento desse modo de proceder. Só ao legislador incumbe estabelecer as condições gerais da vida da sociedade; por esse motivo, só ele determina o que é de ordem pública, e, como tal, peremptoriamente imposto. Deve exigir o mínimo possível, mas também tudo o que seja indispensável. Presume-se que usou linguagem clara e precisa. Tudo quanto reclamou, cumpre-se; do que deixou de exigir, nada obriga ao particular: na dúvida, decide-se pela liberdade, em todas as suas acepções, isto é, pelo exercício pleno e gozo incondicional de todos os direitos individuais.

6 *A Boa-Fé no Direito Privado*, RT, 1ª edição, 2ª tiragem, 2000, pág. 326.

7 *Direito das Sucessões*, Freitas Bastos, São Paulo, 4ª edição, 1958, vol. I, pág. 45.

8 *Forense*, Rio de Janeiro, 9ª edição, 1979, pág. 223.



O objetivo do preceito é assegurar a ordem social. O que não seja indispensável para atingir aquele escopo constitui norma dispositiva ou supletiva, exequível, ou derogável, a arbítrio do indivíduo. Só excepcionalmente se impõem coerções, dentro da órbita mínima das necessidades inelutáveis.” (destaques acrescidos).

O dispositivo legal que determina seja declarada a justa causa para imposição de cláusulas restritivas está situado no Título II, do Livro V (Do Direito das Sucessões), do Código Civil. No entanto, não são só os testadores que devem estar atentos ao requisito legal que exige a justa motivação para clausular a legítima, os doadores também devem observar tal determinação legal.

Inicialmente é preciso destacar que não há na parte que trata sobre as regras do contrato de doação (Capítulo IV, do Título VI, Livro I, da Parte Especial do Código Civil - artigos 538 a 564) dispositivo relativo à imposição de cláusulas restritivas aos bens objeto de liberalidades *inter vivos*, como ocorre expressamente no direito das sucessões (artigos 1.848 e 1.911).

Mas a redação do parágrafo único do art. 1.911 do Código Civil atual ao fazer referência sobre a possibilidade de alienação de bens gravados com cláusulas restritivas, mediante autorização judicial e com a necessária sub-rogação, expressamente prevê a hipótese da doação. É o que se conclui da simples leitura do referido dispositivo em especial da seguinte parte:

“...por conveniência econômica do donatário ou do herdeiro...”

Com o permissivo legal para que os bens clausulados sejam alienados pelo donatário, mediante autorização judicial, o legislador expressamente admitiu a possibilidade das cláusulas restritivas serem impostas nos contratos de doação e não apenas nos testamentos.

Com a devida vênia, não parece ser procedente a afirmação de que nas doações em que são impostas cláusulas

restritivas não há necessidade de ser declinada a justa causa por ser este requisito adstrito ao âmbito dos testamentos. É imprescindível, aliás, que o doador expressamente declare no instrumento causal em que há imposição de cláusulas se a respectiva liberalidade é feita da parte disponível ou legítima de seu patrimônio.

E neste sentido a doutrina brasileira há muito admite que as cláusulas restritivas sejam impostas não só nos testamentos, mas também nos contratos de doação. J.M. Carvalho Santos<sup>9</sup> afirma que:

“A cláusula de inalienabilidade pode ser imposta não somente pelo testador, mas, também, pelo doador.”

Itabaiana de Oliveira<sup>10</sup> também considera possível clausular a legítima nos contratos de doação. Ensina o jurista que:

“*Adiantamento da legítima* - Nos adiantamentos da legítima, têm lugar as restrições permitidas no art. 1.723 do Cód. Civil, porque, sendo elas uma doação, bem pode o doador determinar o encargo que lhe aprouver, uma vez que não seja proibido por lei;...”

Da mesma forma Agostinho Alvim<sup>11</sup>:

“A cláusula de inalienabilidade poderia figurar nas doações, ainda que a lei não o permitisse expressamente, uma vez que não é ilícita.

Mas o certo é que a lei a admite, no art. 1.676 do Código Civil, que a ela se refere como podendo constar em testamento, ou doação.”

E, para tanto, é permitido aplicar as regras do direito das sucessões aos negócios jurídicos gratuitos *inter vivos*. Orlando Gomes<sup>12</sup> sintetiza tal entendimento da seguinte forma:

“A natureza contratual da doação é atualmente inquestionável. Os códigos incluem-na entre os contratos, ainda que reconheçam se deva submeter a algumas regras aplicáveis ao testamento.”

É o que ocorre com o art. 1.848. Está permitido clausular

9 J.M. Carvalho Santos, *Código Civil Brasileiro Interpretado*, Freitas Bastos, 11ª edição, vol. XXIII, pág. 320.

10 *Tratado de Direito das Sucessões*, Max Limonad, São Paulo, 4ª edição, 1952, vol. 2, pág. 654.

11 *Da Doação*, Saraiva, São Paulo, 2ª edição, 1972, pág. 250.

12 *Contratos*, Forense, Rio de Janeiro, 24ª edição, 2001, pág. 212.

bens nos contratos de doação valendo-se os doadores, para tanto, do referido dispositivo legal que está contido nas regras do direito sucessório.

Assim, se declarado no título que o bem doado é destacado da parte disponível, desnecessário que se manifeste a justa causa exigida pelo mencionado art. 1.848, *caput*. No entanto, nas situações em que tais liberalidades refiram-se ao adiantamento daquilo que compõe a legítima (como no presente caso em razão ao art. 544 do Código Civil), indispensável que o doador apresente expressa motivação para a clausulação, pelos mesmos fundamentos apresentados anteriormente.

Ressalta-se, por oportuno e respeitosamente, que os adiantamentos de legítimas somente podem ser instrumentalizados por meio de contratos de doação. E se, ao adiantar a legítima, o doador impõe cláusulas restritivas, imperativo que apresente sua *justa causa* para atender ao requisito legal contido no aludido art. 1.848 do Código Civil e legitimar sua pretensão.

O art. 1.848 do Código Civil, que serve de supedâneo aos negócios jurídicos de doação, deve ser observado pelos doadores não só por se tratar de negócio jurídico que retrata liberalidades, como ocorre nos testamentos, mas por não haver nas regras relativas ao contrato de doação (Código Civil, artigos 538 e seguintes) previsão legal que autorize as cláusulas restritivas nesta espécie de contrato. Se declarado expressamente que é da disponível, desnecessário constar a justa causa.

Desta forma, ressalvado superior entendimento de V. Exa., há que se observar, no presente caso, a obrigatoriedade de ser declinada expressamente nos contratos de doação, tanto quanto nos testamentos, a *justa causa* para clausulação da legítima. Especialmente nos negócios jurídicos de doação, não se pode pretender aplicar as disposições contidas no art. 1.848 de forma parcial, ou seja, valer-se o doador apenas das cláusulas restritivas e ignorar a necessária motivação. Se pretender clausular a legítima deverá atender a todos os requisitos contidos no dito art. 1.848, em especial a *justa causa*.

Não é demasiado lembrar que na vigência do Código Civil revogado (1916), também o fideicomisso era admi-

tido nas doações, mas sua tipificação – como ocorre com as cláusulas restritivas – estava inserida no direito das sucessões; a doutrina e a jurisprudência acabaram por assim entender, embora não houvesse previsão no direito dos contratos, como também, presentemente, não há nos dispositivos que regulam as doações, como já referido anteriormente. Isso demonstra que o direito é dinâmico e não estanque, como entendem alguns, no sentido de que a imposição só pode ser exigida nos testamentos. Então onde buscar embasamento para clausulação nas doações? Se assim não fosse, poder-se-ia admitir que o legislador teve a intenção de codificar normas que se excluem? Como não admitir, por exemplo, que o direito de família não se harmoniza com os demais livros do Código? A condição de herdeiro do cônjuge busca regras no direito de família, além de outros tantos exemplos. A parte geral aplica-se a toda parte especial, etc.

Vale destacar o pensamento de Karl Larenz sobre a interconexão interpretativa de um sistema. Permita-me transcrever trecho que retrata este entendimento:

“Assim, como disse Betti, se manifesta a relação recíproca que existe entre cada uma das partes componentes do discurso – como de qualquer notificação do pensamento –, bem como a sua comum relação com o todo que formam as partes: uma relação ente si e com o todo que torna possível a clarificação mútua do significado duma forma portadora de sentido na relação entre o todo e os seus elementos constitutivos e inversamente. Trata-se aqui da forma mais simples daquilo a que é habito chamar o círculo hermenêutico. Acresce que precisamente quanto à interpretação é válido afirmar que a ordem jurídica como complexo de normas não é por seu turno apenas uma soma de proposições jurídicas, mas uma ordenação unitária. As proposições jurídicas, como vimos, engrenam umas nas outras, limitando-se, complementando-se ou reforçando-se, e só da reunião delas resulta uma autêntica regulamentação. Isto também sempre foi reconhecido na teoria da interpretação. Não há uma individual norma jurídica por si só, diz acertadamente Felix Somló, mas apenas normas jurídicas que vigoram em conexão umas com as outras. Daí deriva, ainda, para a interpretação,

a exigência de compatibilidade lógica de todos os seus resultados.”<sup>13</sup>

Há, ainda, os que argumentam que a aceitação do donatário, maior e capaz, na própria escritura de doação representa conformação com as restrições estabelecidas. Este pensamento seria válido se a norma versasse sobre direito disponível. No entanto, sempre ressalvado o superior entendimento, a qualidade das normas do direito das sucessões (*cogentes*) não permite que os interessados transacionem em atenção de seus próprios interesses. Se assim fosse, respeitosa e, poder-se-ia, em razão da capacidade civil, por exemplo, afastar a ordem da vocação hereditária (Código Civil, art. 1829) ou dispor contratualmente sobre herança de pessoa viva (Código Civil, art. 426). A liberdade de contratar sofre nos tempos atuais, especialmente após a vigência do Código Civil de 2002, limitações conferidas pelas normas de ordem pública. A vontade tem novos contornos que seus emitentes devem respeitar.

E se considerarmos, respeitosa e, que um aspecto da função social do contrato é garantir a ordem social, haveria afronta, também, ao parágrafo único do art. 2.035 do Código Civil. Ressalta-se, também, com todo acatamento, ao preceito contido no art. 2.042 do mesmo diploma legal, que denota a grande importância do assunto:

“Aplica-se o disposto no *caput* do art. 1.848 quando aberta a sucessão no prazo de 1 (um) ano após a entrada em vigor deste Código, ainda que o testamento tenha sido feito na vigência do anterior, Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916; se, no prazo, o testador não aditar o testamento para declarar a justa causa de cláusula aposta à legítima, não subsistirá a restrição.”

Por fim, necessário aludir às limitações do registrador na interpretação das leis.

Não se nega o conteúdo administrativo que tem os atos praticados pelo Registrador Imobiliário no exercício de suas atribuições legais. Afinal, trata-se de serviço público delegado pelo Estado a particular que é exercido em caráter privado

(Constituição Federal, art. 236). A gênese do poder delegado para execução particular torna a atividade adstrita aos preceitos gerais da administração pública.

Maria Sylvia Zanella Di Pietro<sup>14</sup> define ato administrativo como “a declaração do Estado ou de quem o represente, que produz efeitos jurídicos imediatos, com observância da lei, sob regime jurídico de direito público e sujeita a controle pelo Poder Judiciário.”.

Como tal, os atos praticados pelo Oficial Registrador no exercício de suas funções, inclusive a qualificação registrária dos títulos causais, estão adstritos às regras do ordenamento jurídico. Significa dizer que deve sempre ser pautado, dentre outros, pelo princípio da legalidade. Aliás, princípio este a que está constitucionalmente (art. 37) submetida toda a Administração Pública, direta ou indireta, o que inclui os Notários e Registradores, os quais, além do citado preceito Constitucional, ainda contam com a determinação dos artigos 1º e 41 da Lei Federal nº 8.935/1994.

Devido ao conteúdo administrativo que possui, pautado sempre pelo princípio da legalidade, os atos registrários, como regra, não possuem caráter discricionário. Se não houver permissivo legal que autorize a prática do correspondente ato ou, ainda, se o negócio jurídico consubstanciado em título causal afrontar regras impostas pelo Ordenamento o registrador deve impedir o acesso sob pena de ilegalidade. Sem dizer que a inobservância das prescrições legais ou normativas constituem infração disciplinar, consoante disposto no inciso I do art. 31 da Lei Federal nº 8.935/1994.

Neste sentido, na maioria das vezes a qualificação registrária e a prática de posterior ato registrário é regida por vinculação ao que expressamente determina ou prevê a lei.

Aliás, V. Exa. decidiu no processo nº 000.03.152901-1 que: “... os Registros Imobiliários, em atenção ao princípio da legalidade, que informa toda ordem registral, devem se ater ao respeito restrito à LEL, aplicando objetivamente os comandos normativos, sem qualquer valoração ou análise subjetiva. O registrador não julga, apenas realiza um *ato* de consistên-

<sup>13</sup> *Metodologia da Ciência do Direito*, Lisboa, 2ª edição, 1969, pág. 371 (versão portuguesa da obra de Karl Larenz intitulado *Methodenlehre Der Rechtswissenschaft*).

<sup>14</sup> *Direito Administrativo*, Atlas, São Paulo, 13ª edição, 2001, pág. 181.



cia *administrativo*, despido de discricionariedade, vinculado incondicionalmente ao comando normativo.” (destacou-se)

No presente caso, entende este Oficial, sempre respeitosamente, que não se pode admitir o ingresso da escritura pública de doação sem que haja indicação da *justa causa* para imposição de cláusula restritiva, consoante disposto no art. 1.848, do Código Civil, pois a liberalidade enquadra-se na hipótese do art. 544 do Código Civil, caracterizando antecipação de legítima.

Estas, em síntese, as razões que me permito submeter à superior apreciação de Vossa Excelência, servindo-me do ensejo para renovar os protestos de elevada estima e consideração, bem como para colocar-me à disposição para informações e esclarecimentos adicionais eventualmente necessários ou convenientes.

São Paulo, 1º/11/2005

Alexandre Laizo Clápis, Substituto

### **Doação. Adiantamento de legítima. Cláusulas restritivas de domínio. Justa causa.**

*Ementa não-oficial. Embora a lei permita a estipulação de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade nos contratos de doação, há necessidade de se declinar o motivo da restrição ao direito de propriedade sobre bens que constituam adiantamento de legítima.*

Processo nº: 583.00.2005.209086-6.

Vistos.

Cuida-se de procedimento administrativo de dúvida registral, suscitada nos termos do art. 198 da Lei de Registros Públicos, pelo Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital.

Destacou que o suscitado, JO, apresentou para registro escritura de doação do imóvel matriculado sob o nº 36.634 de sua Serventia Predial, sendo que referido título foi qualificado negativamente, por não constar de seu teor a causa da imposição de cláusula de incomunicabilidade.

Juntou documentos.

Regularmente intimado (fls. 15), o suscitado deixou de apresentar impugnação em juízo (fls. 31).

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 33/35).

É o relatório.

*Decido.*

A dúvida é procedente. Como brilhantemente sustentado pelo Sr. Oficial Substituto Alexandre Laizo Clápis, em seu arrazoado inicial, a lei permite a estipulação de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade nos contratos de doação remetendo as partes às normas contidas no direito sucessório, atendendo ao contido no artigo 1.848 do Código Civil. Não há dúvida da necessidade de se declinar o motivo da restrição ao direito de propriedade sobre bens que constituam adiantamento de legítima, como o caso em exame. Insuperável, portanto, a exigência formulada.

Neste sentido é o recente acórdão do Egrégio Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível 440-6/0), de 06 de dezembro de 2005, que dispõe: “Há, contudo, um único vício no instrumento de compra e venda do imóvel adquirido pela apelante (fls.9/10), que impede o seu ingresso no registro, na forma como elaborado. Diz respeito à cláusula de incomunicabilidade inserida na escritura. Com efeito, quando a interveniente Maria Helena doou a importância de R\$ 120.000,00, representada pelo apartamento do edifício Príncipe de Liverpool, n.63, transmitindo-o a seguir aos vendedores Edmundo Antonio e sua mulher, fez constar que a doação se fazia com exclusividade, em caráter comunicável, como adiantamento de sua legítima (fls.10). A disposição constante do título é nula, porque afronta o disposto no artigo 1.848 do Código Civil, já que efetivada sob a égide do novo estatuto civil. É que pela regra contida no artigo referido o testador só pode estabelecer cláusula de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima, quando houver justa causa, declarada no testamento. Assim, como não houve no instrumento a expressa menção à exigência formulada pela lei, forçoso é reconhecer a invalidade da restrição.”

Ante o exposto, *julgo procedente* a dúvida.

Cumpra-se o disposto no art. 203 da Lei de Registros Públicos.

P.R.I.C.

São Paulo, 30 de março de 2006.

Tânia Mara Ahualli Juíza de Direito.



# Com o Super Casa é fácil financiar<sup>1</sup> a sua casa.

O Crédito Imobiliário Santander tem as soluções que mais combinam com seu estilo de vida e com seu bolso: Parcelas Fixas ou Parcelas Atualizáveis.

- Possibilidade de comprar renda com outra pessoa, sem comprovação de parentesco.
- Financiamento de até 80% do valor, incluindo as despesas com a compra do imóvel<sup>2,3</sup>.
- Utilização do FGTS na compra de imóvel residencial de até R\$ 350 mil<sup>1</sup>.

**Leve sua casa para casa.**

Simule seu financiamento:  
[www.santander.com.br](http://www.santander.com.br)

Ligue para a Superlinha – 4004 3535 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 702 3535 (demais localidades).

Se preferir, procure uma de nossas agências.

 **Santander**  
O VALOR DAS IDÉIAS

[www.santander.com.br](http://www.santander.com.br)

O BANCO INTERNACIONAL COM MAIS AGÊNCIAS NO MUNDO



# Galeria do irib



Ilustração: Marcos Yamagishi

## *Vila Inglesa, Rua Mauá, 836, São Paulo, SP.*

*Projetada pelo chileno Eduardo de Aguiar D'Andrada para abrigar os engenheiros ingleses que vieram construir a Estação da Luz (1895 a 1901). Em 1924, as 28 casas que compõem a vila, em estilo que combina a arquitetura regional européia com elementos do colonial brasileiro, foram ocupadas por moradores da região que tiveram suas casas destruídas durante a Revolta Tenentista. Na década de 1970, a área foi incluída em zona de proteção urbana. Tornou-se condomínio comercial e, em 1989, foi tombada pelo Conselho de Defesa e Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo. Pode ser visitada e conta com arquivo histórico da vila.*