



**SEMINÁRIO CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Regularização fundiária urbana, parcelamentos e condomínios edilícios • 8 de abril de 2005



Boletim do IRIB em revista - edição 322  
julho | setembro | 2005



ISSN 1677-437X

Boletim do **irib**  
em revista

#### Diretoria Executiva

Secretário Geral: João Baptista Galhardo (Araraquara-SP)  
1º Secretário: Aline Alessandra Manfrin Molinari (Viradouro-SP)  
2º Secretário: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (Serra-ES)  
1º Tesoureiro: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (São Paulo-SP)  
2º Tesoureiro: Manoel Carlos de Oliveira (Itapeverica da Serra-SP)  
Diretor Social e de Eventos: Ricardo Basto da Costa Coelho (Apucarana-PR)  
Diretor de Publicidade e Divulgação: Flauzolino Araújo dos Santos (São Paulo)  
Diretor de Publicações Dirigidas: Sérgio Busso (Bragança Paulista-SP)  
Diretor de Assistência aos Associados: Jordan Fabrício Martins (Florianópolis-SC)  
Diretora de Urbanismo e Regularização Fundiária: Patrícia André de Camargo Ferraz (Diadema-SP)  
Diretor de Meio Ambiente: Marcelo Augusto Santana de Melo (Araçatuba-SP)  
Diretor de Assuntos Legislativos: George Takeda (São Paulo-SP)  
Diretor de Assuntos Agrários: Eduardo Agostinho Arruda Augusto (Conchas-SP)  
Diretor de Relações Internacionais: João Pedro Lamana Paiva (Sapucaia do Sul-RS)  
Diretor Financeiro: Ari Alvares Pires (Buriis-MG)  
Diretor Adjunto de Assuntos Agrários: Fabio Martins Marsigli (Piedade-SP)  
Diretor de Informática: Joelcio Escobar (São Paulo-SP)  
Diretor Executivo: Alexandre Assolini Mota (São Paulo-SP)  
Diretor Acadêmico: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (Teresópolis / RJ)

#### Conselho Editorial

Álvaro Melo Filho (CE), Diego Selhane Pérez (SP), Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ), Elvino Silva Filho (SP), Flauzolino Araújo dos Santos (SP), Francisco José Rezende dos Santos (MG), Frederico Henrique Viegas de Lima (DF), George Takeda (SP), João Baptista Galhardo (SP), João Baptista Mello e Souza Neto (SP), João Pedro Lamana Paiva (RS), Marcelo Salaroli de Oliveira (SP), Marília Patu Rebelo Pinho (SP), Ricardo Henry Marques Dip (SP) e Sérgio Jacomino – secretário (SP)

**Diretor Responsável e Coordenador Editorial**  
Sérgio Jacomino (desde 1997)

#### Presidente

Sérgio Jacomino (SP) [presidente@irib.org.br](mailto:presidente@irib.org.br)

#### Vice-Presidente

Helvécio Duia Castello (ES)

#### 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 Sunfeld, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Celso Fernandes Campiongo, Daniel Roberto Fink, Edésio Fernandes, Elcio Trujillo, Evangelina de Almeida Pinho, Hélio Borghi, J. Nascimento Franco, José Carlos de Freitas, José Guilherme Braga Teixeira, Jürgen W. Phillips, Kioitsi Chicuta, Luiz Mário Galbetti, Marcelo Terra, Maurício José Serpa Barros de Moura, Melhim Namem Chalhub, Pablo de Camargo Cerdeira, Pedro Antonio Dourado de Rezende

#### Conselho Jurídico Permanente

Gilberto Valente da Silva (*in memoriam*), Hélio Lobo Junior, Des. José de Mello Junqueira, Des. Narciso Orlandi Neto, Ulysses da Silva

#### Conselho Internacional

Alemanha: Helmut Rüssmann e Maximilian Herberger  
Chile: Elias Mohor Alborno  
Espanha: Fernando Pedro Méndez González e Rafael Arnaiz Eguren  
Itália: Raimondo Zagami  
México: Raúl Castellano Martínez-Baez  
Portugal: Paulo Ferreira da Cunha

#### 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](mailto:irib@irib.org.br) **Homepage:** [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br)

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

#### Presidente

Sérgio Jacomino

#### Diretor de Publicidade e Divulgação

Flauzolino Araújo dos Santos  
[oficial@primeirosp.com.br](mailto:oficial@primeirosp.com.br)

#### Editores

Sérgio Jacomino  
[sergiojacomino@uol.com.br](mailto:sergiojacomino@uol.com.br)  
Fátima Rodrigo  
[fatimardro@click21.com.br](mailto:fatimardro@click21.com.br)

#### Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

#### Assessoria de imprensa e reportagem

Patrícia Simão

#### Design Gráfico

Carlos Augusto Sholl

#### Direção de Arte

Jorge Zaiba

#### Fotos

Carlos Petelinkar

#### Impressão e Acabamento

Gráfica e fotolito Ideal

## Especial

### Seminário condomínios edilícios

- 1 Seminário sobre regularização fundiária urbana, parcelamentos e condomínios edilícios pela parceria do IRIB com o MPSP e a CGJSP
- 5 Ocupação e regularização do solo urbano  
**Luiz Paulo Aliende Ribeiro**
- 16 Requisitos para a regularização de condomínios de fato  
**José Marcelo Tossi Silva**
- 17 Aspectos urbanísticos  
**José Carlos de Freitas**
- 24 Aspectos urbanísticos, ambientais e penais  
**Geraldo Rangel de França Neto**
- 26 Aspectos registrários  
**Ivan Francisco Pereira Agostinho**
- 27 Aspectos registrários do provimento 10/2004 da Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo  
**Marcelo Augusto Santana de Melo**
- 32 Regularização de condomínios e o provimento 10/2004 da CGJSP  
PL 3.057/2000: reforma da lei 6.766 – inovações  
**Patrícia André de Camargo Ferraz**

### Encontro de El Calafate

- 39 Registradores e notários de 12 países reúnem-se no XIX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral
- 44 El Calafate recebe registradores da América Latina  
**João Pedro Lamana Paiva**
- 47 Barão de Munchausen, idealismos e a regularização fundiária  
**Sérgio Jacomino**
- 52 A evolução do sistema registral no século XXI  
**João Pedro Lamana Paiva**

## Acontece

### IRIB no 77º Enic

- 68 Irib participa do 77º Enic: construção civil discute segurança jurídica
- 73 Mercado imobiliário, segurança jurídica e custos de transação: a experiência espanhola

### Feirão da casa própria

- 80 Irib e Arisp participam do Feirão da casa própria realizado pela Caixa Econômica Federal, na cidade de São Paulo
- 83 Como comprar seu imóvel com mais segurança  
**Adriano Damásio**

### Regularização fundiária

- 86 Irib participa do I Congresso de Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente, no Guarujá

### IRIB & Anoreg-SC

- 90 Irib participa do encontro estadual da Anoreg-SC em Lages

### Interconexão cadastro/registo

- 95 Irib participa de seminário do Ministério das Cidades: Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário

### Regularização fundiária

- 97 Instituto Pólis entrevista diretora do Irib para elaboração de relatório sobre experiências com processos de regularização fundiária

### IRIB-ABECIP

- 99 Irib e Cinder participam da comemoração de 38 anos da Abecip

### IRIB-Cinder-Bovespa

- 100 Irib e Cinder visitam Bovespa: em debate, securitização e parcerias

### IRIB e Secovi-SP

- 102 Irib e Secovi-SP promovem evento sobre experiência do mercado imobiliário espanhol

### Reforma do Judiciário

- 103 Irib prestigia posse do secretário de Reforma do Judiciário

### VI Congresso Nacional de Direito Registral – Peru

- 106 Irib apresenta RI brasileiro no VI Congresso Nacional de Direito Registral no Peru
- 107 O valor constitutivo da publicidade no sistema registral imobiliário brasileiro  
**Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza**

### IRIB no Rio Grande do Norte e em Mato Grosso do Sul

- 116 Irib leva curso de retificação de registro e georreferenciamento a Natal e Campo Grande

### IRIB-MPSP

- 117 Ministério Público de SP e Irib retomam os trabalhos para programar eventos em parceria

### IV Simpósio de Direito Imobiliário no RS

- 117 Irib debate as novas diretrizes da retificação de registro com advogados gaúchos

## IRIB internacional

- 118 Encontro internacional em São Paulo discute aprimoramento do nosso sistema registral imobiliário
- 134 Publicidade registral e direitos da personalidade  
**Luiz Paulo Aliende Ribeiro**
- 139 Publicidade registral e meios eletrônicos  
**Patrícia Ferraz**
- 146 A experiência na discussão do projeto de lei do cadastro positivo – regulamentação de bancos de dados de proteção ao crédito  
**Otávio Ribeiro Damaso**
- 152 Direito à privacidade nos sistemas de informação  
**Walter Ceneviva**
- 164 Direito à privacidade nos sistemas de informação  
**Diego Selhane Pérez**
- 167 Direito à privacidade nos sistemas de informação  
**Manuel Alceu Affonso Ferreira**
- 169 Títulos notariais e judiciais eletrônicos. O uso seguro da firma digital nos instrumentos públicos  
**Augusto Tavares Rosa Marcacini**
- 177 A eficácia das decisões judiciais e os registros eletrônicos (penhora *on line*, indisponibilidade de bens, etc.)  
**Cintia Mítico Belgamo Pupin**
- 180 A eficácia das decisões judiciais e os registros eletrônicos (penhora *on line*, indisponibilidade de bens, etc.)  
**Marcelo Manhães de Almeida**
- 181 A eficácia das decisões judiciais e os registros eletrônicos (penhora *on line*, indisponibilidade de bens, etc.)  
**Sérgio Jacomino**

## Cursos IRIB

- 184 Curso de extensão sobre registros públicos e alguns aspectos de protesto de títulos une teoria e prática registral
- 188 Curso de direitos reais e sistemas registrares, módulo II, em Tiradentes, MG
- 189 Curso de especialização em Direito registral imobiliário em Porto Alegre

## Cursos IRIB-Ductor

- 190 História de uma parceria bem sucedida: 387 alunos e cinco cursos Irib/Ductor realizados num único ano
- 192 GV-Law e FGV Management: destaque para Irib e Direito registral imobiliário

## Entrevista

- 194 Presidente do Irib entrevista presidente do Colégio Notarial do Brasil
- 202 Diretor do Itau fala sobre a parceria com o Irib: “procuramos o Irib, justamente para propor que fizéssemos com os imóveis o mesmo que foi feito com os automóveis”

## Lançamento IRIB

- 206 Magistrados e registradores prestigiam lançamento de livro em homenagem a Gilberto Valente da Silva

## Lançamento

- 213 Especialistas lançam livro sobre registro mercantil em São Paulo

## Alteração da lei 6.766

- 218 Irib, Colégio Notarial e Abecip discutem alterações da lei 6.766/79 com relator do projeto

## Convênio IRIB/AASP

- 219 IRIB e Associação de Advogados de São Paulo ajustam protocolo de intenções

## ENR – Escola Nacional de Registradores

- 220 Nasce a Escola Nacional de Registradores, em Tiradentes, MG

## Thesaurus

- 223 Parcelamento do solo urbano. Loteamento – regularização – averbação. Meio ambiente. Área de proteção ambiental – mananciais. Licitação – competência legislativa. Levantamento pericial – desnecessidade. Grapohab.



# Seminário condomínios edilícios

Regularização  
fundiária urbana,  
parcelamentos  
e condomínios  
edilícios

**IRIB  
MPSP  
CGJESP**

**8 de abril  
de 2005**

# Seminário sobre regularização fundiária urbana, parcelamentos e condomínios edilícios sela parceria do IRIB com o MPSP e a CGJSP

Operadores do Direito

lotaram auditório do MPSP para debater o tema da regularização fundiária urbana, em especial os parcelamentos e condomínios edilícios focados no provimento 10/2004 da Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo.

No último dia 8 de abril de 2005 realizou-se, no auditório Queiroz Filho, sede do Ministério Público do estado de São Paulo, o seminário sobre regularização fundiária urbana, parcelamentos e condomínios edilícios, fruto da parceria do Irib com o Ministério Público e a Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo.

Um público constituído por promotores de justiça, magistrados, procuradores, registradores, notários, advogados, representantes de importantes instituições, como a Sabesp e a Fundação Faria Lima, além de profissionais do Direito registral imobiliário, confirmou o sucesso da iniciativa que era previsto desde o encerramento antecipado das inscrições.

O procurador-geral da República Cláudio Fonteles e o diretor-presidente da Fenatec, professor José Luís Alves Rodrigues, entre outros, enviaram telegramas cumprimentando o Irib pela realização do seminário.

## Solenidade de abertura: marco do diálogo entre as instituições jurídicas brasileiras

À mesa solene de abertura do seminário reuniram-se algumas das maiores autoridades do Ministério Público e da Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo: Rodrigo César Rebello Pinho, procurador-geral de Justiça do estado de São Paulo; Luís Paulo Aliende Ribeiro, juiz auxiliar da Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo, representando o corregedor-geral da Justiça de São Paulo, desembargador José Mário Antônio Cardinale; Sérgio Jacomino, presidente do Irib; Daniel Roberto Fink, procurador de Justiça e coordenador do Caouma, Centro de apoio operacional de urbanismo e meio ambiente; Selma Negrão Pereira dos Reis, procuradora de Justiça e coordenadora do Caocível, Centro de apoio operacional das promotorias de Justiça cíveis, de acidentes do trabalho, do idoso e da pessoa portadora de deficiência; Paulo Hideo Shimizu, corregedor-geral do Ministério Público de São Paulo; José Carlos de Freitas, promotor de Justiça de habitação e urbanismo; José Benedito Tarifa, procurador de Justiça e coordenador do CAO Cidadania, Centro de apoio operacional das promotorias de Justiça da cidadania; Alberto Carlos Dib Júnior, promotor de Justiça e coordenador do Gaimp, Grupo de acompanhamento da informatização do Ministério Público de São Paulo; José Oswaldo Molineiro, chefe de gabinete da Procuradoria-geral de Justiça; José Luis Alicke, procurador de Justiça e membro do Conselho Superior do MPSP; Hubert Alquéres, diretor presidente da Imprensa Oficial; e Evelise Pedroso Teixeira Prado Vieira, procuradora de Justiça e membro do Conselho Superior do MPSP.

O seminário, que tratou da aplicabilidade do provimento CGJ 10/2004, representou um marco selando a parceria de entidades representativas do meio jus-registral brasileiro,



Doutores Sérgio Jacomino (Irib) e Luís Paulo Aliende Ribeiro (CGJSP)

como o Irib, o MPSP e a CGJSP. A união dessas experiências valiosas ganhou força para contribuir com ações conjuntas para o desenvolvimento da Justiça e o diálogo com a sociedade a respeito da controvertida questão da ocupação urbana.

## O valor do diálogo entre as instituições envolvidas com a regularização fundiária

No pronunciamento de abertura do evento, o presidente do Irib Sérgio Jacomino ressaltou a importância do diálogo.

“A realização deste evento, nesta casa, representa a consumação de um projeto muito relevante, que envolve importantes atores da questão ambiental, urbanística, registral, na questão cível. E esse diálogo, que vimos reproduzindo ao longo dos anos, é digno de nota na abertura deste evento. Temos uma parceria com o Ministério Público do estado de São Paulo, reiterada pela terceira vez consecutiva e que mostra a importância e o valor desse diálogo. Saudando aqui essa iniciativa digna de registro e elogios, eu gostaria de dar as boas-vindas a todos os senhores e augurar que este encontro possa produzir uma reflexão que, devidamente registrada, sirva de pauta para o desen-



Mesa de abertura: os vários atores envolvidos na aplicação do provimento 10/2004



Doutores Luís Paulo Aliende Ribeiro e Rodrigo César Rebello Pinho

volvimento profissional de cada uma das nossas atividades”.

O juiz auxiliar da Corregedoria-geral da Justiça, doutor Luís Paulo Aliende Ribeiro, também saudou os presentes na abertura do seminário, falando em nome do corregedor-geral de Justiça do estado de São Paulo, desembargador José Mário Antônio Cardinale. Enfatizou a soma das experiências do Ministério Público, dos juízes corregedores, dos registradores imobiliários, das autoridades públicas, prefeituras e de todos aqueles que, mediante suas atividades, possam regular ou interferir na questão da ocupação urbana, seja para impedir que se desenvolvam novas ocupações irregulares, seja para disciplinar essas ocupações.

“Essa participação conjunta é de extrema importância e a Corregedoria-geral da Justiça quer deixar claro que o trabalho a ser desempenhado na parte que lhe cabe, relativo aos serviços públicos, somente poderá ser feito com a participação de todos. E que existe um esforço em dialogar e estar presente em todas as entidades de créditos, na construção civil, entidades todas que participam da ocupação urbana, para que possamos trabalhar de forma efetiva e integrada.”

Por sua vez, o procurador-geral de Justiça, doutor Rodrigo César Rebello Pinho, parabenizou as entidades organizadoras pela realização de mais um evento sobre um tema que exige estudo constante para o aperfeiçoamento da atuação das instituições em melhor servir a população.

“Nós integramos o serviço público com a consciência de que o povo é o destinatário e o credor das nossas atribuições. Por isso, vemos a oportunidade de sediar este encontro como mais uma chance de demonstrar um Ministério Público

moderno, um Ministério Público aberto, um Ministério Público preocupado em se integrar com a comunidade e com as demais instituições na satisfação de questões prementes sobre o direito à moradia e a regularização fundiária, uma vez que o direito de propriedade, principalmente de bens de imóveis, se exerce com o registro. É importante que as instituições que atuam na área tenham a consciência de que em determinadas situações nós vamos tentar regularizar, para que a população possa ser efetivamente contemplada.”

### Lançamento de livro editado pelo MPSP – Temas de Direito Urbanístico 4

Ainda na solenidade de abertura, foi lançado o livro *Temas de Direito Urbanístico 4*, pela Imprensa Oficial, sob a coordenação do primeiro promotor de Justiça de habitação e urbanismo do MPSP, doutor José Carlos de Freitas, que falou sobre a quarta edição da obra.

“A idéia do *Temas de Direito Urbanístico* surgiu como uma proposta de instrumento de trabalho para os promotores da área. Do sucesso dessa primeira edição nasceram as demais até chegarmos ao tema 4, cuja proposta é abordar assuntos relacionados ao Estatuto da Cidade. Essas obras não tinham nenhuma pretensão a não ser servir de instrumento de trabalho aos promotores, mas acabaram se transformando em instrumento de trabalho de todos os operadores de Direito e também das pessoas que lidam com as questões urbanísticas nos municípios. Em face da receptividade do livro e graças à sensibilidade da Imprensa Oficial, com sua qualidade gráfica e a competência do professor Hubert Alquéres, só temos a agradecer essa parceria. O livro tomou tamanha dimensão, que uma universidade em Portugal adotou o *Temas 1* como obra integrante do seu acervo bibliográfico. E quando eu imaginava que ficaríamos sem temas para debater, surge um projeto de lei para alteração da lei de parcelamento do solo, talvez tenhamos aí o *Temas 5* e um novo evento desta proporção e com a parceria, agora e sempre, do Irib, e também da Corregedoria-geral da Justiça do estado de São Paulo. Esperamos que o *Temas 4* atenda os interesses de todos, uma vez que traz textos de juízes, de promotores, de integrantes do Judiciário e do Ministério Público, de professores universitários na área de urbanismo e arquitetura e de urbanistas. Esse livro oferece ainda mais instrumentos de trabalho e de reflexão.”

# Ocupação e regularização do solo urbano

*Luiz Paulo Aliende Ribeiro\**



Desrespeito à legislação leva à edição do provimento 10/2004. A propriedade só se adquire pelo registro, mas... A preocupação foi estabelecer uma regra para o registrador. Fracionamento em partes ideais. Hipóteses para a regularização de situações de fato.

## Desrespeito à legislação leva à edição do provimento 10/2004

Estou aqui para trazer aos senhores o histórico que levou à edição do provimento 10/2004: de onde se partiu; quais foram os agentes de todo esse processo; e o porquê dessa atuação administrativa e dessa preocupação com um determinado tipo de ocupação irregular do solo.

O que preocupou a Corregedoria-geral da Justiça foi a proliferação, por todo o estado de São Paulo, de casos incontáveis de desrespeito à legislação que disciplina a ocupação do solo, bem como a indevida utilização do instituto jurídico do condomínio tradicional previsto no Código Civil para alienação de diminutas frações ideais de um determinado imóvel, muitas vezes em percentual idêntico e que não guarda relação de comunhão ou de identidade entre aquelas pessoas que participam do condomínio. Ou seja, são pessoas sem relação de parentesco ou qualquer histórico que justifique uma comunhão nessas proporções.

O tema da ocupação irregular do solo e da utilização dessas frações ideais para o parcelamento sem o cuidado de se proceder ao loteamento, ou da instituição de um condomínio, sempre esteve presente na atuação administrativa da Corregedoria-geral da Justiça e do Conselho Superior da Magistratura. A orientação dominante, e muito correta no âmbito jurídico, era a de que a qualificação registrária deveria procurar a coincidência dos elementos registrários com aqueles presentes no título. O registrador não deveria aceitar elementos fáticos estranhos, que não estivessem igualmente presentes no título e nos registros.

Em face disso, começou a burla aos impedimentos buscando-se o ingresso de frações localizadas como se fossem ideais. Como isso foi feito? Os instrumentos particulares ou instrumentos públicos que traziam essas alienações deixavam de indicar metragem, confrontação dos lotes ou das parcelas de terreno que efetivamente estavam sendo adquiridas. Quem comprava tinha consciência de que estava adquirindo parte certa de terreno, sabia quem eram seus vizinhos, muitas vezes havia ido até o empreendimento e sabia localizar o seu terreno naquela propriedade imóvel. No entanto, para fins do registro, o que estava sendo vendido era uma parcela ideal, uma fração ideal. No entanto, uma fração ideal não pode estar localizada. É uma coisa muito simples: se alguém tem uma fra-

ção ideal de um todo, ela tem um percentual daquele todo, mas pode dizer “até aqui é minha fração ideal, a partir dali vem a fração ideal do meu vizinho”.

Os contratos apresentados para registro deixaram de utilizar elementos fáticos, elementos estranhos. Embora em determinada comarca todos soubessem que ali havia um grupo de casas perfeitamente definidas, no registro se encontrava uma matrícula única com diversas frações ideais.

Ao longo dos anos, a situação ficou descontrolada. Numa correção realizada em julho de 2000, na comarca de Atibaia, a equipe do então desembargador Luís de Macedo encontrou uma situação caótica: matrículas nas quais havia mais de mil registros relativos a frações ideais; matrículas com índices ou matrículas auxiliares que viabilizavam a localização, na matrícula-mãe, da fração ideal de cada um e que seguiam a seqüência de alienações das ditas frações ideais; matrículas em que havia a constituição de usufruto sobre fração ideal; matrículas em que já havia ocorrido usucapião de um dos terrenos e com a segregação de parte certa naquela porção ideal, naquela matrícula grande em que havia mais cem outros condôminos. A matrícula anterior deixava de manter correlação entre a área especificada em cada fração ideal e o todo remanescente, impondo que, para novos registros, esse remanescente fosse retificado.

A equipe da corregedoria entendeu que era preciso desarmar essa bomba-relógio o quanto antes, porque os parcelamentos já não eram novos, os condôminos dividiam seus lotes, inventários não eram feitos, ou seja, cada vez mais a regularização de uma ou de outra área ia se tornando difícil ou impossível. E essa situação já não estava mais a cargo do empreendedor do parcelamento, que burlou a lei e que poderia ser responsabilizado civil e criminalmente, mas onerava os adquirentes, que talvez acreditassem na regularidade do empreendimento porque tinham obtido o registro imobiliário da sua fração ideal.

A propriedade  
só se  
adquire pelo  
registro, mas o  
brasileiro  
quase nunca  
vai até o  
registorador  
imobiliário,  
vai ao tabelião.

### A propriedade só se adquire pelo registro, mas...

A partir da correção ordinária na comarca de Atibaia foi criado um expediente para estudos. Na época, existia um procedimento iniciado pelo Ministério Público junto à corregedoria solicitando providências com relação a essas partes ideais, mas a preocupação do Ministério Público não se limitava à questão do registro imobiliário. A propriedade só se adquire pelo registro, mas o brasileiro quase nunca vai até o registrador imobiliário, vai ao tabelião. Quem leva o título para registro é o próprio tabelião e, na cultura popular, quem tem escritura é dono. Então, havia uma preocupação muito grande em informar as pessoas de que essas transmissões estavam irregulares, configuravam fraudes.

Visitamos as cidades de Jundiá e São José do Rio Preto para transmitir a infor-

mação sobre essas fraudes. Essas comarcas foram escolhidas porque se sabia que ali havia a utilização desse mesmo expediente de fracionamento em parcelas ideais, embora de forma distinta.

A fraude tanto serve para efetivação de um parcelamento popular, que deixa a cargo dos adquirentes as obras de infra-estrutura, como, o que é pior, sem deixar a cargo dos adquirentes essas obras. Em determinadas regiões do estado em que o solo já é plano, fica fácil a instalação de obras públicas, por isso é conveniente para alguns detentores do poder municipal que se faça a instalação do parcelamento sem as obras públicas. Em período eleitoral, passa-se lá uma sarjeta e um fio de luz e, por obra da autoridade local, aquela comunidade passa a ter sua casa dotada de infra-estrutura urbana e uma dívida de gratidão, esse é um tipo de ocupação.

Outra forma de ocupação de imóveis com utilização das frações ideais dava-se em função das dificuldades de uma legislação de ocupação do solo muito rígida para a implementação de pequenos agrupamentos de alto luxo, ou seja, as pessoas com poder aquisitivo passavam a ocupar. Não



estamos falando de loteamentos que depois venham a obter autorização para fechamento, mas de parcelamentos feitos com lotes relativamente grandes nos quais essas pessoas com bom poder aquisitivo edificavam casas dignas de figurar em revistas de arquitetura, com toda a infra-estrutura urbana e equipamentos de lazer sofisticados, no entanto, eram detentores de frações ideais.

Em face da importância do tema, outros elementos foram colhidos. Um deles dizia respeito a um pedido de providências requerido pelo Ministério Público com relação à conduta de um notário ou de um registrador que havia efetivado esse tipo de parcelamento. A corregedoria verificou que não poderia impor qualquer sanção administrativa, tendo em vista que tanto a lavratura das escrituras como os registros estavam sendo feitos com a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura.

Os casos se repetiam. A posição da corregedoria estava sendo interpretada de modo a viabilizar o desrespeito à lei e a imposições cogentes, o que caracterizava fraude. Então, o corregedor-geral da justiça levou ao Conselho Superior da Magistratura um voto que foi acolhido no julgamento de um recurso da comarca de Atibaia.

Ficou esclarecido e explicitado que não se devem utilizar elementos fáticos estranhos à matrícula e ao título que é apresentado a registro. E que uma fração ideal acompanhada de uma área já é algo indicativo de que, efetivamente, não se trata de fração ideal. Esse fato acompanhado de outros elementos, como a pluralidade de condôminos sem relação entre si e a seqüência de alienações relativas a essas frações ideais, podem oferecer ao registrador, pelo exame da matrícula, subsídios suficientes para a configuração de fraude.

Também ficou assentado nesse acórdão que a qualificação não poderia ser um procedimento mecânico chancelador de atos anteriormente praticados, mas que a qualificação registrária deveria exigir análise mais aprofundada da própria matrícula. Se, para a qualificação registrária, a identificação de

Ficou esclarecido  
e explicitado que  
não se devem  
utilizar  
elementos  
fáticos estranhos  
à matrícula e ao  
título que é  
apresentado a  
registro.

fraude é um pouco mais difícil no início de um parcelamento irregular com cinco ou seis registros em matrícula, o mesmo não se pode dizer de uma matrícula que possui mais de mil registros, matrícula com índice. Matrícula auxiliar não é matrícula, não tem unitariedade, não se poderia dizer que um novo registro numa matrícula daquela tratava de um condomínio comum. Matrícula como aquela permite a verificação de fraude por confrontação com os elementos registrários.

Para a constatação de fraude basta a simples conduta tendente a burlar a lei. Não é o caso de perguntar até que ponto o adquirente estaria atuando com vontade de descumprir a lei. A questão é que existem regras cogentes porque seu descumprimento afeta interesses urbanísticos, difusos, de ocupação do solo em conjunto. A fraude tem de ser entendida só no sentido de descumprimento da lei, o que não

exime o parcelador irregular da sujeição às normas penais e civis decorrentes da infração à lei. Essa questão da infração às normas legais mostra o caráter multidisciplinar da questão.

### **A preocupação foi estabelecer uma regra para o registrador**

A preocupação foi estabelecer uma regra para o registrador de imóveis. Pensou-se inicialmente em fazer o que estamos fazendo aqui, juntar os diversos agentes para uma atuação conjunta com base naquilo que passou a ser determinado nas atas de correção, de que presentes aquelas hipóteses nas quais deveria haver a comunicação ao corregedor-permanente, às prefeituras municipais e ao Ministério Público, que houvesse uma orientação nesse sentido para os notários. Essa idéia surgiu a partir do julgamento do Conselho Superior da Magistratura de que essas transmissões, por caracterizarem fraude, não poderiam ser registradas.

Se o registro não pode ser feito, nós passamos a olhar para o tabelião. O tabelião tem o dever de bem informar as partes. Não pode ser aceita como válida a conduta do tabe-

lião que deixou de orientar as partes. E não pode o tabelião elaborar, sem ciência expressa às partes, atos que ele sabe que não serão passíveis de registro. No entanto, o tabelião instrumenta aquilo que as partes declaram; se a parte insistir, o tabelião também não pode se negar a documentar o que está sendo solicitado. A solução adotada, inspirada em normas do Rio Grande do Sul, foi no sentido de que o tabelião deveria incluir na escritura, obrigatoriamente, a declaração do adquirente de que ele tinha ciência da aquisição que estava fazendo e que aquela forma não correspondia a uma porção certa e determinada de terreno.

Logo em seguida foi apresentada, também em Atibaia, escritura acompanhada do mapa do empreendimento com o lote identificando exatamente qual era o lote, rua, nome de rua. Nesse contexto foi elaborado um parecer, ainda na gestão do desembargador Luís de Macedo, que em junho de 2001 estabeleceu essa obrigatoriedade para os notários, bem como a obrigatoriedade de que se comunicassem a esses três entes, o juiz corregedor-permanente, o Ministério Público e o poder público municipal. Por que os três? Porque o problema não se esgota e nem se resolve no registro imobiliário.

Tomou-se o cuidado de que o registrador de imóveis e o notário informassem o poder público para uma pronta tomada de providências. Se o registrador percebe que o empreendimento está no início e faz as comunicações, o Ministério Público, por exemplo, pode tomar providências até de imposição de pena ao parcelador irregular. Se a comunicação vai para uma prefeitura que está ciente das regras urbanísticas, o problema já pode ter uma solução ali. No entanto, se determinada administração municipal não está muito preocupada com regras de urbanismo, é importante que a comunicação seja divulgada para mais de um agente, por isso o caráter multidisciplinar da orientação normativa editada.

Acolhido o parecer do processo 258.800, na própria decisão ficou determinado que se iniciassem estudos para oferecer algumas possibilidades de regularização daquilo que já se havia implementado antes dessa expressa proibição registrária. A corregedoria entendeu que até aquela data – sem prejuízo de qualquer perquirição da responsabilidade criminal de quem implementou o parcelamento –, a proibição não estava expressa de forma tão contundente e que, portanto, a regularização daquilo que existia no mundo, na rea-

lidade, deveria ser buscada sempre que possível.

Iniciaram-se estudos para saber qual o instrumento jurídico para fazer com que essa ocupação urbana voltasse a ter uma regularidade registrária. Nós contamos com o empenho de alguns adquirentes de lotes que tentavam regularizar seus empreendimentos, um deles na comarca de Atibaia, onde a situação não era das mais complicadas. Mas o laboratório onde se começou a cunhar aquilo que veio a ser o provimento 10/2004 foi um empreendimento chamado Vinhas de João Paulo II, na comarca de São Roque.

A ocupação se dava numa área de 119 mil metros, com noventa condôminos, que tinham diferentes parcelas de terreno. Quem tinha mais terreno tinha uma edificação menor; quem tinha menos terreno tinha edificação maior; 60% dos terrenos estavam edificados. Desses 60% edificados, 40% com regularização da construção; outra parte ainda por regularizar; alguns terrenos ainda vazios; gente com débito condominial; gente que queria regularizar; gente que queria se aproveitar da tentativa de regularização para obter a dispensa dos débitos condominiais anteriores. Um grupo de pessoas desse empreendimento não mediu esforços na tentativa de regularização, passou a postular perante a corregedoria-permanente, diligenciou junto ao registrador imobiliário e, naquela experiência, surgiu uma tentativa de solução por meio do condomínio especial. Utilizou-se o condomínio especial para esse empreendimento porque os adquirentes tinham condições financeiras para isso.

### Fracionamento em partes ideais

O modelo utilizado no provimento 10/2004 é voltado para aqueles empreendimentos que pelo fato de já estarem implementados podem resultar em condomínio especial. Não é algo fácil de se conseguir, depende do empenho de todos os adquirentes, o que, aliás, foi tentado. Como chegar a essa possibilidade de regularização? Há um parecer do doutor Marcelo Fortes Barbosa Filho, exatamente nesse processo CG 3.315/01 [[www.trib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=9610](http://www.trib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=9610)], parecer 336/02-E, de São Roque, em que ele desenvolveu a questão do condomínio de fato.

A vontade das pessoas faz com que venha a se consolidar uma situação de fato que não corresponde à situação jurídica do bem. Ou seja, as pessoas passam a utilizar a vontade

delas de uma forma coordenada; o efeito real disso se distancia da situação jurídica do bem e se configura um condomínio de fato, um condomínio por adesão, uma situação fática que por si não seria representativa de ilegalidade, mas que em relação aos casos de ocupação do solo representavam uma ofensa à legislação cogente. Esse condomínio pode assumir duas formas: 1) pode se dar com o fracionamento em partes ideais de um todo indivisível – em que cada parcela apresenta de fato a titularidade de apenas um dos condôminos, com aparência de que ele exerce a propriedade daquela parcela quando exerce apenas posse em coordenação com todo o exercício possessório dos demais; 2) como pode se dar com a reunião de vários imóveis próximos, com vizinhança entre uns e outros, que acabam se coordenando e obtendo junto ao poder público autorização administrativa para o fechamento de vias públicas de acesso, etc.

Aqui estamos tratando da primeira forma desses condomínios que é a do fracionamento em partes ideais. Partindo da constatação de que existe esse condomínio por adesão, esse condomínio de fato, e que essa conduta poderia ter um tratamento para retornar à regularidade jurídica, estudou-se como fazer a regularização de situações de fato existentes.

### Hipóteses para a regularização de situações de fato

Foram imaginadas três hipóteses: o parcelamento em fase final, em fase inicial de ocupação e quase sem edificação alguma.

Usa-se a lei do condomínio, a implantação já se dá com a edificação de todas as unidades. A situação não apresenta maior preocupação porque o que pode ser feito é uma regularização dessas unidades conforme a situação efetiva. Está tudo construído, a situação está consolidada, descreve-se aquela situação e se institui um condomínio nos termos da lei.

Dificuldade havia naquela situação de São Roque, nas

Tomou-se o  
cuidado de que o  
registorador de  
imóveis e o  
notário  
informassem o  
poder público para  
uma pronta  
tomada  
de providências.

Vinhas de João Paulo II: parte edificada, parte por edificar, parte regularizada, parte por regularizar. Pensou-se que a instituição haveria de se dar em mais de uma fase, aquilo que estivesse pronto se instituiria e o resto ficaria numa fase embrionária. Buscou-se com isso dar uma ferramenta de atuação para os autores dessa iniciativa.

Nunca se pensou em buscar uma forma de desvirtuar o loteamento quando ele é a solução adequada. Nunca se buscou, em face de uma orientação administrativa voltada para os registros públicos, influenciar de qualquer modo a responsabilidade civil ou penal de quem desrespeitou a lei. A atividade da Corregedoria-geral da Justiça está pausada nos limites das suas atribuições.

Outro dado extremamente relevante é: para a regularização desses lotes, o que se considerou efetivamente foi que em face da diversidade de situação fática de cada

terreno, de cada unidade autônoma a ser constituída – fugindo da amarração tão-somente a um terreno, a um lote, área exclusiva de cada condômino –, a unidade autônoma seria composta da acessão física, ou seja, da edificação mais aquilo que o doutor Marcelo chamou de *acessões íntimas*, o quintal e o terreno adjacente. Tudo isso compõe a unidade autônoma e isso deve ser computado para a verificação da fração de cada um nas partes comuns. O cuidado para não se levar ao famoso condomínio de lotes implica que haja já na instituição a definição de qual vai ser a edificação, para aquelas em estado embrionário, uma vez que se deve ter aprovada a planta, em especial com a área a ser construída. Eventual alteração nisso viria importar a necessidade de se refazer todos os cálculos relativos ao empreendimento.

A fiscalização, como eu disse, não cabe ao registro. A ocupação e a regularização do solo urbano é questão multidisciplinar. Ou todos os atores trabalham de forma integrada, ou não se terá resultado efetivo.

\*O doutor *Luís Aliende Ribeiro* é juiz auxiliar da Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo.

# Requisitos para a regularização de condomínios de fato

José Marcelo Tossi Silva\*



Distinção entre condomínio voluntário, loteamento, loteamento fechado e condomínio edilício. Parcelamento disfarçado de condomínio. Provimento 10/2004: para parcelamentos que tentam escapar aos requisitos legais. Provimento 10/2004 estabelece normas para regularização de condomínios. Regularização de situações consolidadas. Regularização: se existirem condições para instituição de condomínio edilício. Minuta da convenção é essencial para regularização. Juiz corregedor-permanente pode determinar retificação da área. Regularização não servirá para isentar loteador.

## Distinção entre condomínio voluntário, loteamento, loteamento fechado e condomínio edilício

1. Para melhor compreensão do tema é importante, primeiro, fazer uma distinção entre condomínio voluntário – ou comum –, loteamento, loteamento fechado e condomínio edilício, o último também denominado condomínio horizontal ou condomínio especial.

O condomínio voluntário é decorrente da manutenção de co-propriedade sobre um imóvel por duas ou mais pessoas e é caracterizado, como ensina Orlando Gomes, “(...) pela indivisão do objeto e divisão dos sujeitos” (*Direitos Reais*, 10.ed., Forense, 1988, p.198).

Essa indivisão não significa que o imóvel é necessariamente indivisível, mas que, por alguma razão, está o imóvel na propriedade de pessoas diferentes, cada uma delas titular de uma fração ideal que, ainda segundo Orlando Gomes, faz com que “(...) cada proprietário, como esclarece Dekkers, pode-se dizer dono, por sua parte, da coisa comum, na sua integralidade. O direito não se circunscreve, com efeito, à fração ideal. Estende-se a toda a coisa” (obra citada, p.201).

O condomínio voluntário está previsto em lei (artigos 1.314 a 1.326 do Código Civil de 2002 e artigos 623 a 641 do Código Civil de 1916) e é perfeitamente regular a manutenção de co-propriedade sobre determinado imóvel, como, por exemplo, acontece quando um imóvel é partilhado, em comum, entre os herdeiros do antigo proprietário, ou quando parentes, ou amigos, resolvem comprar um imóvel em comum para dele usufruir de forma conjunta.

O loteamento, por sua vez, é a “(...) subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes” (artigo 2º, §1º, lei 6.766/79). Difere do desmembramento porque neste últi-

mo ocorre o aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura de novas vias e logradouros públicos e sem o prolongamento, modificação ou ampliação das vias e logradouros já existentes (artigo 2º, §2º, lei 6.766/79).

O loteamento e o desmembramento estão sujeitos a regras específicas, ao próprio registro especial previsto no artigo 18 da lei 6.766/79, que somente pode ser dispensado em casos especiais, como se verifica no seguinte trecho do parecer apresentado pelo doutor Oscar José Bittencourt Couto, Meritíssimo Juiz auxiliar da Corregedoria, no processo CG 1.807/2000 (Parecer 36/2002-E).

“O registro especial, em princípio, é de ser observado em todos os casos de parcelamento, quer em loteamento, quer em desmembramento, e somente por exceção, tem-se admitido a dispensa, e em hipóteses onde o parcelamento é de pequeno porte, sem mutação das características urbanísticas do local e sem abertura de novas vias públicas.”

As vias e praças formadas com o loteamento, bem como os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, passam para o domínio do município assim que promovido o registro a que se refere o artigo 18 da lei 6.766/79, como prevê o artigo 22 da mesma lei.

O loteamento fechado nada mais é que um loteamento cujas divisas são cercadas e cujo acesso a seu interior, controlado, fazendo com que o uso das vias e praças seja restrito a determinadas pessoas.

Não é objeto deste seminário discutir a legalidade ou não da constituição dos loteamentos fechados, mas não custa lembrar a lição de Elvino Silva Filho no sentido de que “entendemos, assim, que, por lei, o Município pode autorizar o loteamento fechado, e, conseqüentemente, o uso das vias de circulação e praças dentro dele, exclusivamente aos seus proprietários, através de dois institutos de Direito Administrativo: a permissão de uso ou a concessão de uso” (*Revisita de Direito Imobiliário* n.14).

Referida lição está baseada no pressuposto de que as vias e logradouros, nesse caso, não são bens de uso comum do povo, por lhes faltar tal afetação, mas bens de uso especial (Elvino Silva Filho, obra citada).

Por fim, temos o condomínio edilício que é regido pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e pela lei 4.591/64, na

parte não revogada, em cujo interior não existam vias públicas, mas áreas de propriedade privativa e de propriedade comum dos condôminos.

Além disso, como fator distintivo, conforme ficou claro no parecer apresentado pelo Meritíssimo Juiz auxiliar da Corregedoria, doutor Francisco Eduardo Loureiro, no processo CG 1.536/96, no condomínio edilício é “(...) imprescindível a vinculação do terreno à efetiva construção que nele será erigida e constituirá a unidade autônoma”.

### **Parcelamento do solo disfarçado de condomínio**

2. Durante determinado período foi disseminada a prática de implantar parcelamento do solo mediante uso do instituto do condomínio voluntário, ou comum, com venda de pequenas frações ideais de terrenos a diferentes pessoas que não mantinham entre si vínculos que pudessem justificar a compra do imóvel em conjunto, e com atribuição de uma área certa de terreno a cada fração ideal.

Nesse tipo de parcelamento, embora revestidas as vendas de aparente legalidade em razão da invocação, nos contratos, do instituto do condomínio voluntário, a atribuição de terreno certo para cada um dos adquirentes das diferentes partes destacadas da área maior obrigou a reconhecer que de condomínio voluntário não se tratava porque ausente o requisito de, conforme a anteriormente citada lição de Orlando Gomes, poder cada um dos co-proprietários “(...) dizer-se dono, por sua parte, da coisa comum, na sua integralidade” (obra citada, p.201).

Quando são atribuídos terrenos determinados a cada comprador, eles não adquirem frações ideais, mas partes que foram destacadas da área maior. Dessa forma, não são proprietários de uma fração ideal sobre o todo indiviso, com direito que se estende sobre toda a coisa. O comprador de uma fração ideal a que correspondem 1.000 m<sup>2</sup>, que ingressa no terreno e ocupa uma área de igual tamanho, não se considera co-proprietário das demais partes destacadas do mesmo imóvel e vendidas a outras pessoas, assim como não é considerado por seus vizinhos como co-proprietário dos terrenos que eles compraram dentro do mesmo imóvel maior.

Apesar do nome indicado no contrato, a estrutura jurídica aplicável é aquela adequada ao ato jurídico ou ao negócio jurídico efetivamente celebrado, não havendo como, pela

simples atribuição contratual de determinada denominação, transformar em condomínio voluntário aquilo que somente pode ser um loteamento ou um condomínio edilício.

### **Provimento 10/2004: para parcelamentos que tentam escapar aos requisitos legais**

3. Os imóveis a que se refere o provimento 10/2004 são justamente estes últimos, ou seja, terrenos que foram vendidos a várias pessoas distintas sob a aparente forma de condomínio voluntário constituído por meio de contrato, mas que na realidade foram parcelados. Cada comprador recebeu uma parte que é certa e determinada, tem medidas e confrontações específicas e, de fato, se encontra destacada do imóvel maior.

Com o tempo passou-se a entender que esse tipo de parcelamento do imóvel, feito como forma de fugir dos requisitos legais e normativos para o loteamento do imóvel ou para a instituição do condomínio edilício, caracteriza fraude perceptível pelos elementos existentes no registro e apta para impedir o acesso de títulos de alienação ao registro imobiliário. Embora indicando tratar-se de frações ideais, são, na realidade, relativos a parcelas determinadas de um terreno maior.

Diante disso, no processo CG 2.588/2000 acabou sendo apresentado – e aprovado pelo desembargador Luís de Macedo – r. parecer da lavra dos Meritíssimos juízes auxiliares da Corregedoria doutores Antonio Carlos Morais Pucci, Eduardo Moretzshon de Castro, Luís Paulo Aliende Ribeiro, Marcelo Fortes Barbosa Filho e Mario Antonio Silveira. Nesse parecer ficou claro que após a publicação do v. acórdão prolatado pelo E. Conselho Superior da Magistratura, na apelação cível 72.365-0/7, não é possível admitir o registro de título de transmissão mediante análise dos elementos registrários, assim entendidos como os constantes das matrículas, o oficial registrador verificar a implantação de "(...) *parcelamento irregular do solo, a existência de fraude e de ofensa à legislação cogente*" (fls. 810 do processo CG 2.588/2000).

Ademais, o colendo Conselho Superior da Magistratura, também a partir da apelação cível 72.365-0/7, em que foi relator o desembargador Luís de Macedo, passou a reiteradamente negar o registro de títulos de transmissão voluntária de frações ideais de imóvel quando verificado pelos ele-

mentos registrários a existência de fraude à legislação que regulamenta o parcelamento do solo, feita mediante atribuição de área certa e determinada de terreno para o que em tese deveria ser uma fração ideal do imóvel.

### **Provimento 10/2004 estabelece normas para regularização de condomínios**

4. Tomadas as medidas que se mostraram possíveis para estancar a situação irregular, foram ao mesmo tempo buscadas outras que permitissem solucionar a situação daqueles que adquiriram imóveis como esses sem, entretanto, criar mecanismo que pudesse servir de incentivo ao loteador irregular.

Foram, então, estabelecidas normas para a regularização de condomínio por meio do provimento 10/2004 que contém requisitos especiais para sua aplicação.

### **Regularização de situações consolidadas**

A. O primeiro deles consiste em que a situação esteja consolidada antes de 8 de junho de 2001 com a existência, na matrícula correspondente, de pelo menos um registro de venda ou de promessa de venda feita de fração ideal feito antes dessa data, na forma do item 216 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-geral da Justiça.

Isso porque, a partir da referida data, ficou clara e se tornou pública – com a decisão normativa prolatada no processo CG 2.588/2000 – que a posição da colenda Corregedoria-geral da Justiça e também do egrégio Conselho Superior da Magistratura que atualmente prevalece é no sentido de não admitir o registro de título de alienação voluntária desse tipo de fração ideal que, na realidade, não é ideal porque vinculada a uma área de terreno que pode ser identificada dentro do imóvel maior.

Ainda, somente os adquirentes das frações ideais podem requerer a regularização do condomínio, uma vez que a finalidade do provimento é a de favorecer esses adquirentes e não as pessoas que promoveram o parcelamento irregular.

### **Regularização: se existirem condições para instituição de condomínio edilício**

B. Outro requisito, que me parece mais evidente é que

existam condições para a instituição de condomínio edilício de acordo com as normas dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e da lei 4.591/64.

Não adianta querer transformar em condomínio edilício o que somente tiver condições de existir como loteamento, ainda que fechado.

No condomínio edilício, como dito, deve existir vinculação entre a unidade autônoma e o terreno em que instituído. Assim decorre da seguinte lição de Caio Mário da Silva Pereira, citada pelo doutor Francisco Eduardo Loureiro no processo CG 1.536/96, já referido.

*"A lei exige a construção sob a forma de unidades autônomas. Esta é uma conditio legis. É mister que cada unidade – apartamento residencial, sala ou conjunto de escritório, de um ou vários pavimentos, loja, sobreloja, vaga em edifício-garagem – constitua unidade autônoma e deve ser tratada objetivamente como tal e assinalada por uma indicação numérica ou alfabética, para efeito de identificação (destaque nosso) (Condomínio e Incorporações, 10.ed., Forense, 1996, p.69)."*

Quem tiver interesse sobre os requisitos para a instituição do condomínio de casas, edilício, pode consultar o v. acórdão prolatado pelo Conselho Superior da Magistratura na apelação cível 82.197-0/8, de 19/12/2001, da Comarca de Cotia, em que foi relator o desembargador Luís de Macedo, em que se verifica:

*"A instituição do condomínio efetuada no registro necessita da vinculação do terreno à edificação. A exegese da lei nº 4.591/64 acentua que o condomínio é o conjunto de unidades, que deverão ser assinaladas por designação especial, numérica ou alfabética, para fins de identificação e discriminação, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária (art. 1º, §§1º e 2º). As unidades autônomas deverão ser discriminadas na parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns correspondentes às unidades (art. 8º, alínea 'a', lei nº 4.591/64)."*

Também nesse sentido a seguinte lição de J. Nascimento Franco e Niske Gondo (*Condomínio em Edifícios*, 5.ed., 1988, p.41), citada no referido acórdão.

*"Nos casos de vilas ou conjuntos habitacionais, de casas*

*térreas ou assobradadas, constituindo cada uma delas unidade autônoma, deve o instrumento de instituição e especificação do condomínio descrever e caracterizar: a) a casa; b) o terreno em que a casa se situa e a área adjacente reservada à utilização exclusiva, como jardim e quintal; c) o terreno em sua totalidade e as áreas utilizáveis em comum pelos ocupantes de todas as casas, tais como jardins, playgrounds, piscinas, salões de festas etc., indicando-se a área ideal atribuída a cada casa, nessas áreas comuns; d) as áreas de acesso à via pública, com indicação da área ideal que, nas mesmas, deve ser atribuída às casas; e) todas as coisas comuns necessárias à utilização das casas, tais como encanamentos-troncos de águas pluviais e de água potável, de esgoto, gás, as linhas-troncos de eletricidade, telefone, as bombas elevatórias de água etc., fixando-se uma parte ideal atribuível a cada uma das casas."*

Em igual sentido a seguinte lição de Elvino Silva Filho, citada no acórdão retroreferido, que está contida na obra *Loteamento Fechado e Condomínio Deitado*, publicada na *Revista de Direito Imobiliário* v. 14, p. 31, "(...) no condomínio deitado o objeto da venda constitui-se em uma casa térrea ou assobradada, que será a unidade autônoma do condomínio, apesar de integrar-se, nessa unidade, área de terreno para jardim ou quintal (...)".

Referido acórdão, apesar de anterior à regulamentação das normas para a regularização de condomínio, traça regras que de uma forma geral deverão ser observadas nos casos de regularização futura.

Dessa forma, cada condômino será proprietário exclusivo de sua unidade autônoma e será proprietário, agora em conjunto com os demais, do terreno em que foi feito o condomínio, incluídos nesse terreno as vias de circulação interna, os espaços livres e as outras áreas comuns com destinação específica.

Se por qualquer razão não for possível a vinculação entre o terreno e a construção nele erigida, ou a ser erigida, também não será possível a instituição de condomínio edilício.

Para facilitar a compreensão do que consiste essa associação entre o terreno e a construção, basta imaginar um condomínio dotado de um só prédio com dez pavimentos, cada um deles contendo quatro apartamentos, que são as unidades autônomas.

Nessa hipótese não há dificuldade para verificar que o terreno a que está vinculado o apartamento 104 do décimo andar é todo aquele em que estão assentadas as fundações do prédio e também o restante do solo do imóvel em que instituído o condomínio, uma vez que o apartamento 104 propriamente dito está sobre o apartamento 94 e não diretamente sobre o solo do terreno.

No condomínio de casas térreas ou assobradadas ocorre a mesma coisa, com a diferença de que cada casa está assentada diretamente no solo, e não uma sobre a outra.

Por sua vez, como visto no condomínio edilício dotado de casas térreas ou assobradadas, as unidades autônomas são constituídas pelas casas que, na forma do artigo oitavo da lei 4.591/64, devem ser descritas com discriminação da "(...) parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades".

A questão mais interessante, nesse ponto, é saber se as partes do terreno reservadas para utilização exclusiva de cada casa, como jardim e quintal, são de propriedade exclusiva ou propriedade comum.

Pessoalmente, considero que a solução ideal seria considerar essas partes do terreno de uso exclusivo como de propriedade comum, mas isso pode trazer grandes empecilhos para a efetiva regularização dos condomínios a que se refere o provimento 10/2004, especialmente naqueles em que não há qualquer uniformidade entre as construções e em que elas podem ser, de fato, alteradas pelo proprietário, mais de uma vez, mediante ampliação ou diminuição do prédio.

Não me parece descabido, em razão disso, admitir na regularização desses condomínios que as partes destinadas ao uso exclusivo de cada condômino, tais como jardim e quintal, sejam computadas como de propriedade também exclusiva. Isso para efeitos de instituição do condomínio, de abertura de matrícula para cada unidade, de cálculo da fração ideal atribuída a cada unidade relativamente ao restante do terreno e partes comuns. E, quando o caso, conforme previsto na respectiva convenção do condomínio, para cálculo da proporção do voto, na assembléia geral, a que tem direito cada condômino (artigo 1.352, parágrafo único, do Código Civil).

Outra dúvida que poderia surgir é relativa aos condomínios em que ausentes construções ou em que parte das casas está construída e parte não. Essa questão, porém, está resolvida no parecer apresentado pelo Meritíssimo Juiz auxiliar da Corregedoria, doutor Marcelo Fortes Barbosa Filho, no processo CG 26.663/2001 (fls. 156/160), em que consta:

"Uma segunda hipótese se caracteriza pela ausência de qualquer edificação, restando apenas projetadas casas ou outras acessões artificiais, de modo que podem os titulares de direitos reais proceder como o disposto no artigo 8º do mesmo diploma legal já referido (Lei 4.591/94), sem qualquer dificuldade adicional.

No mais das vezes, contudo, a situação concreta corresponde a um misto das duas hipóteses vislumbradas. Sem que sejam abertas vias públicas, mas apenas vias internas e particulares, fica fechado ou circunscrito o imóvel, como expressão da vontade dos próprios co-proprietários, e, à medida da possibilidade e da necessidade destes mesmos sujeitos de direito, vão sendo edificadas as acessões artificiais (casas, p.e.), de maneira que, quando apreciadas as questões atinentes ao condomínio de fato, algumas acessões artificiais terão sido edificadas e outras ainda não o terão.

Neste caso, só se viabiliza uma solução dupla, de maneira que, quando já edificada a acessão, resta possível a instituição e especificação parcial do condomínio especial e quando não houver sido edificada a acessão, é necessário manter o condomínio especial num estado embrionário, semelhante ao que ocorre quando da incorporação, consumando uma formulação tendente à regularização dos assentamentos registrários já existentes."

Isso significa que o condomínio especial somente passa a ter existência jurídica com seu registro no registro imobiliário, uma vez que até então existe um só imóvel que pode ter um ou mais proprietários.

A partir do registro da instituição do condomínio passam a existir tantos imóveis quantas são as unidades autônomas, sendo cada condômino proprietário exclusivo de sua respectiva unidade autônoma, isso sem prejuízo da propriedade comum que permanece sobre as demais áreas do condomínio.

A conseqüência mais visível desse fato é que a matrícula da unidade autônoma somente será aberta depois do registro da instituição do condomínio que, por sua vez, depende



da averbação da construção.

C. Como requisito específico, para atendimento das normas que regem o condomínio edilício, o item 216.1 do capítulo XX das Normas de Serviço estabelece que devem ser apresentados:

“a) memorial descritivo e planta devidamente aprovada pela Prefeitura local, contendo as subdivisões, as dimensões e numeração das unidades autônomas, vias internas, espaços livres e outras áreas comuns com destinação específica;

b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelas unidades autônomas, vias internas, espaços livres e outras áreas comuns com destinação específica;”

D. Deve ser apresentado, ainda, “histórico dos títulos de propriedade, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado das certidões dos registros correspondentes” (item 216.1).

Essa exigência decorre do artigo 32, alínea “c”, da lei 4.591/64.

Embora não se trate de incorporação propriamente dita, essa providência permite verificar se em relação ao imóvel existem ônus e, com isso, conferir aos adquirentes das unidades instituídas ou a serem instituídas o conhecimento da situação que realmente existir.

### **Minuta da convenção é essencial para regularização do condomínio**

E. “e) minuta da futura convenção condominial;”

A convenção do condomínio é essencial, como previsto nos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil. Entre outras coisas, é por meio da convenção que se regulamenta a forma de administração do condomínio, seu regimento interno e as sanções a que estão sujeitos os condôminos.

Sem a minuta da convenção, em razão disso, não será possível a regularização do condomínio edilício.

F. “d) licença de instalação da Cetesb;” (item 216.1).

A exigência de apresentação dessa licença, isoladamente, é objeto de pedido de reapreciação formulado à Corregedoria-geral da Justiça pela própria Cetesb, que integra o Grapohab, e que ainda está pendente de apreciação.

G. “f) aqueles relacionados no subitem 211.3;” (item 216.1).

O item 211.3, capítulo XX das Normas de Serviço estabelece:

“Quando do registro da incorporação ou instituição, deve ser exigida, também, prova de aprovação pelo Grapohab,

desde que o condomínio especial se enquadre em qualquer um dos seguintes requisitos (Decreto Estadual nº 33.499/91 e Proc. CG 735/96):

a) não possua infra-estrutura básica de saneamento e tenha mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais;

b) localize-se em área especialmente protegida pela legislação ambiental e tenha mais de 10.000 (dez mil) metros quadrados (Áreas de Proteção aos Mananciais (Lei nº 898/75 e 1.172/96); Área de Proteção Ambiental (APA) criadas por leis ou decretos estaduais ou federais; Área de Relevante Interesse Ecológico (Arie) criadas por leis ou decretos estaduais ou federais; Áreas de Proteção Especial (Aspe) criadas por resolução das autoridades ambientais federais e estaduais);

c) seja maior que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) de área construída.”

Se em determinados casos, com amparo em diretrizes internas, a Cetesb e o Grapohab certificarem que a licença é desnecessária para um certo condomínio, não haverá como exigir na via administrativa sua concessão como requisito para o registro da instituição do condomínio, devendo ser aceita, ao menos na esfera administrativa, a certidão de dispensa que for apresentada.

H. “g) relação de todos os co-proprietários e compromissários compradores, ou cessionários de compromisso de compra e venda, titulares de direito real (artigo 1.225, inciso VII, do Código Civil), com declaração, conjunta ou individual, de anuência com a instituição do condomínio edilício;”

São titulares de direito real, a que se refere esse item, os que promoveram o registro da compra e venda, compromisso ou cessão de compromisso de compra e venda, e a eles compete decidir sobre a instituição do condomínio edilício como forma de regularização da situação de fato existente, ou optar, eventualmente, por outra medida que entenderem adequada para preservação de seus interesses, podendo essa medida tendente à regularização consistir na implantação de loteamento.

I. “h) requerimento de cientificação das pessoas indicadas na letra “g” deste subitem, para que em 15 dias apresentem a anuência com a instituição do condomínio e com a respectiva convenção, se não o tiverem feito com o requerimento inicial;”

Essa disposição é ligada com a anterior, e não causa dificuldade em sua aplicação pelo juiz corregedor-permanente competente.

J. "i) relação dos adquirentes de frações ideais que embora não tendo promovido o registro dos respectivos títulos tenham a existência conhecida, com indicação da fração ideal que cabe a cada uma dessas pessoas, identificação da unidade autônoma correspondente, e declaração de anuência com a instituição e a convenção do condomínio, ou pedido para que sejam científicas."

Esse item se destinou a proteger aqueles que compraram ou compromissaram comprar frações ideais antes de 8 de junho de 2001, mas que não registraram seus títulos, por qualquer motivo, para que não fiquem totalmente dependentes dos demais condôminos ou do loteador irregular que ainda possa figurar como co-proprietário do imóvel.

Pode ocorrer que esses adquirentes tenham já construído, estando presentes todos os demais requisitos para a instituição do condomínio, e deverá ser apreciado, caso a caso, se a falta de manifestação de sua anuência pode impedir ou não a instituição do condomínio.

O que também se pretendeu com essa disposição foi retirar de quem promoveu o parcelamento irregular eventual ingerência que prejudique a regularização mediante instituição de condomínio edilício.

### Juiz corregedor-permanente pode determinar retificação da área

5. Além desses requisitos, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça prevêm que:

"217. Os documentos referidos nos itens anteriores serão registrados e autuados pelo cartório da Corregedoria Permanente, ouvindo-se, sucessivamente, o Oficial de Registro de Imóveis competente e o Ministério Público.

217.1. O Juiz poderá determinar diligências e levanta-

mento pericial para esclarecer dúvidas ou aperfeiçoar a descrição tabular, correndo as despesas por conta de quem requereu a regularização.

217.2. Satisfeitos os requisitos, o Juiz expedirá mandado para o registro, desentranhando dos autos os documentos oferecidos, com exceção do indicado na letra "i" do subitem 216.1, remetendo-os para arquivamento no Registro de Imóveis.

217.3. Qualquer que seja a decisão, caberá recurso para a Corregedoria Geral da Justiça, no prazo de 15 (quinze) dias, com efeito suspensivo."

O juiz corregedor-permanente pode, assim, determinar a retificação da área, observando os demais requisitos legais, e tomar todas as providências administrativas para permitir que o registro da instituição do condomínio atenda os requisitos do registro imobiliário.

### Regularização não servirá para isentar loteador

6. É oportuno esclarecer que a regularização do condomínio não servirá para isentar o loteador irregular de suas responsabilidades, mas somente para permitir que os adquirentes, nos casos em que existentes registros de compras de frações ideais obtenham a regularização da situação que de fato se constituiu.

Tanto é assim que somente aos adquirentes é possível requerer a regularização do condomínio, e não ao vendedor irregular.

Repito, ademais, que a possibilidade de regularização do condomínio não afasta a regularização de loteamento. Trata-se, como visto, de institutos distintos a serem utilizados conforme os elementos específicos de cada caso concreto.

\*O doutor *José Marcelo Tossi Silva* é juiz auxiliar da Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo

### Jurisprudência citada

- Processo CG 1.536/96: [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2188](http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2188)
- Provimento 10/2004: [www.irib.org.br/selecionada/boletim1128.asp#3](http://www.irib.org.br/selecionada/boletim1128.asp#3)
- Processo CG 2.588/2000: [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12394](http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12394)
- Apelação cível 72.365-0/7: [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3407](http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3407)
- Apelação cível 82.197-0/8: [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3706](http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3706)

# Aspectos urbanísticos

José Carlos de Freitas\*



A lógica dos falsos condomínios. O provimento é imperativo aos municípios? Impedimentos e alertas para a aplicação do provimento. Condomínio em zona rural. Cláusula convencional de loteamento. Legislação específica sobre o tamanho dos condomínios. Existência de inquéritos, ações civis e criminais em curso ou de sentença condenatória. Instância estadual para licenciamento. Cautelas na regularização quanto ao modelo de regularização.

## 1. A lógica dos falsos condomínios

Veja por outra, vem a lume a polêmica dos falsos condomínios implantados nas cidades paulistas, notadamente na zona rural, em decorrência de certo êxodo urbano, de que são protagonistas, de um lado, os moradores das grandes cidades, em busca de uma paisagem bucólica e de um espaço diferenciado para lazer – e até para fins residenciais; de outro, os proprietários de imóveis, dos quais desejam tirar maior aproveitamento econômico sem se sujeitarem aos ditames da legislação de parcelamento do solo urbano, que lhes impõe ônus – obras de infra-estrutura, destinação de espaços para áreas públicas, contratação segundo normas de ordem pública, etc. –, e da legislação de proteção ambiental, que lhes restringe o uso.

Os falsos condomínios, como anotamos, são geralmente implantados nas zonas rurais e constituem modelo freqüente de irregularidade na ocupação do espaço territorial. Criados para fins de moradia ou lazer – chácaras, sítios de recreio ou ranchos –, levam ao campo ou zona rural dos municípios uma forma de expansão não-planejada – de que não se auferem qualquer receita tributária, uma vez que o imposto arrecadado é o ITR, pela União –, com necessidades próprias da zona urbana. Ao longo dos anos, exigirão a prestação de serviços públicos, como transporte público e coleta de lixo, bem como execução de obras – redes de esgoto, captação e distribuição de água, iluminação pública e domiciliar, obras de escoamento de águas pluviais – e implantação de equipamentos sociais e comunitários, como escolas e creches, com custos geralmente suportados pelo poder público municipal. Criados como condomínios, no mais das vezes são implantados, de fato, como loteamentos, mediante abertura de ruas e demarcação das “frações ideais”, verdadeiros terrenos cercados e destacados do todo, como unidades independentes entre si – lotes.

Essa prática, aliás, já foi objeto de estudos e publicações específicas capitaneadas pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e pelo Ministério Público do estado de São Paulo, cujo repertório remetemos o leitor para leitura e reflexão.<sup>1</sup>

Trata-se já de um problema cultural que também mereceu, inicialmente, orientação normativa da Corregedoria-geral da Justiça aos notários e registradores, mediante parecer extraído do processo CG 2.588/00, e com base na decisão proferida no julgamento da apelação cível 72.365-0/7, pelo Conselho Superior da Magistratura.<sup>2</sup>

Surge agora o provimento 10/2004 da CGJ,<sup>3</sup> que visa disciplinar, em boa hora, no âmbito do registro de imóveis, a regularização dessa modalidade de aproveitamento do solo como condomínio. Neste seminário, cumpre-nos tão-somente a análise dos aspectos urbanísticos que gravitam em torno do tema.

## 2. O provimento é imperativo aos municípios?

O provimento 10/2004 é norma que vincula a atuação dos registradores ao procedimento de regularização dos falsos condomínios, nas hipóteses compreendidas por esse ato normativo.

Vale dizer que a Corregedoria-geral da Justiça indicou uma *receita* de como regularizar condomínios nas situações abrangidas pelo provimento.

Caberá aos municípios, todavia, a definição de qual a modalidade de regularização urbanística desses empreendimentos, que pode ser na forma de um parcelamento do solo ou de condomínio, segundo seu planejamento e sua política de desenvolvimento urbano; sempre, porém, com a preocupação de exigir do empreendedor a implantação do sistema viário, de obras e equipamentos urbanos necessários à integração dessa comunidade ao tecido urbano – mesmo que seja condomínio, a doação tem amparo no Estatuto da Cidade, conforme analisaremos mais adiante.

Não poderia a Corregedoria-geral da Justiça *determinar* ao município essa forma de regularização, tendo em vista que a ordenação do território é competência do ente federado (art. 30, VIII, e art. 182, CF). Caso seja conveniente ao município, sob o enfoque urbanístico, adotar o modelo de condomínio, aí então o provimento terá aplicação para dar ao empreendimento uma roupagem jurídica e acesso ao ofício predial.

Nem as deliberações entre os “condôminos” podem impor ao município essa obrigação, pois sequer a existência de *convenção condominial registrada* tem força de transformar um loteamento em condomínio.<sup>4</sup>

## 3. Impedimentos e alertas para a aplicação do provimento

Como toda norma ou ato normativo que visa à regularização de uma situação que está à margem da lei, certamente algumas cautelas deverão ser tomadas para evitar futura nulidade do procedimento e, conseqüentemente, do registro.

Sem a pretensão de esgotar as possíveis *situações de risco*, podemos citar algumas que recomendam análise mais detida dos atores responsáveis pelo procedimento de regularização.

### 3.a. Condomínio em zona rural

Como dissemos linhas atrás, os falsos condomínios, em sua maioria, foram implantados na zona rural dos municípios. Nessa zona, sabidamente, não se poderia implantar, por exemplo, um parcelamento do solo para fins urbanos (art. 3º, *caput*, lei 6.766/79).

E nem se pode cogitar da implantação de condomínio em zona rural, ou sua regularização, pela só vontade do seu idealizador, pelo desejo dos condôminos compradores das frações ideais ou mesmo pela só aplicação do provimento 10/2004 da CGJ.

Cumprir lembrar que o Conselho Superior da Magistratura paulista entendeu que, para a implantação de condomínio à base da lei 4.591/64, na zona rural, seria necessária a averbação, na matrícula, da alteração da destinação do imóvel, de rural para urbano, bem como da mudança da zona urbana ou de expansão urbana do município, quando altere a situação do imóvel, nos termos do artigo 246 da lei 6.015/73 e item 110, capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.<sup>5</sup>

O acerto desse julgado hoje mais se justifica porque esses empreendimentos foram concebidos e implantados em locais onde não houve prévio planejamento para a expansão da zona urbana da cidade, portanto, em lugares desprovidos de infra-estrutura de obras e serviços.

E por força de algumas diretrizes imperativas do Estatuto da Cidade, se não se pode admitir o parcelamento, a edificação ou o uso de imóvel excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana, e se o município deve adotar padrões de expansão urbana compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica e do território sob sua área de influência (art. 2º, VI, “c”, e VIII), é correto afirmar que, sem a transmutação da zona rural em urbana ou expansão urbana, não terá amparo legal o procedimento de regularização.

Essa afirmação mais se robustece se o *plano diretor* do município contiver a delimitação das zonas urbana e rural e os condomínios estiverem situados na rural, o que obrigará a alteração prévia da zona – entenda-se, alteração do plano diretor – para que a regularização tenha lugar.

### 3.b. Cláusula convencional de loteamento

A regularização de mais de uma edificação num único lote, como é o caso de um condomínio – seja ele lote original ou resultante de remembramento de lotes –, poderá encontrar óbice, se contrariar cláusula convencional de loteamento que imponha uso unifamiliar, o que proíbe, de consequência, mais de uma residência por lote.

Os loteamentos contêm, regra geral, normas supletivas da legislação urbanística, aprovadas pela municipalidade e arquivadas no ofício predial, segundo as quais o loteador fixa *cláusulas convencionais* relacionadas ao uso – residencial, comercial, industrial ou misto –, aos índices de construção – áreas máxima e mínima de construção, recuos, etc. –, à tipologia de ocupação – unifamiliar ou plurifamiliar –, ou que proíbem o desmembramento ou remembramento de lotes, etc.

Tais normas são dispostas no contrato-padrão e memoriais do loteamento, são aceitas pelo município ao aprovar o projeto e, depois, registradas no registro de imóveis para a devida publicidade (artigos 9º, §2º, II; 18, VI; 26, VII, lei 6.766/79). Sua observância pode ser exigida tanto pelos vizinhos quanto pelo loteador, ainda que ele tenha alienado todos os lotes (art. 45, lei 6.766/79).

As cláusulas restritivas, segundo se decidiu, geram aos proprietários *direito adquirido* a um determinado padrão urbanístico, que não pode ser violado sequer pela lei posterior, sob pena de ofensa ao disposto no artigo 5º, inciso XXXVI da Constituição federal.<sup>6</sup>

As restrições convencionais constituem obrigação *propter rem*,<sup>7</sup> que oneram o imóvel e o acompanham nas sucessivas transmissões, vinculando seu proprietário independentemente de sua vontade e perduram enquanto não modificadas na forma da lei, ou seja, por novo ajuste entre loteador e adquirentes, com aprovação da prefeitura municipal (art. 28, lei 6.766/79). Em razão da natureza dessa obrigação é que se reconhece também a legitimidade do loteador e demais proprietários de lotes para impugnar os usos desconformes às restrições convencionais, ainda que aprovados administrativamente pela prefeitura.<sup>8</sup>

Essas restrições, mesmo omitidas nas subseqüentes escrituras de compra e venda, ainda assim devem ser respeitadas, porque prevalecem as cláusulas iniciais do plano de urbanização.<sup>9</sup>

Consoante já se decidiu, elas devem prevalecer sempre que forem mais restritivas que a lei posterior, tendo em vista que não contrariam os requisitos urbanísticos mínimos e, portanto, atendem ao interesse público.<sup>10</sup> Se a finalidade do urbanismo é garantir melhores condições de vida, esse objetivo se cumpre sempre que as restrições impostas pela convenção particular forem maiores que as determinadas pela lei.

Contudo, grassa polêmica na doutrina e na jurisprudência a subsistência das normas convencionais dos loteamentos, em cotejo com a legislação urbanística posterior. Para uns, as normas convencionais devem prevalecer sobre a legislação local superveniente, mesmo sobre a legislação de zoneamento e o plano diretor.<sup>11</sup> Para outros, tais normas não podem engessar o desenvolvimento do bairro e da cidade, uma vez que as leis urbanísticas são normas de ordem pública, regem situações dinâmicas, razão por que é inadmissível sua superposição por normas de interesse restrito do loteador e adquirentes de lotes.<sup>12</sup>

### 3.c. Legislação específica sobre o tamanho dos condomínios

A legislação urbanística local poderá impor um tamanho máximo para a formação de condomínios.

Algumas leis municipais, por exemplo, proíbem a aprovação de condomínios em áreas superiores a 20 mil m<sup>2</sup>, estabelecendo, assim, um padrão no seu território. Assim sendo, a aplicação automática do provimento 10/2004 não será possível, se o imóvel objeto da regularização tiver dimensão maior que essa área.

Ou se altera a lei, ou o condomínio pode ser desmembrado em tantas partes quantas forem suficientes para respeitar o tamanho máximo, podendo haver uma via de circulação – via pública – entre os condomínios, separando-os.

### 3.d. Existência de inquéritos, ações civis e criminais em curso ou de sentença condenatória

Como esses falsos condomínios são geralmente loteamentos disfarçados, é possível que as pessoas que os implantaram estejam sendo investigadas, processadas e até já condenadas pela prática de crime previsto no artigo 50 da lei 6.766/79. E mais. Tenham sido condenadas pelo juízo

cível a regularizar o empreendimento como loteamento ou desmembramento.

Fica a indagação se o provimento 10/2004, ao ser aplicado, poderia violar a coisa julgada ou facultar que o juiz corregedor possa interferir no resultado da ação de cunho contencioso ou mesmo no prosseguimento das investigações civis ou criminais.

Mais confusão ainda poderá ensejar a aplicação do provimento, porquanto a legitimidade para pleitear a regularização como condomínio é dos adquirentes (item 216 das Normas de Serviço da CGJ), ao passo que a condenação criminal foi obtida pelo Ministério Público. No campo cível, a ação cominatória visando à regularização como loteamento poderá ter sido proposta por um dos adquirentes, ou ter sido veiculado o pedido de regularização por meio de ação civil pública proposta pelo *parquet*, pelo município ou co-legitimado.

Fixamos como premissa o fato de que o provimento 10/2004 foi editado para regularizar uma situação de fato já consolidada, quer em prol dos adquirentes, quer em prol da real descrição da situação existente no assento imobiliário. Mas jamais para trazer benefícios, perdão ou anistia ao proprietário faltoso, que implantou irregularmente o falso condomínio e causou danos aos consumidores, ao meio ambiente e à ordem urbanística.

Caso exista inquérito civil ou policial investigando a prática, não há dúvida de que o Judiciário, em sua atuação contenciosa, ainda não foi provocado a dizer o direito. Mas a aplicação do provimento e a regularização do loteamento clandestino na forma de condomínio certamente provocarão discussão no curso de futura ação penal ou civil pública. Como o Ministério Público deve intervir no procedimento de regularização perante o juízo corregedor (item 217 das Normas), ele também tem legitimidade para trazer elementos de convicção e contestar o pedido de regularização.

É recomendável que o promotor de Justiça com atuação na área de habitação e urbanismo ou de meio ambiente seja ouvido, bem como o promotor de Justiça criminal, ou, mais especificamente – e menos tumultuado –, que sejam anexadas aos autos: (a) certidão da promotoria de Justiça que ateste a existência ou não de investigações, em sede de inquérito civil – ou ações civis públicas ajuizadas –, em relação à área, ao loteador – falso condômino que iniciou as vendas das frações ideais – ou o proprietário da gleba; e (b) certi-

dões do distribuidor cível e criminal em nome do loteador e/ou do proprietário da área. Essas providências podem ser determinadas pelo juiz corregedor (item 217.1 das Normas) e visam constatar a existência de investigações ou ações.

Havendo ação civil já julgada, com ou sem trânsito em julgado, a força da sentença condenatória deve prevalecer até o julgamento de eventual recurso, se houver. A não ser que haja acordo entre o autor da ação, o réu e o município, homologado pelo juiz, em razão do que poderá ter prosseguimento a regularização administrativa.

Em princípio, a existência de sentença condenatória criminal não será abalada pela aplicação do provimento, na medida em que a condenação do loteador pela prática de crime de parcelamento clandestino não induz necessariamente a regularização do loteamento como tal. A sentença penal condenatória produz o efeito de obrigar o criminoso a reparar o dano e não contém comando para regularizar o loteamento. A forma urbanística que será utilizada para regularizar um loteamento clandestino é eleita e aprovada pelo município, que não é parte do processo criminal. A sentença condenatória criminal, por sua vez, não estorva o procedimento de regularização.

Se houvesse ação civil em curso, a discussão extrapolaria os limites da atuação do juízo corregedor, uma vez que a questão estaria entregue ao juízo contencioso, às chamadas *vias ordinárias*, com todas as possibilidades de ampla discussão e produção probatória, pelos próprios supostos condôminos, que poderiam integrar a lide como litisconsortes ou assistentes. Nesse caso, ficaria sobrestado ou impossibilitado o conhecimento do pedido de regularização dos adquirentes pelo juiz corregedor, sob pena de, depois de regularizado o condomínio perante o registro de imóveis, esse poder ser anulado por decisão posterior.

Por fim, se estiver em curso ação penal com denúncia que impute ao réu a prática de crime de parcelamento clandestino, eventual regularização do empreendimento como condomínio, cuja iniciativa compete aos adquirentes (item 216 das Normas de Serviço das CGJ), não retira a possibilidade de procedência da ação, porquanto o resultado naturalístico não é elemento do crime, que é formal. Não se exige a comprovação de dano efetivo, por isso a regularização por terceiros não interfere na entrega da prestação jurisdicional.

Apenas a regularização que for efetivada pelo réu poderá dar ensejo à discussão sobre a falta de interesse de agir do *parquet* em prosseguir ou não com a ação penal.

### 3.e. Instância estadual para licenciamento

Embora as Normas de Serviço exijam licença de instalação da Cetesb (item 216.1, “d”), é provável que alguns condomínios passíveis de regularização tenham sido implantados em áreas sujeitas à incidência de normas de proteção ambiental, razão por que deverão obter licença de outro órgão do Estado (DEPRN, por exemplo) ou mesmo da União (Ibama), por conta de supressão de vegetação protegida por lei estadual ou federal, assoreamento de cursos d’água, processos erosivos, contaminação do solo e subsolo, comprometimento da fauna e flora, etc.

Nesse caso, ainda que obtida uma aprovação urbanística do município e até o licenciamento da companhia de saneamento básico – sobre o aspecto sanitário, portanto –, a ausência de chancela de outra instância estadual ou federal poderá tornar sem efeito as aprovações e atingir o próprio registro imobiliário.<sup>13</sup>

### 4. Cautelas quanto ao modelo de regularização

Escolher se a ocupação terá a forma de condomínio ou de parcelamento do solo é uma opção do município, de acordo com a sinalização de sua política de desenvolvimento urbano, de seu planejamento.

Poderá ser mais vantajoso adotar a forma de loteamento, uma vez que o município receberá áreas públicas – sistema viário, áreas verdes e de lazer, áreas institucionais –, sem necessidade de promover desapropriações, cobrando do loteador infrator a diferença de áreas segundo regra do artigo 43, parágrafo único, da lei 6.766/79, e exigindo-lhe a execução das obras de infra-estrutura.

Se o município optar pela regularização do falso condomínio na forma de um parcelamento do solo, o mesmo deverá (1) alterar a zona rural para zona de expansão urbana ou de urbanização específica, nos termos do artigo terceiro da lei 6.766/79; (2) editar lei específica com requisitos urbanísticos peculiares ao uso e ocupação do local – largura das ruas, recuos dos lotes, uso residencial ou misto, unifamiliar ou multifamiliar,

tamanho mínimo dos lotes, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, etc. –, incluindo, quando o caso, o parcelamento em área abrangida por zona especial de interesse social (Zeis) ou zona habitacional de interesse social (Zhis – art. 2º, §6º, lei 6.766/79); (3) exigir a execução de obras de infra-estrutura, inclusive a expansão e interligação das redes de água, esgoto e energia elétrica, comumente distantes dessas localidades; (3) exigir a doação de áreas ao domínio municipal – sistema viário, praças, áreas verdes e institucionais, espaços livres de uso comum do povo, áreas de lazer, etc. –, ou cobrança da diferença das áreas faltantes, na forma do artigo 43, parágrafo único da lei 6.766/79, mesmo que a regularização seja feita pelo município, nos termos do artigo 40 dessa lei; (4) exigir a reparação de danos ambientais – desmatamentos, assoreamentos, poluição, compensação, quando houver ocupação de áreas de preservação permanente, etc.

Se a regularização adotar o modelo de condomínio, com suporte no provimento 10/2004, as obras de infra-estrutura interna serão de exclusiva obrigação dos condôminos e haverá maior arrecadação do IPTU, uma vez que os espaços internos comuns – vias de circulação, áreas verdes ou de lazer – são privados e podem ser tributados. E aqui vale lembrar ser legítima a cobrança desse tributo, pelo município, sobre os sítios e chácaras de recreio, se considerados por lei municipal como localizados em área de expansão urbana, ainda que não dotados dos melhoramentos do artigo 31, parágrafo primeiro do CTN.<sup>14</sup>

De qualquer forma, deve haver especial preocupação urbanística, para que não sejam regularizados grandes condomínios, ou de forma seqüencial – vizinhos uns dos outros –, que possam interferir na circulação – mobilidade – e no planejamento municipal.

Nesse caso, recomenda-se exigir, junto com a regularização, além da reparação dos danos ambientais existentes, também a doação de áreas para a formação de espaços institucionais e sistema viário, evitando-se futuras desapropriações onerosas aos cofres públicos.

Para tanto, cremos que o Estatuto da Cidade credencia o município a negociar com o empreendedor essa doação, porquanto a lei 10.257/01 impõe a esse ente federado as diretrizes (1) que lhe vedam permitir a edificação, o uso e o parcelamento excessivos ou inadequados em relação à infra-

estrutura urbana, e (2) que lhe determinam evitar a instalação de empreendimentos que possam funcionar como pólos geradores de tráfego sem a previsão de infra-estrutura correspondente (art. 2º, VI, “c” e “d”). Essas diretrizes aplicam-se aos novos empreendimentos, mas também aos irregulares, que estejam em condições e processo de regularização.

Também justifica essa exigência a diretriz que impõe a observância da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização (art. 2º, IX). Por isso, não se pode conceber que as intervenções do poder público para regularizar um empreendimento clandestino – obras e serviços de infra-estrutura internos ou no entorno do empreendimento – possam somente trazer benefícios ao empreendedor faltoso, sem que ele suporte os ônus da atividade urbanizadora. E essa diretriz está intimamente ligada à do inciso XI do artigo segundo do Estatuto da Cidade, que versa sobre a recuperação dos investimentos do poder público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos.

As diretrizes do artigo segundo do Estatuto da Cidade, como normas gerais, apontam o rumo da política urbana

para todos os municípios (art. 182, *caput*, CF), e nessa condição de *normas diretoras*, introduzem condicionantes ao direito de propriedade, ao direito de parcelar, usar, edificar e ocupar o solo de qualificação urbana.

Conforme acentuado por Carlos Ari Sundfeld, “essas diretrizes têm o ‘status’ de normas gerais nacionais, sendo, portanto, vinculativas para todos os entes da Federação, especialmente os Municípios”.<sup>15</sup> O mesmo caráter vinculativo das diretrizes é sustentado por Odete Medauar.<sup>16</sup>

Não se deve perder de vista que todo processo de regularização, ao mesmo tempo que visa incluir no contexto da cidade os empreendimentos que estão à margem da lei, favorecendo direta e indiretamente os compradores das respectivas unidades habitacionais – lotes ou frações ideais –, também deve ter em linha de conta a punição aos infratores da ordem urbanística. São eles que devem *pagar a conta* do processo de urbanização, e não a população.

\*O doutor José Carlos de Freitas é o primeiro promotor de Justiça da Habitação e Urbanismo de São Paulo-SP

## Jurisprudência citada

- Processo CG 2.588/2000: [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12394](http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12394)
- Apelação cível 72.365-0/7: [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3407](http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3407)

## Notas

1 Loteamentos clandestinos e suas modalidades fraudulentas: atuação preventiva dos agentes públicos, de José Carlos de Freitas, in: *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 48, p. 18-1; Loteamentos clandestinos – prevenção e repressão, de Francisco Eduardo Loureiro, op. cit., p. 35-8; Fraudes à lei de parcelamento do solo e à lei de incorporação imobiliária, de Antônio Cezar Peluso, *Temas de Direito Urbanístico 2*, co-edição Ministério Público de São Paulo e Imesp, 2000, p.365-75.

2 Conferir o histórico dessa orientação normativa e seu teor no artigo A indevida utilização do condomínio tradicional para o parcelamento do solo em partes ideais: fraude à lei impeditiva do registro imobiliário, de Luiz Paulo Aliende Ribeiro, in: *Temas de Direito Urbanístico 3*, co-edição Ministério Público de São Paulo e Imesp, 2001, p. 367-83.

3 Provimento que acrescentou a subseção II à seção VI do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-geral da Justiça, itens 216 a 217.3.

4 Condomínio. Inexistência. Loteamento.

Demonstrado que o apelante não possui natureza jurídica de condomínio, aberto ou fechado, mas sim de loteamento; o mero registro de arremedo de convenção condominial não pode alterar sua natureza jurídica. Inexistente o condomínio, as assembléias têm mero caráter de registro de reuniões civis.

“Como bem afirmou a r. sentença, o mero registro de um arremedo de convenção condominial não tem o poder mágico de transformar um loteamento em condomínio.

As assembléias, ademais, declarada a inexistência do condomínio, têm mero caráter de registro de reuniões civis. Disso resulta, então, que eventuais contribuições feitas pelos apelados não configuram a existência de condomínio, mas apenas atos de liberalidade deles.”

Apelação sem revisão nº 485.859-00/2, 6.ª Câm., 2º TACivSP, j. 30/7/1997, rel. Juiz Carlos Stroppa.

5 Condomínio em área rural. Ausência de vinculação de construções aos lotes. Impossibilidade. Lei 4.591/64 (Art. 32 e 68). Apelação Cível nº 2.553-0, Sorocaba, relator Bruno Affonso de André, j. 12/9/1983.

6 Cominatória. Posturas edilícias. Loteamento. Existência de convenção vedando a utilização de lotes para outros fins que não os residenciais. Superveniência de lei municipal liberalizando as restrições convencionais – art. 6º, V, da Lei 6.766 e 39 da Lei municipal 8.001/73. Impossibilidade



de supressão de um direito individual assegurado pela Constituição em razão de interesse público. Prevalência das restrições convencionais. No mesmo sentido: JTA 123/175 (votos vencedores), com a seguinte ementa: Cominatória. Posturas edilícias. Loteamento. Existência de convenção vedando a utilização para fins, que não os residenciais. Prevalência das restrições convencionais, mesmo após a edição de nova lei de zoneamento. Art. 5º, XXXVI, da CF. JTA 115/217.

**7** Ação demolitória. Direito de construir. Demolição. Loteamento. Restrição convencional imposta pelo loteador. Obrigação *propter rem*. Projeto aprovado observando tais restrições. Obrigação comum assumida pelo proprietário de executar a obra segundo o projeto aprovado. Descumprimento da obrigação. Irrelevância da concessão de “habite-se” pela Prefeitura Municipal, em decorrência de lei de anistia das construções irregulares. Ato jurídico perfeito e acabado, que está incólume aos efeitos da lei (art. 5º, XXXVI, da Constituição da República). Recurso provido. Segundo o nosso direito, a regra é a liberdade de construir, mas as restrições e limitações a esse direito formam as exceções, e somente são admitidas quando expressamente previstas em lei, regulamento ou contrato. Quando previstas em Regulamento do Loteamento, e consignadas do título traslativo da propriedade, constituem obrigação *propter rem*, isto é, obrigação daquele que é o titular da propriedade. Daí que a concessão do “habite-se” pela Prefeitura Municipal por força de lei que concedeu anistia às construções irregulares, não elide a obrigação do devedor, em face da proteção outorgada pela Carta Magna ao ato jurídico perfeito e acabado (art. 5º, XXXVI). Não estando a edificação de acordo com as restrições negociais, e nem com o projeto aprovado segundo a obediência dessas restrições, impõe-se a correção das irregularidades, demolindo-se a parte da construção em desacordo com tais restrições. TJSP, Apelação cível nº 63.754-4, Barueri, 9ª Câmara de Direito Privado, rel. des. Ruyter Oliva, 21/10/97, v.u.

**8** Direito de construir. Loteamento. Restrição convencional imposta pelo loteador. Admissibilidade. Forma de se assegurar os requisitos urbanísticos convenientes à destinação daquele. Estipulação que *não implica delegação do poder de polícia da Administração Pública*, uma vez que os loteamentos têm que se submeter, para serem aprovados, ao exame das autoridades municipais. Impossibilidade de se negar direito de ação ao vizinho prejudicado pela construção violadora das restrições estabelecidas. Nada impede que os interessados estipulem em contratos certas restrições convencionais do direito de construir, principalmente tratando-se de planos de loteamento, a estes assegurando, dessa forma, os requisitos urbanísticos convenientes à sua destinação. Tal conclusão não implica delegação do poder de polícia da Administração Pública, tanto mais que os loteamentos têm que se submeter, para serem aprovados, ao exame das autoridades municipais. Inadmissível, assim, o descumprimento das cláusulas contratuais da estipulação, em prejuízo dos vizinhos, beneficiários de suas vantagens, e aos quais não poderá negar ação se prejudicados pela construção violadora das restrições estabelecidas. (grifo nosso) RT 651/81.

**9** Loteamento. Planta residencial. Aprovação e concessão de alvará de construção. Impossibilidade. Construção que infringe cláusulas do loteamento. Recurso provido para denegar a segurança.

“Oportuna a lição do saudoso Hely Lopes Meirelles: ‘As restrições de loteamento são de duas ordens: convencionais e legais. Restrições convencionais são as que o loteador estabelece no plano do loteamento, arquiva no registro imobiliário e transcreve nas escrituras de alienação dos lotes como cláusulas urbanísticas a serem observadas por todos em defesa do bairro, inclusive pela Prefeitura que as aprovou. Por isso, quem adquire lote diretamente do loteador ou seus sucessores deve observância a todas as restrições convencionais do loteamento, para preservação de suas características originais, *ainda que omitidas nas escrituras subsequentes, porque o que prevalece são as cláusulas iniciais do plano de urbanização, e, conseqüentemente, todos os interessados no loteamento – proprietário ou compromissário de lote, loteador e Prefeitura*” (in: *Direito Municipal Brasileiro*, Malheiros, 1993, p.414). (sem grifos no original). Apelação cível nº 205.499-1, São Roque, 7ª Câmara cível de férias G, TJSP, rel. Leite Cintra, j. 8/2/94; JTJ, Lex, 155/83.

**10** TJSP, Apelação Cível nº 105.519-1/7, Ubatuba, 5ª Câmara civil, rel. des. Marco César, 28/12/92, v.u. No mesmo sentido: Contrato. Loteamento. Compra e venda. Imóvel. Convenção contrato. Loteamento. Restrições ao direito de construir previstas em contrato de compra e venda de imóvel – convenção particular do loteamento que disciplina a forma de construção e utilização dos imóveis de modo a oferecer maior conforto, segurança e sossego aos proprietários de lotes. Restrições maiores do que aquelas posteriormente impostas pelo Poder Público Municipal – validade. Prevalência da norma convencional sobre a legal, uma vez que a primeira não interfere em interesse de ordem pública. TJSP, Apelação cível nº 00649798-8/005, Ubatuba, 1ª Câmara, rel. des. Ademir Benedito, 11/12/95, v.u.

**11** Apelação Cível nº 180.519-1/7, Ubatuba. 5ª Câmara Civil, TJSP. Embargos infringentes nº 394.624-9-1. São Paulo, 2ª Câmara, 1º TACivilSP, JTACSP, RT 123/172. Apelação Cível 14.872-0/6, Piracicaba, Conselho Superior da Magistratura, TJSP. Recurso especial nº 226.858, Rio de Janeiro, 3ª Turma, STJ, rel. min. Ari Pargendler, j. 20/6/00.

**12** RT 115/217 e RT 578/61. Hely Lopes Meirelles, *Direito Municipal Brasileiro*, 7.ed., São Paulo, Malheiros, 1994, p. 417; José Afonso da Silva, *Direito Urbanístico Brasileiro*, 2.ed., São Paulo, Malheiros, 1995, p. 256.

**13** Administrativo. Licença de construção. A invalidade do alvará concedido pela autoridade municipal, por autoridade estadual, tendo em vista a sua ilegalidade, a contrariedade ao interesse público e até por descumprimento do titular na execução da obra, retira a sua presunção de definitividade e o desqualifica como ato gerador de direito adquirido.

Recurso extraordinário não conhecido.

RE nº 106.931, PR, 2ª Turma, STF, rel. Carlos Madeira, j. 15/04/86, RTJ 122/319.

Divergência. Caracterização. Loteamento. Legislação. Meio-Ambiente. Aprovação administrativa. Direito. Dever do Estado de proteger a natureza. (omissis)

A aprovação de projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal não ilide o poder de “o Estado de examinar a aprovação, quando ocorrerem em área de interesse especial, tal é a abrangente de manancial”. Recurso improvido.

REsp nº 26.368-6, RS, 1ª Turma, STJ, rel. min. Garcia Vieira, j. 23/9/92.

**14** Resp nº 215.460, SP, relator min. Francisco Peçanha Martins, DJ 12/11/2001. Resp 180.533, SP, rel. min. José Delgado, DJ 1/3/1999; Resp 181.105, SP, DJ 3/11/1998.

**15** *O Estatuto da Cidade e suas Diretrizes*. Estatuto da Cidade – Comentários à Lei Federal 10.257/2001, de Adilson Abreu Dallari e Sérgio Ferraz (coordenadores), Malheiros, 2002, p. 53.

**16** MEDAUAR, Odete e MENEZES DE ALMEIDA, Fernando Dias (organizadores). *Estatuto da Cidade – Comentários*, 2.ed., RT, 2004, p.20-3; A força vinculante das diretrizes da política urbana, in: *Temas de Direito Urbanístico 4*, co-edição Ministério Público e Imesp, 2005, p. 15-23.

## Aspectos urbanísticos, ambientais e penais

Geraldo Rangel de França Neto\*



É importante destacar a questão da legislação incidente, que envolve três esferas de proteção. Há áreas protegidas por leis federais, por atos administrativos de órgão federal, ou por atos administrativos de ordem estadual e municipal.

Falar de Direito ambiental e regularização de condomínio é complicado. A exposição sobre as áreas de mananciais do município de Mairiporã, SP, é relevante, na medida em que o município tem sérias dificuldades para regularizar loteamentos ou condomínios em razão da legislação federal e das legislações municipais e incidentes.

Quase 80% da área de Cubatão, SP, é intocável em razão do parque estadual da serra do Mar, que é tombado por norma estadual, graças ao que muitas áreas importantes foram congeladas. Por isso, as famosas ações indenizatórias contra o poder público, que foram impetradas principalmente por indústrias que exigiam a indenização por não poderem utilizar aquelas áreas. Além disso, são áreas também protegidas pelo decreto federal 750/93, que protege a mata Atlântica ao dispor sobre o corte, a exploração e a supressão de vegetação primária ou nos estágios avançado e médio de sua regeneração.

### Sistema legal de competências relacionadas à questão ambiental

O parcelamento do solo é competência do município, no entanto, existe um sistema legal de competências relacionadas à questão ambiental. É importante frisar que, em termos constitucionais, é competência comum da União, dos estados, do Distrito federal e dos municípios proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas.

Trata-se de uma competência comum de caráter administrativo, isto é, existe o dever de proteger. Não se trata, portanto, de competência legislativa, apesar de o artigo 24 da Constituição federal estabelecer que:

“Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:(...)”

VI- florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;(…)”

VIII- responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;”.

Em sede de Direito ambiental, existem a esfera de competência concorrente para legislar em todos os âmbitos e a esfera de competência comum, de caráter administrativo, para proteger.

O artigo 225 da Constituição é a pedra de toque do Direito ambiental e tem sido objeto de debates no que se refere à questão dos condomínios e loteamentos.

De acordo com ele, todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

No seu parágrafo primeiro fica claro que, para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao poder público:

“III- definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção;”.

Esse inciso é importante na medida em que traz a mesma regra do artigo terceiro do Código Florestal, que, por ato do poder público, podem ser definidos os espaços especialmente

protegidos. Numa cidade como São Paulo, no entanto, isso geraria muita confusão em razão do decreto da vegetação significativa. Há quem entenda que é inconstitucional, porque a definição desses espaços estaria restringindo o direito de propriedade. No entanto, com fundamento no inciso III, parágrafo primeiro, do artigo 225, e no próprio artigo terceiro do Código Florestal, há quem entenda que se trate de áreas intocáveis, o que resulta numa considerável confusão. É o caso do setor da construção civil, que quer derrubar as poucas áreas verdes que existem em São Paulo para construir nelas edifícios de apartamentos.

Essa mesma questão aparece em face do decreto 750/93, que protege a mata Atlântica. No litoral, freqüentemente loteadores encontram muitas barreiras para edificar impostas pelo DEPRN, Departamento estadual de proteção dos recursos naturais. A propósito desses casos, existem teses jurídicas que os julgam inconstitucionais, uma vez que violam o direito de propriedade.

Outra questão relevante concerne à legislação ambiental incidente sobre o parcelamento do solo. Se um município autorizar alguma edificação em detrimento da legislação ambiental, o que acontece? Evidentemente, essa autorização não tem valor e pode até constituir crime ambiental.

### Por que a Cetesb exige licença de instalação

O provimento 10/2004 traz a exigência da alínea "d" que menciona a licença de instalação da Cetesb. Esse provimento se baseia no decreto 8.468/76, que regulamenta a lei estadual 997, de 1976, cujo artigo 57 reza que, para efeito de obtenção das licenças prévias de instalação de operação, consideraram-se fontes de poluição:

"X- todo e qualquer loteamento ou desmembramento de imóveis, condomínios horizontais ou verticais e conjuntos habitacionais, independentemente do fim a que se destinam.

§ 1º Excluem-se do licenciamento previsto os condomínios verticais localizados fora dos municípios litorâneos, cuja implantação não implique a abertura de vias internas de circulação.

§ 2º A Cetesb poderá definir critérios para dispensar do licenciamento os condomínios horizontais e verticais com fins residenciais, inclusive situados na zona litorânea, considerando o número de unidades a serem implantadas e sistema de coletas e tratamento de afluentes a serem adotados."

A licença de instalação da Cetesb é exigida porque o con-

domínio, residencial ou não, vai gerar resíduos. Em Cubatão, instauramos um inquérito civil para questionar a construção de um Ceasa e de um conjunto habitacional, com quase seis mil unidades, por um grupo empresarial.

Além de a área cedida ao empreendimento estar situada junto a mangues e mata de restinga, ou seja, junto a vegetações protegidas, havia outras questões relevantes. Por meio de um estudo descobriu-se que o tal condomínio iria dobrar a geração de resíduos, o que significaria um custo imenso para a cidade.

Entendi haver necessidade de se pedir licença à Cetesb. A geração de resíduos era de tal ordem, que, se não houvesse uma avaliação técnica ambiental capaz de dimensionar o dano, a questão se tornaria muito grave, uma vez que, além de haver custos para os municípios da cidade, causaria problemas ao aterro sanitário, que não teria condições de suportar a grande carga de resíduos.

Essa é uma questão que também envolve a área de saneamento básico, uma vez que todo o resíduo gerado pelo Ceasa e pelas seis mil unidades habitacionais teria de que ser dimensionado para que fosse tratado e adequadamente destinado.

Sem previsão de tratamento, como estava, a regularização dessa fonte de poluição mal dimensionada, futuramente, caberia ao município. Por isso, a licença da Cetesb é muito importante.

Considerando o fato de um município regularizar determinada área, regularização essa contestada por ilícita, uma vez que seriam violadas as normas estaduais, vamos a um caso concreto. O Ministério Público federal questionou a regularização de uma área porque não havia sido feito um estudo sobre o valor arqueológico do local. Nesse caso, incidiu a legislação federal, que defende interesse do Iphan, Instituto do patrimônio histórico e artístico nacional, órgão federal equivalente ao Concrip, Conselho de proteção do patrimônio histórico, cultural e ambiental, da cidade de São Paulo.

Estejamos atentos para a legislação incidente, uma vez que ela envolve três esferas de proteção. Há áreas protegidas por leis federais, por atos administrativos de órgão federal, ou por atos administrativos de ordem estadual e municipal. Atenção, portanto, à regularização de uma área. No sistema brasileiro, a complexidade da legislação é bastante considerável.

---

\*Geraldo Rangel de França Neto é promotor de Justiça de meio ambiente de São Paulo, SP.

# Aspectos registrários

Ivan Francisco Pereira Agostinho\*



O importante é o ponto de equilíbrio entre o direito de propriedade e o direito ao meio urbano saudável.

## O ambiental, o urbanístico e o registrário

A impressão que se tem é que, quase um ano após sua edição, esse provimento 10/2004 está gerando dificuldades. O ótimo é inimigo do bom e a busca pela perfeição é uma boa desculpa para não se fazer nada. A Corregedoria-geral deu um grande passo com esse provimento, na medida em que colhemos frutos importantes. É um provimento que visa tirar da clandestinidade situações devidamente consolidadas.

Se, por um lado, existe uma independência funcional em cada um dos promotores, por outro, o Ministério Público é unidivísivel.

A mitigação do rigor registrário pode sim ser um instrumento extremamente eficaz de regularização de situações devidamente consolidadas. Penso que, nessa esteira, a Corregedoria tenha sido um pouco tímida, poderia ter ido um pouco além.

O provimento amarra a construção em cada lote com o

intuito de que essa situação fique irreversível. Toda segurança gerada pelo registro imobiliário, que confere ao titular a paz de espírito, é também fruto da segurança e da precisão das informações que constam ali, de maneira que não se pode dar com uma mão e tirar com a outra.

É importante mencionar que a questão registrária não pode servir de óbice para a regularização dessas situações, tampouco deve servir de desculpa para que se abandonem princípios urbanísticos e ambientais.

O viés registrário há de ser visto, e me parece que a atuação unidivísivel do Ministério Público é nesse sentido, depois de vencidas e ultrapassadas as questões urbanísticas e ambientais. Do contrário, não faria sentido que esses procedimentos fossem submetidos à atuação do Ministério Público. Somos um triângulo amoroso formado pelo ambiental, o urbanístico e o registrário.

## Ponderação e razoabilidade

Nossa preocupação é colaborar com esse debate. A Corregedoria-geral da Justiça deu um passo importante ao co-patrocinar este evento, num sinal evidente de que está disposta a ouvir sugestões. Esse é um passo interessante dado por um Judiciário ainda conservador.

Penso que as conseqüências registrárias serão vistas após análise das questões urbanísticas e ambientais. O que não se pode tentar fazer é privilegiar apenas as situações que se encaixam com absoluta perfeição, com a tipicidade perfeita aos requisitos previstos. Não estamos aqui para chancelar a postura de loteadores. A verdade é que a situação está consolidada. E hoje estamos passando por um processo no qual a realidade está fazendo com que se amolde a própria interpretação do que é possível ou não, no que se refere à regularização, para que esses imóveis fiquem no mercado formal e rendam tributos ao poder público.

Ponderação e razoabilidade são duas palavras-chave na análise dessa questão. Encontrado o ponto de equilíbrio entre o direito de propriedade e o direito ao meio urbano saudável, penso que eventuais formalidades registrárias devem curvar-se a esses interesses, que as superam e muito.

\*O doutor Ivan Francisco Pereira Agostinho é promotor de Justiça de registros públicos de São Paulo.

## Aspectos registrários do provimento 10/2004 da Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo

*Marcelo Augusto Santana de Melo\**



O registro de imóveis como fiscal  
de parcelamentos irregulares.

Procedimento quando da  
apresentação dos títulos.

Provimento 10/2004: aspectos  
registrários. Algumas questões.

Problemas enfrentados para  
aplicação do provimento. Soluções.

Antes de analisar os aspectos registrários do provimento 10/04, interessante e oportuno estudar a nova função do registrador imobiliário de fiscalizar o parcelamento irregular do solo.

Foram várias as perguntas enviadas sobre a necessidade de um procedimento mais objetivo para auxiliar e tranquilizar alguns registradores sobre a forma correta de proceder a fiscalização.

É preciso consignar, outrossim, que a função criada no Rio Grande do Sul e desenvolvida no estado de São Paulo é exemplo a ser seguido pelos demais estados-membros, porque afasta do registro de imóveis títulos que instrumentalizam negócios jurídicos *nulos* em razão do desrespeito à norma de ordem pública.

### O registro de imóveis como fiscal de parcelamentos irregulares

– Apelação cível 72.365-0/7 – 15/2/2001 – Atibaia – Conselho Superior da Magistratura

– Situação registrária: área rural com 20.360m<sup>2</sup>, cuja matrícula possuía quatorze alienações de frações ideais – 7 mil m<sup>2</sup>; 3 mil m<sup>2</sup>; 700m<sup>2</sup>; 560,93m<sup>2</sup>; 354m<sup>2</sup>; 354m<sup>2</sup>; 354m<sup>2</sup>; 388m<sup>2</sup>; 560,93m<sup>2</sup>; 500m<sup>2</sup>; 500m<sup>2</sup>; 500m<sup>2</sup>; 2.300m<sup>2</sup>; 553,60m<sup>2</sup>.

A apelação cível 72.365-0/7, de 15/2/2001, Atibaia, SP, alterou o entendimento administrativo do Conselho Superior da Magistratura, que até então permitia o registro de partes ideais, extraindo do corpo do acórdão um alerta de que a “qualificação registrária não é um simples processo mecânico, chancelador dos atos já praticados”.

Observe que no caso julgado pelo conselho, tratava-se de matrícula de imóvel rural com 20,36 mil m<sup>2</sup>, com quatorze alienações de frações ideais, ou seja, flagrante burla à Lei de Parcelamento do Solo e ao Estatuto da Terra.

Importante consignar que a utilização do registro de imóveis para fiscalização de parcelamento irregular foi medida que se tornou necessária em virtude da omissão do Estado-administração que, como detentor do poder de polícia, deveria exercer a fiscalização preventiva com eficiência.

– Processo 2.588/2000 – 8/6/2001 – Corregedoria-geral da Justiça:

a) ratifica entendimento constante da apelação cível 72.365-0/7; e

b) manifesta necessidade de comunicação para o Ministério Público, corregedoria-permanente e prefeitura.

Foi em 8 de junho de 2001 que a Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo normatizou a fiscalização mediante a decisão do processo CG-2.588/2000, ratificando o entendimento constante do acórdão.

Com relação à comunicação ao Ministério Público e demais órgãos – que os tabeliães e registradores devem fazer quando existirem indícios de burla à lei de parcelamento do solo –, a questão não merece mais cuidados, porque a esses órgãos cabe a tomada de medidas para a constatação da veracidade.

Aliás, a comunicação tem-se mostrado importante e eficaz forma de combate a parcelamentos irregulares, procedimento digno de aplausos e que poderia se estender a outras questões envolvendo o direito ambiental, como a necessidade de comunicação ao Ministério Público nos casos de *desafetação de áreas públicas de loteamento*, comum em vários municípios.

O Superior Tribunal de Justiça ratificou a obrigação de o registro de imóveis observar, quando do registro dos títulos, se existem indícios de parcelamento irregular (recurso ordinário em MS 9.876, São Paulo, j. em 17/8/1999, DJ de 18/10/1999, relator ministro Ari Pargendler, terceira turma do STJ).

Note-se que a tendência da jurisprudência administrativa do estado de São Paulo é reduzir, sempre mais, a oportunidade de ingressarem no fôlio real títulos que mascarem e tentem burlar a Lei de Parcelamento do Solo.

Confesso que não imaginava a dificuldade dessa análise, mesmo com a qualidade das decisões administrativas. Existem situações em que a qualificação registrária desses títulos é de acentuada dificuldade porque os elementos devem ser registrários, contudo, longe estão de ser objetivos. *E como deve o registrador se posicionar?* Negar o acesso de qualquer título que instrumentalize alienação de parte ideal? Creio não ser a melhor solução, uma vez que essa conduta não seria compatível com a seriedade e confiabilidade do registro de imóveis.

Por isso, torna-se necessária a criação de critérios mais sólidos e objetivos para a identificação dessas irregularidades. É certo que a presença do casuísmo é grande, mas não

afasta a possibilidade da tentativa de buscarmos pontos em comum para a criação de uma análise objetiva.

O filtro purificador do registro de imóveis deve apenas conter casos de cristalino e flagrante desrespeito à Lei de Parcelamento, mesmo porque a generalização de tratamento pode acarretar injustiças e ferir os direitos constitucionais da isonomia e inocência, servindo para aumentar os processos judiciais e administrativos no poder Judiciário.

Portanto, faz-se necessário conciliar a necessidade de fiscalização dos parcelamentos irregulares com o direito de propriedade garantido pela Constituição federal, de forma que o critério utilizado para a denegação do registro de títulos de partes ideais de imóveis rurais e urbanos seja discutido e revisto, para que o instituto milenar do condomínio (art. 1.314 do Código Civil) não se torne expressão sinônima de burla ou fraude à lei.

Dessa forma, apresenta-se para reflexão e estudo o seguinte procedimento a ser observado quando da apresentação desses títulos ao registro de imóveis.

### **Guia prático para registradores: procedimento a ser observado quando da apresentação dos títulos**

– Diversas vendas de pequenas frações ideais do imóvel feitas para pessoas que não aparentem ter vínculos de parentesco ou outros vínculos especiais.

– Disparidade entre a área fracionada e a do todo maior.

– Imóvel rural cuja área não suporte fracionamento de acordo com o módulo de exploração (Estatuto da Terra).

– Forma do pagamento do preço em prestações e critérios de rescisão contratual.

– A indicação de área para a fração ideal comprada pelo adquirente.

– Coincidindo o primeiro item com qualquer outro, o título deve ser devolvido e as comunicações, procedidas.

– A restrição somente deverá atingir as transmissões voluntárias.

– Entende-se por *alienações sucessivas* somente a partir da terceira transmissão, exceto quando a disparidade entre a área fracionada e a área maior for inferior a 10% da área originária.

Outra dica para a identificação de parcelamentos irregulares em imóveis rurais é observar se o CCIR e ITR estão sendo pagos sobre as partes ideais, observando-se que a legislação tributária exige que a área seja tributada no todo em caso de condomínio.

### **Provimento 10/04 – CGJ: aspectos registrários**

#### **Atos registrários (*lato sensu*)**

– Averbações das construções e arquivamento das certidões do INSS.

– Registro (livro 2) da instituição de condomínio (regularização) que deverá discriminar as unidades autônomas e áreas comuns.

– Registro da convenção de condomínio (livro 3) ou arquivamento da minuta?

Em primeira análise poderíamos chegar à conclusão de que está sendo criada a figura da unidade autônoma de terreno pelo provimento. O procedimento criado pela egrégia Corregedoria-geral da Justiça *somente outorga aos parcelamentos irregulares o tratamento de condomínio edilício previsto na lei 4.591/64*. Aliás, essa é a conclusão que se observa dos dois precedentes do provimento: Condomínio Swiss Park, em São Bernardo do Campo, SP, e Condomínio Vinhas de João Paulo II, em São Roque, SP.

Com relação às casas não-construídas, ficou consignado nos procedimentos que seriam apresentados projetos de construção correspondentes (e vinculados) a cada uma das unidades (futuras), aprovados pela prefeitura municipal, criando uma mescla de condomínio edilício e incorporação imobiliária.

Os primeiros atos a serem praticados serão as averbações das construções efetuadas com os respectivos arquivamentos das certidões do INSS. Posteriormente, será feito o registro da regularização de condomínio que deverá, em princípio, discriminar as unidades autônomas e áreas comuns, além dos demais dados identificadores das acessões.

No livro 3 será feito o registro da convenção do condomínio. No empreendimento existem duas situações distintas, casas ou prédios concluídos cujo condomínio está parcialmente instituído; e unidades autônomas em construção. Por isso, entendo que se deve promover *o registro da con-*

venção que disciplinará o condomínio, de modo que ela valha como minuta para as unidades ainda não acabadas, a exemplo do que ocorre com a instituição parcial de condomínio em blocos.

### Provimento 10/04 – CGJ: aspectos registrários

– Registros das atribuições (espécie de divisão) para a transformação de parte ideal (condomínio comum) em unidade autônoma (condomínio especial).

– Divergência entre a fração ideal da matrícula originária com a fração da unidade autônoma.

Considerando que existem frações ideais registradas, será necessário proceder à atribuição (espécie de divisão) para a transformação em unidade autônoma, também, para fins de identificação. Dessa forma, a atribuição é de rigor para a transformação pretendida, procedendo à abertura das matrículas diretamente em nome dos adquirentes de partes ideais.

Com certeza ocorrerá diferença entre a parte ideal do coproprietário e a fração da unidade autônoma. Não nos esqueçamos de que o objetivo do procedimento é a regularização do empreendimento e quanto mais obstáculos, mais distante estará a resolução do problema. De sorte que, uma vez que todos os proprietários de partes ideais anuíram com o procedimento ou foram notificados para se manifestar, o registro deverá ser feito regularmente, uma vez que se trata de espécie de retificação, cuja realidade do mundo fenomênico será trazida para o registro de imóveis, na lição de Afrânio de Carvalho.

### Algumas questões

– Unidades autônomas não-concluídas e frações ideais registradas? Atribuição de unidade em construção?

– Unidades autônomas não-concluídas e sem fração ideal registrada?

– Escrituras de partes ideais não-registradas? Necessidade de retificação?

Para as unidades autônomas ainda não-concluídas, mas que já possuam coproprietários, podem ser abertas fichas complementares, a exemplo do que ocorre com as incorporações imobiliárias, nos termos do item 213.1, do capítulo

XX, das Normas de Serviço da Corregedoria-geral da Justiça. Ocorre que também será imprescindível que a atribuição fosse realizada neste momento para adequar e vincular a unidade autônoma em construção à fração ideal, criando-se, assim, um precedente administrativo da possibilidade de atribuição de unidades autônomas em construção.

A atribuição das unidades autônomas em construção é de rigor para não tumultuar e acabar confundindo a matrícula do empreendimento. Lembremos que o tratamento da unidade autônoma em construção prevista no item das normas configura uma “situação embrionária semelhante à incorporação imobiliária” e, se for procedida a atribuição e conseqüente abertura da ficha complementar, serão facilitadas a compreensão e a averbação da conclusão das acessões.

As unidades autônomas que originariamente não haviam sido alienadas ou que, mesmo transmitidas mediante parte ideal, não foram registradas, devem aguardar o registro dos respectivos títulos, sem eventual destaque da matrícula originária, lembrando da necessidade de averbação da construção na matrícula do terreno.

No caso dos títulos de partes ideais não-registrados, creio ser impossível seu registro como unidades autônomas sem a retificação, uma vez que se trata de hipótese de exceção e que o título não foi registrado. Nada mais natural, portanto, que se corrija o problema que ainda não maculou o registro, mesmo porque não consta da escritura a existência ou vinculação da acessão.

### Pesquisa dos maiores problemas enfrentados para a aplicação do provimento

– Comarcas de Araçatuba, Atibaia, Campos do Jordão e São Roque, em SP.

a) Necessidade de aprovação pelo Graprohab, uma vez que a maioria dos empreendimentos possui mais de 15 mil m<sup>2</sup> ou está em espaço ambientalmente protegido, especialmente APP.

b) Falta de interesse e dificuldade de aprovação de projetos-padrão pela prefeitura para os lotes não-edificados.

Realizei uma pesquisa em algumas comarcas ditas problemáticas no que se refere a condomínios irregulares e cheguei à conclusão de que existe uma certa resistência dos pro-



prietários, prefeituras e demais órgãos licenciadores na aceitação do procedimento, principalmente se houver necessidade de vinculação de acesso ao terreno ou parte ideal e problemas decorrentes de ocupação de espaços territoriais ambientalmente protegidos. Talvez depois do seminário a resistência seja superada.

Não podemos esquecer que se trata de impedimentos estritamente ligados à legislação civil e ambiental, que, em princípio, não poderiam ser postergados administrativamente, lembrando uma frase do doutor Narciso Orlandi Neto: “dificuldade não quer dizer impossibilidade”; e o provimento trouxe elementos facilitadores da resolução do problema de registro de partes ideais localizadas. O principal deles, no meu entendimento, é a notificação dos condôminos para suprirem a anuência que, pela lei 4.591/64, tem que atingir a unanimidade.

### Soluções possíveis

– A fração ideal vinculada somente ao terreno ou unidade autônoma de lote.

– Criação de mecanismos normativos ou legais de compensação de utilização de áreas de preservação permanente.

Não obstante, já existem entendimentos na doutrina de que o Código Civil de 2002 trouxe a possibilidade de se diferenciar *fração ideal de terreno* e *área de terreno de uso exclusivo*, o que permite a criação de unidade autônoma de terreno (Vide: O novo Código Civil e o Condomínio de Casas: uso exclusivo em propriedade comum, do saudoso engenheiro civil e consultor Paulo Andres Costa, *Boletim do Irib em revista* jan.-fev./2004, n.314). Assim, fração ideal representaria a parcela de co-propriedade no terreno e nas coisas comuns; e área de terreno de uso exclusivo é produto de atribuição.

O artigo 1.331 do Código Civil dispõe que “pode haver, em edificações, partes que são *propriedade exclusiva*, e partes

que são propriedade comum dos condôminos”, diversamente do que disciplinava a lei 4.591/64, que se referia *ao uso*.

Não obstante, a alteração do parágrafo terceiro do referido artigo 1.331 pela lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, veio reforçar a idéia de desvinculação da área construída da fração ideal, *in verbis*.

“A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.”

A antiga redação do parágrafo terceiro do artigo 1.331 do Código Civil exigia a vinculação com a edificação: “A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, *o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação*” (grifo nosso).

Observa-se, assim, que não houve necessariamente vinculação da fração ideal à construção, e que o Código Civil de 2002 derogou a lei 4.591/64 na parte que lhe era contrária, possibilitando a instituição de condomínio de lotes ou terrenos.

Finalmente, é urgente a necessidade de criar um instrumento que regularize loteamentos e condomínios que ocupam áreas de preservação permanente, áreas de proteção a mananciais e outros espaços protegidos ambientalmente, principalmente na zona metropolitana de São Paulo. A compensação ambiental é a solução mais adequada para situações consolidadas há décadas, cuja remoção das acessões seria social e materialmente impossível. É preciso conciliar esse aparente conflito de interesses e o Estado deve ser sensível ao problema, que surgiu em razão de sua própria ineficiência fiscalizatória.

\* *Marcelo Augusto Santana de Melo* é registrador imobiliário em Araçatuba, SP.

### Jurisprudência citada

– Provimento 10/2004: [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=9613](http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=9613)

– Processo CG 2.588/2000: [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12394](http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12394)

– Apelação cível 72.365-0/7: [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3407](http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3407)

– Recurso Ordinário em MS 9.876: [www.stj.gov.br/webstj/Processo/JurImagem/frame.asp?registro = 199800385444 & data = 18/10/1999](http://www.stj.gov.br/webstj/Processo/JurImagem/frame.asp?registro = 199800385444 & data = 18/10/1999)

## Regularização de condomínios e o provimento 10/2004 da CGJSP PL 3.057/2000: reforma da lei 6.766 – inovações

*Patricia André de Camargo Ferraz\**



Regularização fundiária: reflexos sociais. Regularização fundiária: reflexos urbanísticos e políticos. Função econômica da propriedade imobiliária. Regularização de condomínios e a reforma da lei 6.766/79. Requisitos para implantação de condomínios urbanísticos. Modernização da lei 6.015/73: mais publicidade para o registro imobiliário. Usucapião simplificada. Fases da regularização fundiária.

## Regularização fundiária: reflexos sociais

A regularização fundiária tem dois objetos: o imóvel urbano e o imóvel rural. O imóvel rural hoje é alvo de inúmeros debates técnicos, portanto, passemos ao objeto do imóvel urbano.

Existe um conceito de regularização de imóvel urbano.

Em 1986, Betânia de Moraes Alfonsin conceituou a regularização fundiária de imóvel urbano como o processo de intervenção pública que tem por objetivo legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas para fins de habitação, em desconformidade com a lei, o que implica melhorias no ambiente urbano do assentamento, resgate da cidadania e qualidade de vida da população beneficiada.

Como esse conceito tem quase vinte anos, ele prescinde de dois itens: o aspecto registrário, diretamente implicado na regularização fundiária, e o fim comercial, introduzido pela medida provisória 2.220.

Hoje a regularização fundiária é um dos assuntos mais debatidos no Brasil. Qual seria sua importância? Geralmente se fala muito sobre os aspectos urbanísticos e sociais, sobre a inclusão de pessoas que estão na informalidade. Mas não são apenas os reflexos sociais da regularização fundiária que precisam de atenção.

Entre os aspectos sociais importantes, podemos destacar a inclusão do morador na situação de regularidade formal perante o Estado e a sociedade. A partir do levantamento da área a ser cadastrada, esse cidadão introduzido no sistema da legalidade já começa a se sentir acolhido pelo Estado como tal. Quando a regularização fundiária se completa, o beneficiário do processo passa a ter mais interesse por assuntos relacionados ao meio ambiente, ao urbanismo, à política, etc.

## Regularização fundiária: reflexos urbanísticos e políticos

Além dos reflexos sociais, a regularização fundiária tem reflexos urbanísticos extremamente importantes. O primeiro é a vinculação afetiva do morador com seu imóvel, naquelas hipóteses em que os instrumentos jurídicos utilizados na regularização fundiária conferem o título de propriedade ao cidadão, ou seja, ele passa a ser reconhecido como proprietário do imóvel. Nesses casos são constatados pequenos

investimentos na melhoria da qualidade estética e funcional do imóvel e de seus arredores, o que muda o panorama urbanístico da área.

Em São Paulo, temos uma característica curiosa. Na Zona Leste é possível andarmos mais de hora por vários bairros pavimentados, com luz, água, casas pintadas e portão de ferro, esquadrias de alumínio, escolas, crianças brincando nas ruas, postos de saúde, enfim, com toda a infra-estrutura necessária, mas com todos os parcelamentos irregulares.

Mas esse não é o único panorama urbano da irregularidade. Temos a massa marrom de construções feitas somente com tijolos baianos, uma vez que quem mora numa área irregular não vai investir no imóvel sem saber se vai continuar ali e por quanto tempo. Com a regularização e o título de propriedade registrado no cartório de registro de imóveis, o cidadão se sente seguro e com disposição para investir em seu próprio imóvel.

Além disso, passamos a enxergar a possibilidade de ordenação urbanística da cidade pelo poder público municipal. Dependendo da administração municipal, o investimento do poder público pode ser grande, pequeno ou nenhum numa situação de irregularidade, uma vez que fica difícil aplicar recursos em áreas em que haja dificuldades para a cobrança de IPTU, por exemplo.

Além dos reflexos sociais e urbanísticos, podemos destacar os reflexos políticos. Um deles é a identificação e localização da parcela dos administrados que antes do processo de regularização fundiária não podiam ser localizados.

É preciso destacar também o aumento da capacidade de acesso e controle do Estado sobre as relações sociais da localidade afetada. Em geral, a figura do Estado regulador e administrador foi substituída nessas áreas pela figura paternalista e simbiótica do criminoso, seja ele traficante, bicheiro, etc. Uma das formas mais rápidas e eficientes de se executar um contrato nessas áreas é pedir auxílio ao traficante que toma conta da área e que pode ordenar ao inquilino inadimplente, por exemplo, que pague o aluguel em tantos dias, ou poderá morrer.

Quando se desenvolve o processo de regularização fundiária, as pessoas são localizadas, o que permite ao poder público fazer investimentos na urbanização da área. O Estado passa a ter mais penetrabilidade da camada social nas

políticas públicas de combate à criminalidade. As pessoas deixam de depender tanto da malha de irregularidade e passam a se sentir mais acolhidas e com mais acesso ao Estado formal. Em razão disso, é possível obter redução da criminalidade.

Um exemplo disso é a cidade de Diadema, que tinha elevados índices de criminalidade. Credita-se à *lei seca* a redução dessa criminalidade. De fato, esse foi um fator determinante, mas não se pode ignorar que Diadema tem projetos de regularização fundiária que envolvem seriamente a prefeitura municipal, a população e o cartório de registro de imóveis. Isso tudo tem efeitos positivos.

### Função econômica da propriedade imobiliária

Considero de fundamental importância a abordagem dos reflexos econômicos da regularização fundiária, para não ficarmos apenas na questão tormentosa da necessidade dela do ponto de vista social e urbanístico, em contraponto com a necessidade de defesa e preservação do meio ambiente.

Como reflexo econômico da regularização fundiária, é importante destacar o incremento da circulação de bens e serviços, com a movimentação do mercado da construção civil a partir do investimento no imóvel próprio.

Outro reflexo econômico importante é a redução de custo do financiamento para a população de baixa renda. O cidadão pode oferecer o título de propriedade em garantia real nos empréstimos, o

que lhe permite obter taxas de juros mais reduzidas do que as obtidas em empréstimos pessoais perante instituições privadas ou públicas. O resultado é o aquecimento da economia formal, a redução da pobreza e a atração de investimentos externos em razão da situação de regularidade fundiária. Este último aspecto não se aplica exclusivamente ao imóvel urbano, mas também ao imóvel rural. Não é coincidência o fato de haver tantos debates, pesquisas e interesse de inves-

timentos do Banco Interamericano de Desenvolvimento, BID, e do Banco Mundial em projetos que envolvam regularização fundiária de imóveis urbanos e rurais no Brasil.

Para se ter uma idéia, segundo estimativas do Ministério do Desenvolvimento Agrário, existem no Brasil 5 milhões de imóveis a serem regularizados.

No que se refere ao território urbano do país, segundo levantamentos do Ministério das Cidades, em média dois terços do território de cada município estão em situação de irregularidade. Diadema, por exemplo, tem 440 mil habitantes e apenas 43 mil matrículas no cartório de registro de imóveis, o que representa um caos de qualquer ponto de vista, seja ele urbanístico, social, político ou econômico.

Como reflexo final da regularização fundiária, chegamos ao desenvolvimento econômico do país. Com juros mais baixos, a movimentação de ativos é mais ágil, o que gera desenvolvimento econômico.

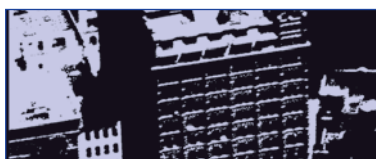
O artigo 182 da Constituição, que fundamenta a regularização fundiária, diz que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

O artigo segundo do Estatuto da Cidade diz que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: I- garantia do

direito a cidades sustentáveis, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer (...)”.

No artigo 39, o Estatuto da Cidade vincula a função social da propriedade ao desenvolvimento das atividades econômicas.

“Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de



"O cidadão  
pode oferecer o título  
de propriedade  
em garantia real nos  
empréstimos, o  
que lhe permite obter  
taxas de juros mais  
reduzidas."

vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.”

Por isso é que fiz questão de mencionar os reflexos econômicos da regularização fundiária. Eles não podem ser esquecidos. Se já é difícil pensar em regularização fundiária, segundo padrões e necessidades sociais, urbanísticas e ambientais, tínhamos que agregar a importância da função econômica da propriedade imobiliária.

Dentre os instrumentos de política urbana, o Estatuto da Cidade elenca a regularização fundiária.

### **Regularização de condomínios e a reforma da lei 6.766/79**

No que diz respeito ao provimento CG 10/2004, podemos fazer a tipologia dos condomínios de fato e dividi-los em três situações: quando as frações ideais já estão edificadas; quando as frações ainda estão no solo; ou uma situação mista, quando há frações ideais localizadas, dentre as quais algumas possuem construções já edificadas e outras não. O grande problema na regularização desses condomínios é a definição da unidade autônoma, que torna duvidoso se se trata de parcela do solo ou não.

Pelo provimento 10/2004, e de acordo com a legislação vigente, a unidade autônoma não pode ser correlacionada a uma fração identificada no solo.

Não por acaso, quando se discute a reforma da Lei de Parcelamento do Solo, uma das principais inovações trazidas pelo projeto de lei 3.057 é a questão dos condomínios urbanísticos.

O PL 3.057 está em discussão na comissão de desenvolvimento urbano da Câmara dos deputados. Se for aprovado, vai para a comissão de Constituição e Justiça da Câmara, e daí direto para o Senado, sem votação em plenário. Portanto, estou apenas trazendo informações do que está sendo proposto em Brasília e do que pode vir a ser lei.

Esse projeto traz no primeiro título as disposições gerais e o artigo segundo, que chamo de glossário da lei. No título II, está o parcelamento do solo para fins urbanos, nada mais do que uma revisão da lei 6.766/79 com algumas inovações.

A questão da regulamentação da regularização fundiária sustentável de áreas urbanas vem exposta no título III. Nessa

regulamentação, pela primeira vez em lei federal, existem duas seções que tratam diferentemente os assentamentos informais e os parcelamentos irregulares.

No título IV, estão as disposições penais, complementares e finais. E as principais novidades no que diz respeito à lei 6.015 vêm no capítulo II, que trata das disposições complementares e finais.

No que se refere aos crimes, o Irib sugeriu a inclusão de duas figuras penais. Uma das grandes preocupações com a regularização fundiária é como proibir a formação de outros parcelamentos irregulares. Nesse sentido, uma das propostas é tornar crime a incitação de ocupações irregulares. Criar uma figura penal para a ocupação irregular e para a incitação a esse tipo de conduta nos pareceu uma medida razoável, mas, ainda assim, é bom que se saiba que essa sugestão foi retirada do texto.

No artigo segundo do glossário existem algumas novidades sobre a regularização fundiária e a criação do condomínio urbanístico. O legislador optou por definir o que seja a regularização fundiária, o que seja unidade autônoma, bem como definiu a fração ideal e o condomínio urbanístico.

O condomínio urbanístico, segundo o projeto de lei, é a divisão de gleba ou lote em frações ideais correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e em áreas de uso comum dos condôminos, que não implique a abertura de logradouros públicos nem a modificação e ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado. Também se define e se cria a figura do loteamento integrado à edificação, do desmembramento integrado à edificação e do condomínio urbanístico integrado à edificação.

No que se refere a essas figuras, particularmente, temo que haja um conflito na aplicação da lei 4.591.

Também se criou a figura do parcelamento de pequeno porte, cujos requisitos são minimizados para aprovação e registro. Também se definiram as áreas destinadas ao uso comum dos condôminos, por conta da criação do condomínio urbanístico, e se criou a figura da gestão plena dos municípios.

O município que goza de gestão plena é aquele que possui um plano diretor e legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo; que dispõe de entes colegiados de contro-

le social nas áreas de política urbana e ambiental, ou integre colegiados intermunicipais com essa finalidade; que disponha de órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integre consórcios intermunicipais para planejamento, gestão e fiscalização nessas áreas.

O município que tem gestão plena tem mais capacidade de licenciamento e de utilização de determinadas figuras na lei do que o município que não tem gestão plena. O projeto traz estímulos para que os municípios passem a assumir as condições de municípios com gestão plena.

Outra novidade prevista no artigo segundo está na arrecadação urbanística, que é a sujeição temporária do imóvel ao poder público para fins de regularização fundiária.

No caso de um assentamento informal completamente ocupado, e em área particular, o poder público vai identificar o titular dominial da área e promover uma arrecadação urbanística. Para tanto, o poder público notificará o proprietário da área, que tem um prazo para impugnação da arrecadação. Se o proprietário assinar um proceder, o poder público municipal vai fazer um levantamento dos ocupantes da área, vai verificar o tempo de posse de cada um e vai emitir um título chamado *título de legitimação de posse*. Esse título é levado ao registro de imóveis e, depois de um determinado tempo, poderá ser convertido em título de propriedade.

O PL 3.057 também define o que sejam as Zeis, zonas especiais de interesse social. E quando a lei trata da figura do empreendedor, inclui a figura do superficiário. Particularmente, acho que o superficiário não deveria figurar como empreendedor. Considero esse título extremamente precário e, quando falamos em parcelamento do solo, temos de ter muita segurança.

O projeto 3.057 estabelece, portanto, as seguintes formas de parcelamento do solo para fins urbanos: o loteamento, o desmembramento, o condomínio urbanístico e todas as

suas variantes vinculadas à edificação. Prevê expressamente que mais de uma dessas modalidades possam ser utilizadas na mesma área. Eu, por exemplo, moro num loteamento da lei 6.766/79 que tem dentro de si uma área da lei 4.591/64.

### Requisitos para implantação de condomínios urbanísticos

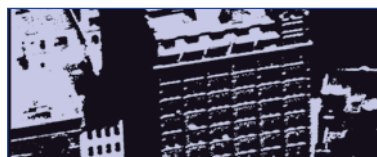
Quais são os requisitos necessários à implantação de um condomínio urbanístico segundo o projeto de lei 3.057? Em primeiro lugar, o imóvel deve estar localizado no perímetro

urbano definido por lei municipal e ter a possibilidade de implantação, também prevista em lei municipal. Ou seja, se o município não previu a possibilidade de condomínio urbanístico em lei municipal, no plano diretor ou na legislação de uso e ocupação do solo, ele não poderá ser aprovado.

Fazendo uma leitura do projeto, é possível perceber que, apesar de estar previsto, o condomínio urbanístico não facilitou a vida de quem pretende instituí-lo. O condomínio urbanístico se submete a todos os demais requisitos para aprovação do loteamento. Não está fora dos requisitos urbanísticos e ambientais previstos no projeto de lei, muitos dos quais são repetidos na lei 6.766/79. Um deles, que não consta do loteamento, mas que consta do condomínio urbanístico e é um limitador para aprovação e criação desses condomínios, é a extensão desses empreendimentos.

No artigo sétimo explica-se que os municípios que não têm gestão plena, ou seja, municípios que não possuem planos diretores, só podem aprovar condomínios de gestão plena com área máxima de 15 mil m<sup>2</sup> para empreendimentos isolados, e de 75 mil m<sup>2</sup> para conjuntos de empreendimentos contíguos. O setor da construção civil e os loteadores, obviamente, se opõem a isso quando falam da dificuldade de implantação desses empreendimentos.

O projeto define também que a mera separação de um



"Quanto ao RI, procurou-se, com o PL, a garantia de publicidade a tudo que diga respeito ao imóvel. Muitas transações não chegam ao registro de imóveis."

empreendimento por outro, por via de circulação, não caracteriza a contigüidade. Os municípios com gestão plena podem aprovar condomínios urbanísticos com área de até 30 mil m<sup>2</sup>, se o empreendimento for isolado, ou de até 150 mil m<sup>2</sup>, para empreendimentos contíguos.

Nesses casos de municípios com gestão plena se admite o condomínio urbanístico com dimensão superior, desde que a legislação municipal estabeleça normas para a implantação desse tipo de empreendimento.

Os condomínios fraudulentos, ou que constituem uma subversão do condomínio comum do Código Civil, são feitos para burlar a destinação de áreas públicas previstas na lei 6.766/79. O projeto de lei, pelo contrário, determina que mesmo no condomínio urbanístico deve haver destinação de área para uso público de, no mínimo, 15% da área total parcelada, excluído o sistema viário interno. Além disso, essas áreas de uso público devem estar situadas fora da área do condomínio fechado e podem, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro da mesma zona urbana. Ou seja, além de todos os requisitos, a lei municipal deve determinar quais são suas zonas urbanas, uma vez que o projeto, se aprovado, determina que essas áreas de uso público estejam na mesma zona urbana.

Mas existe uma exceção. Quando não se aplica a questão da destinação da área pública? Quando a área parcelada objeto do condomínio urbanístico já tiver sido objeto de parcelamento anterior. Ou seja, presume-se que na aprovação daquele parcelamento anterior já ocorreu destinação de área pública.

Além disso, a lei municipal precisa prever a mínima distância que deve prevalecer entre os empreendimentos ou entre conjuntos de empreendimentos contíguos. Na verdade, podemos chamar de projeto do padrão urbanístico que o município pretende adotar. O panorama urbanístico do município deve estar previsto na lei municipal.

É necessário que o município preveja também as formas admissíveis de fechamento do perímetro e a máxima extensão murada. A lei municipal ainda precisa prever a exigência, ou não, de impacto de vizinhança e outros requisitos que entenda necessários para assegurar a integração com o sistema viário existente ou projetado, a mobilidade urbana e o acesso aos equipamentos comunitários.

Ao definir o condomínio urbanístico, o projeto de lei discrimina como devem ser feitos os desenhos, o memorial descritivo, a destinação de áreas, a localização de unidades autônomas, a definição das frações ideais, etc.

### **Modernização da lei 6.015/73: mais publicidade para o registro imobiliário**

Entre as inúmeras inovações trazidas pelo projeto 3.057 está a alteração da lei 6.015/73. Estão sendo incluídas várias alterações na Lei de Registros Públicos, cuja tônica é a modernização, o fortalecimento e o incremento da publicidade do sistema de registro imobiliário no Brasil. Também cria a usucapião simplificada e regulamenta a regularização fundiária como um todo.

Quanto ao registro de imóveis, o que se procurou com o PL foi a garantia de publicidade a tudo que diga respeito ao imóvel. Não que o registro de imóveis não esteja proporcionando a publicidade necessária, mas o fato é que muitas transações não chegam ao registro de imóveis.

Para se fazer uma transação segura são necessárias inúmeras certidões, o que prejudica o tráfego imobiliário. O projeto busca recuperar a imagem do registro de imóveis como depósito natural das informações relativas ao imóvel, dando publicidade, por exemplo, às intervenções que ocorrem em parcelamentos irregulares ou que estão em processo de implantação; às ações em andamento que podem atingir os imóveis; às constrições e ônus que podem recair sobre os imóveis; às limitações administrativas; e a todos os negócios jurídicos relacionados aos imóveis.

O número de contratos de gaveta é absurdo. Mesmo em loteamentos regularmente implantados, várias unidades são vendidas e os contratos não chegam ao registro imobiliário. Na lei 6.766/79 e no projeto de lei 3.057, existe um dispositivo que diz que, se o loteador já tiver alienado lotes, ele poderá alterar ou desistir do projeto desde que conte com a anuência de todos os adquirentes. Mas como notificar os adquirentes se os contratos não estão sendo registrados?

Em razão da publicidade relacionada ao imóvel, um dos dispositivos que constam do projeto é o que cria a inoponibilidade ao terceiro adquirente de boa-fé, e a título oneroso, dos fatos e circunstâncias relacionados ao imóvel que não constam da matrícula e da transcrição. Na prática, se eu soli-

citar uma certidão do imóvel no registro de imóveis, vou poder analisar todos os riscos inerentes ao negócio e optar por realizá-lo ou não. Com base nessa certidão, posso saber se há penhora registrada, se há seqüestro ou algum protesto de alienação de bens, uma vez que tudo estará registrado no cartório de registro de imóveis.

Para quem trabalha com o registro de imóveis, há a criação de um dispositivo muito interessante que prevê a informatização dos livros, com exceção dos livros II e III. Para o público haverá mais celeridade e segurança nos serviços imobiliários.

### Usucapião simplificada

Chamo de usucapião simplificada porque é muito mais simples do que a usucapião atualmente prevista em lei.

O requisito para essa usucapião simplificada é o imóvel estar perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula. Para seu processamento é necessário que o requerente indique, na petição inicial, a localização do imóvel, o número da matrícula, a circunscrição imobiliária, e que apresente uma certidão da matrícula do imóvel.

Essa usucapião é simplificada também porque o requerente só precisará citar o proprietário do imóvel, sem necessidade de notificação de vizinhos, da União, do estado ou do município. O litígio estabelecido é o domínio do imóvel, o que é de interesse apenas do possuidor e do proprietário do imóvel.

O registro dessa sentença poderá ser feito na matrícula do imóvel, uma vez que o que se opera é somente uma mutação jurídico-real com relação à dominialidade do imóvel.

Não são apreciadas nesse processo questões envolvendo demarcação de divisas. O confrontante prejudicado, a qualquer tempo, poderá valer-se de procedimento próprio e não necessariamente de uma ação judicial.

Essa decisão não faz coisa julgada em face da União, estado, municípios e órgãos da administração centralizada, uma vez que nada muda com relação ao que já consta do registro, a não ser a propriedade dominial.

### Fases da regularização fundiária

Pelo que consta do projeto 3.057, a regularização fundiária é dividida em três fases: a primeira delas é a definição da

área total objeto da regularização fundiária e a identificação do proprietário ou dos proprietários.

Geralmente, as áreas objeto de regularização são verdadeiros mosaicos, quebra-cabeças montados pelo poder público municipal com muita dificuldade, principalmente se falamos em assentamentos informais dos quais não se sabe sequer quem é o titular. O antigo sistema de descrição do imóvel era tão precário, que, muitas vezes, em razão dos desates, é impossível definir quem é o titular dominial de determinada área.

A segunda fase é a homogeneização da situação jurídica do imóvel. Pode acontecer de uma área ser de minha propriedade, outra área de propriedade de outros; pode haver uma área que não é de ninguém e, ainda, outra área objeto de disputa judicial. Nessas situações, é preciso uma homogeneização para que se possa passar para a fase seguinte. Para facilitar essa homogeneização, um dos instrumentos previstos no projeto é a arrecadação urbanística, de aplicação mais fácil, se se trata de um único proprietário, mas que também pode ser utilizado no caso de vários proprietários.

Essa segunda fase diz respeito ao próprio desenvolvimento do projeto de regularização, que conta, entre outras coisas, com a identificação dos ocupantes e/ou dos adquirentes. Podemos ter, na mesma área, pessoas que adquiriram frações ideais, pessoas que adquiriram lotes e pessoas que não têm nenhuma formalização de posse.

Parcelamento de área com definição das unidades imobiliárias, sejam lotes ou unidades autônomas, das vias de circulação, das áreas destinadas ao uso público e das construções a serem removidas. Nesses casos de regularização fundiária, estamos falando de situações consolidadas há muito tempo. Diadema tem quase dois terços de loteamentos irregulares consolidados há 30 anos.

A terceira fase é o registro de todo esse procedimento, feito administrativamente e perante o poder público, a partir de iniciativa dos adquirentes ou ocupantes, com registro dos títulos conferidos pelo poder público, ou não, e das averbações das construções.

---

\* *Patricia André de Camargo Ferraz* é registradora de imóveis em Diadema, SP, e diretora de urbanismo e regularização fundiária do Irib.



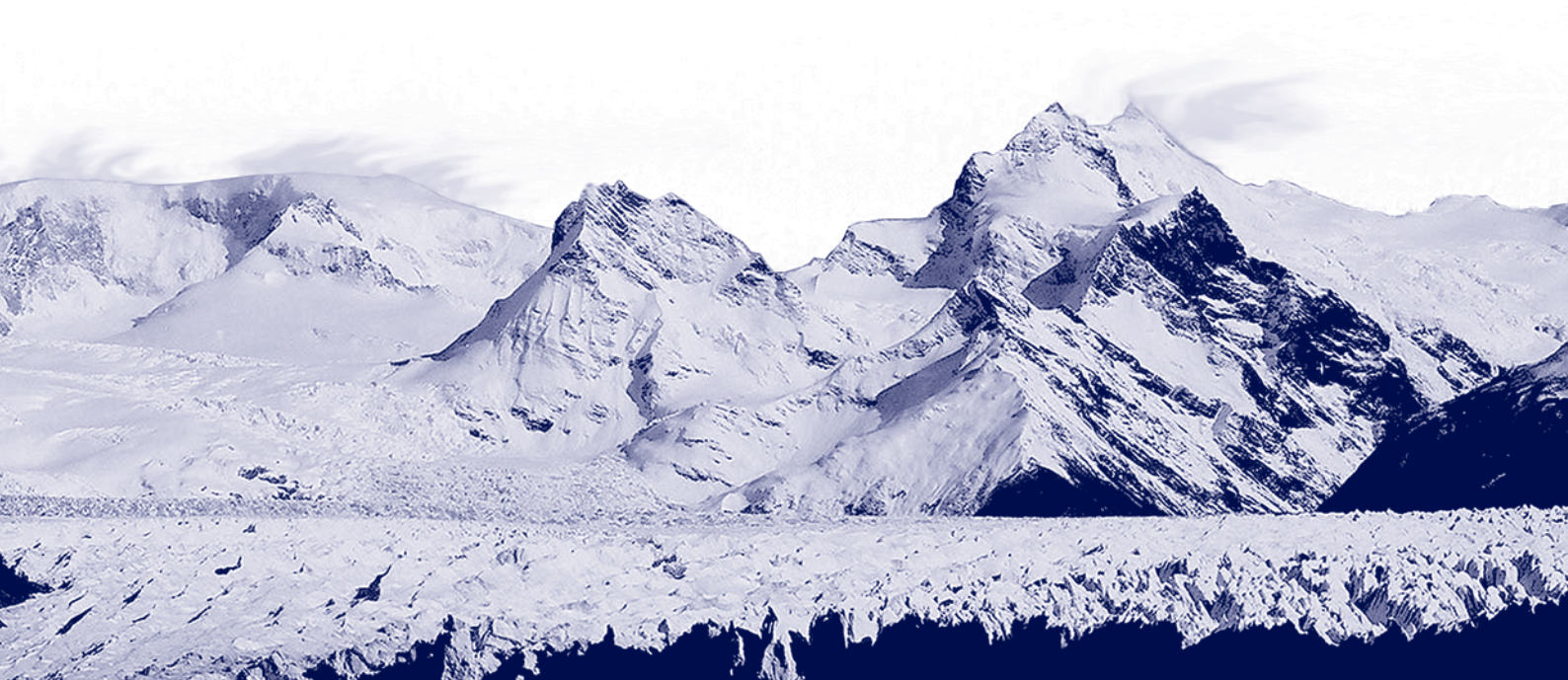
**XIX**

Encontro  
do comitê  
latino-americano  
de consulta  
registral

# EL CALAFATE

Argentina

28 DE AGOSTO A 2 DE SETEMBRO DE 2005



## Registradores e notários de 12 países reúnem-se no XIX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral

De 28 de agosto a 2 de setembro de 2005, realizou-se o XIX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, em El Calafate, província de Santa Cruz, Argentina. Participaram do evento registradores e notários de 12 países: Argentina, Bolívia, Brasil, Costa Rica, Equador, México, Panamá, Uruguai e Venezuela, como membros do comitê; Espanha, Estados Unidos e Holanda, como convidados especiais.

Integraram a mesa da solenidade de abertura, o senhor subsecretário de governo da província de Santa Cruz, doutor Ivan Saldivia; a senhora subsecretária de assuntos registrais do Ministério da Justiça e de Direitos Humanos da Argentina, escritã Carola María Rodríguez, e o senhor secretário permanente do comitê e coordenador do evento, doutor Alberto F. Ruiz de Erenchun.



## Discurso da escritã **Carola María Rodríguez,** subsecretária de assuntos registrais do Ministério da Justiça e de Direitos Humanos da Argentina

Senhor subsecretário de governo da província de Santa Cruz, senhor secretário coordenador do Comitê Latino-americano de Consulta Registral e diretor do registro da propriedade imóvel da capital federal, senhores registradores de países latino-americanos e de outros países do mundo, autoridades de registros nacionais e provinciais, senhoras e senhores.

Em nome do Ministério da Justiça e Direitos Humanos da Nação e em nome do ministro doutor Alberto Lribarne, damos as boas-vindas a todos os representantes dos registros dos países irmãos da América Latina e aos convidados de outros países do mundo que tanto nos honram com sua presença.

Parabenizamos aos organizadores deste encontro, porque esse tipo de iniciativa serve para proporcionar o intercâmbio de experiências, vivências, necessidades e problemáticas sobre a matéria registral, ou seja, possibilita a comunicação entre os registradores.

Atualmente, ninguém discute a relevância do sistema registral no mundo jurídico e além do mundo jurídico... numa sociedade complexa, em sua trama econômico-social e – por que não? – ética – a publicidade como reverso do clandestino, a necessidade de certeza, celeridade, economia processual e segurança jurídica – tudo isso satisfaz os registros e tem sido valorizado de maneira muito especial na agenda política.

Nesse contexto, foi criada a subsecretaria de assuntos registrais, na órbita do Ministério de Justiça e Direitos Humanos da Nação, da qual fui incumbida.

Essa subsecretaria coordenará os registros sob sua competência, implantando políticas de modernização, atualiza-

ção tecnológica e inclusão de sistemas de qualidade com vistas à melhoria de seu funcionamento e, sobretudo e de modo muito especial, acompanhando, direta e imediatamente, os registros mergulhados em seu esforço cotidiano de resolver crescentes demandas e necessidades.

Esse é o nosso objetivo. Não basta tão-só estarmos imbuídos de boas intenções. Sabemos disso. É necessário trabalhar em conjunto e com verdadeiro interesse para alcançarmos conquistas eficazes.

Desejo-lhes muito sucesso nestes dias de trabalho. Que possamos dizer, com as palavras do professor doutor Raul Garcia Coni, em benefício dos cidadãos, “que ao *savoir-faire* do notário” – e eu acrescentaria, de magistrados, autoridades administrativas – “siga o *savoir-faire* do registrador”..

Muito obrigada!



Participantes do XIX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral



## Discurso de **Alberto F. Ruiz de Erenchun,** diretor do registro da propriedade imóvel da capital federal e secretário coordenador do Comitê Latino-americano de Consulta Registral

Colegas registradores de toda a América Latina, trabalhadores da paz social por meio da publicidade registral dos direitos; servidores sociais das relações patrimoniais entre os homens e do Estado em sua dupla personalidade jurídica.

Novamente, nosso país tem a honra de receber os registradores integrantes do Comitê Latino-americano de Consulta Registral para a realização do seu XIX Encontro, com o intuito de ressaltar os fins e objetivos que fundamentam sua criação. A presença aqui de todos os senhores é a melhor prova dessa existência e finalidade comuns.

Desta vez nos encontramos no sul do continente, um pouco mais abaixo de onde nasceu o comitê, a cidade de Trelew, na província de Chubut.

Estamos em terras habitadas na pré-História. Quando chegaram os conquistadores, os mapuches habitavam os povoados, que foram descobertos há pouco tempo e assombraram o perito Moreno. Ele os mostrou para o mundo; hoje, ao visitá-los, se espanta por sua imponência e beleza.

A região fica no Glacial Moreno, onde se pode observar uma das mais puras e milenares mostras da origem e transformações da Terra. Incessantes transformações que tanto precisam da atenção e cuidado do homem. É a Terra que nos acolhe e requer nossa atenção e preservação.

Nós, hoje, nos reunimos aqui porque servimos à Terra, servimos ao homem e servimos à paz por meio do Direito, mas não como meros agentes administrativos. Reunimo-nos para tratar dos princípios que nos vinculam, não de suas raízes teóricas, mas da ótica com que cada registro encara sua evolução e desenvolvimento, na resposta diária do serviço.

Nesta oportunidade vamos abordar um dos aspectos mais críticos dos princípios do registro, a equação celeridade/seguirança, que nos remete diretamente à práxis e seus resultados.

Vamos refletir sobre o registro da propriedade e o impacto que as modernas técnicas lhe proporcionam. Falaremos de sua organização, da capacitação dos registradores e do fôlio real, levando em consideração a peculiaridade dos desenhos, formas e situações jurídicas de cada país, bem como o tratamento que recebem as titularidades, taxas, emolumentos e restrições.

Além de trabalhos e temas imobiliários, teremos a oportunidade, como sempre, de compartilhar com os diferentes especialistas do registro mercantil, da propriedade automotriz, de naves e aeronaves, que nos porão a par dos avanços nessa área e dos documentos que lhe dão suporte.

Finalmente, com o objetivo de concluir o trabalho iniciado no ano passado, na República Dominicana, continuaremos discutindo o tema da lei-modelo de garantias mobiliárias.

Nestes dias, vamos nos confraternizar e nos envolver com os costumes do povo que nos hospeda, que, como todos da América, é um crisol de raças com a força crioula do Mapuche pré-colombiano. Que nossa postura seja resultado de reflexão e de profundo senso crítico do trabalho, força motriz do nosso afã.

Ávidos por escutá-los e conhecê-los, os anfitriões registradores argentinos dão as boas-vindas aos registradores de países irmãos.

Nesta oportunidade, será realizada a já tradicional reunião anual nacional de diretores de registros de propriedades imóveis, planejada, há 42 anos por nosso mentor e pioneiro doutor Edgardo Augusto Scotti, sempre presente nas instituições de Direito registral argentina, latino-americana e mundial, mediante suas idéias que permeiam o trabalho e impulsionam a todas elas. Para homenageá-lo, não lhes peço um minuto de silêncio, mas um caloroso aplauso.

Nosso trabalho no serviço público está diretamente ligado ao patrimônio, um dos atributos da pessoa humana livre. Esse conjunto de bens dos quais uma pessoa se serve para cumprir o objetivo da vida, requer, cada dia mais, melhor atenção e transparência de gestão.

O Estado de Direito e a lei são o caminho inelutável para aceder à melhora permanente da vida dos povos. Nesse caminho, o princípio da igualdade entre os homens e da legalidade na gestão é um espelho que não admite aberração de imagem. Por isso, o princípio da legalidade é um suposto essencial para todos nós, sem o qual não há marco para nosso trabalho nas relações jurídicas, das quais se serve a publicidade registral, que é particularmente idônea na salvaguarda da vigência da paz social por meio do Direito.

O futuro, imaginado ontem em algumas ordens de serviço, já é passado. Os usuários e destinatários permanentes do serviço vivem um presente constante.

A vertiginosidade das transações de nossos dias impõe uma tendência ao registro dinâmico, porém, seus artífices devem velar pela segurança estática dos direitos inscritos.

Somos sua salvaguarda e assistimos à permanente tensão entre esses elementos dialéticos. O êxito da resposta dada pelo serviço depende do razoável equilíbrio nas soluções adotadas.

Sem dúvida, as bases que proporcionam os princípios constitucionais próprios e, particularmente, os adotados pelo Direito registral constituem a premissa inevitável para encarar as respostas jurígenas às necessidades do usuário, porém, com as adaptações que a dinâmica social de nossos tempos demanda.

Servindo às relações entre os homens por meio do Direito, edifica-se a paz e o progresso. Na vida da humanidade não há exemplos de progresso edificado sobre a desordem e a injustiça.

Primeiro, porque o homem edifica e cria com sua imaginação e pensamento, depois, com os fatos. A partir dos fatos do serviço, temos de validar se esse trabalho gera frutos, se contribui para a melhoria do povo onde atua. É o que será examinado pelos senhores nestes dias. Faremos esse trabalho sem perder de vista os valores essenciais, *suum cuique tribuere* – dar a cada um o que é seu, sem prejudicar o próximo e respeitando os cidadãos como a si próprios; esse lema não pode estar longe da nossa missão, do nosso trabalho.

Trabalhem com o pensamento, sem duvidar da direção

da caminhada. Sejam quais forem os temas, pretextos ou circunstâncias dos fatos culturais e científicos, eles são essencialmente idéias do homem sobre o homem. Trabalhem com espírito crítico como método de escuta, meditação, comparação e análise do serviço, atitude que é a grande conquista do homem na Idade Moderna, como tão precisamente ressaltou Octavio Paz: não há nada sagrado ou intocável para o pensamento, exceto a liberdade de pensar de que todos são dotados.

O pensamento que renuncia à crítica de si mesmo não é pensamento. Sem crítica, sem rigor e sem experimentação, não há ciência; sem ciência, não há arte, nem literatura, nem riqueza distribuída à sociedade. Tempo de criação e crítica são uma coisa só. A crítica é a única vacina contra a peste do século XX, a peste autoritária.

Amigos, já nos disse Karl Popper que o futuro está aberto e depende de todos nós; depende do que muita gente, os senhores, eu, façamos hoje, amanhã e depois de amanhã; e o que faremos depende, por sua vez, de nossas idéias e desejos, de nossas esperanças e temores; depende de como vemos o mundo e de como avaliaremos as possibilidades abertas para o futuro.

O que pressupõe uma grande responsabilidade, mais adiante ainda que o peso do reconhecimento de nossas falências. Sabemos tão pouco, que poderíamos dizer que sabemos quase nada comparado ao que precisamos saber para tomar as decisões corretas.

Nossos guias que, sem dúvida, nos levarão a um bom caminho são os valores morais permanentes, os princípios jurídicos da liberdade e da democracia no Estado de Direito, assim como as instituições nascidas da lei e voltadas para a comunidade e suas entidades intermediárias, cujas autoridades são democraticamente escolhidas num ambiente de reflexão e respeito.

A propósito, disse-nos madre Teresa de Calcutá: “Ensinarás a voar, /mas não voarão teu vô. / Ensinarás a sonhar, / mas não sonharão teu sonho. / Ensinarás a viver, / mas não viverão tua vida. / Ensinarás a cantar, / mas não cantarão tua canção. / Ensinarás a pensar, / mas não pensarão como tu, / porém, saberás que cada vez que voarem, sonharem, viverem, cantarem e pensarem, estará, com eles, a semente do caminho ensinado e aprendido.”

Muito obrigado!

# El Calafate recebe registradores da América Latina

*João Pedro Lamana Paiva\**

“Com mais esse Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, pôde-se aprender um pouco mais sobre os sistemas registrais de cada país, bem como interagir com colegas e conhecer os problemas enfrentados e as soluções adotadas para fortalecimento do Direito registral na América Latina. O evento foi muito bem sucedido; permitiu aos participantes, cada vez mais interessados e afetos ao Direito registral, obterem conhecimentos imprescindíveis para o bom desempenho de suas atividades.”

## Abertura

Realizou-se em El Calafate, província de Santa Cruz, República Argentina, de 28 de agosto a 2 de setembro de 2005, o XIX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, com a presença de representantes de 12 países, aproximadamente 120 registradores e notários: Argentina, Bolívia, Brasil, Costa Rica, Equador, México, Panamá, Uruguai e Venezuela, na qualidade de membros do comitê, e Espanha, Estados Unidos e Holanda, como convidados especiais.

Integraram a delegação brasileira, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, representado por seu presidente, o doutor Sérgio Jacomino, titular do quinto Ofício de registro de imóveis de São Paulo, SP, e pelo vice-presidente para o Rio Grande do Sul e diretor para assuntos internacionais, João Pedro Lamana Paiva, titular dos serviços de registros públicos de Sapucaia do Sul, RS; além do membro efetivo do comitê, o eminente jurista e desembargador Décio Antônio Erpen; os ilustres colegas registradores e notários que participaram desse evento pela primeira vez: Eva Catarina L. da Silva, registradora; Helvécio Duia Castello, registrador; Mônica Maria Mitter, tabeliã; Ricardo Coelho, registrador; e Rodrigo Felix Rodrigues, registrador substituto.

## Princípio da inscrição

No dia 29 de agosto, às 8h30m, foram iniciados os trabalhos com a apresentação dos inscritos sobre o tema I, que tratou do princípio da inscrição, com vistas a lançar os atos sujeitos a registro e/ou averbação no livro próprio, como corolário da eficácia jurídica, cuja finalidade é dar aos atos segurança e oponibilidade perante terceiros e, fundamentalmente, aplicar a máxima que estabelece “quem não registra não é dono”. Dentre as exposições, sobressaiu o trabalho de autoria e apresentação do doutor Sérgio Jacomino, “Barão de Munchausen, idealismos e a regularização imobiliária”.

Na seqüência, foram discutidas as coincidências sobre o conceito de segurança e os prazos ordinários para execução dos serviços registrais, bem como o respeito à qualificação eficiente e às tabelas de custos dos registros dos diferentes países participantes.

Chamaram a atenção, as exposições sobre o número de imóveis regulares de cada país-membro, a média de atos registrais praticados diariamente e, em especial, o respeito à forma que ainda existe em alguns deles, a exemplo da Costa Rica, que só admite o ato notarial.

## Modernização do registro

O tema II tratou da modernização do registro da propriedade imóvel. Vários trabalhos contribuíram para o debate, mas foi ressaltada a exposição “A evolução do sistema registral no século XXI”, apresentada pelo desembargador aposentado Décio Antônio Erpen e pelo registrador João Pedro Lamana Paiva. Os debates chegaram à conclusão de que, para comodidade do usuário, é necessária a padronização dos atos nos sistemas de registros abertos. Foram apresentadas, também, novas técnicas de registro com a inserção de desenho gráfico do imóvel no álbum imobiliário, o que permite ao proprietário e a terceiros melhor compreensão e entendimento do objeto do registro.

Na maioria dos países latino-americanos, dentre eles o Brasil, há grandes dificuldades para se possibilitar o reflexo preciso da situação fática no mundo jurídico, uma vez que há assentos antigos de difícil interpretação, com imprecisões de medidas lineares, áreas, confrontações e localização.

Por isso, para que se possam implementar sistemas modernos e tecnológicos, é mister a prévia atualização dos dados e informações constantes dos registros existentes, o que depende, via de regra, da iniciativa da parte interessada. O princípio da instância, ou da rogação, que exige a apresentação de um título mediante a provocação do agir do oficial de registro, vigora em todos os países da América Latina.

No entanto, somente depois de feitas as atualizações necessárias para formação de um sistema seguro será viável o transporte do desenho gráfico do imóvel para o álbum imobiliário.

Quanto à capacitação dos recursos humanos, salientou-se a necessidade de um contínuo aprimoramento com vistas a um trabalho eficiente e de qualidade. Para isso, recomendou-se a criação, observadas as peculiaridades nacionais, de uma carreira registral para os titulares e seus colaboradores.

## Georreferenciamento dos imóveis – fólio real

O tema III tratou do fólio real. Cada país expôs suas características e configurações próprias. Brasil, Argentina e Costa Rica destacaram-se pelo desenvolvimento de modelos especiais, que apresentaram variantes dentro de uma mesma filosofia “real” para as técnicas de registro.

No Brasil, o georreferenciamento, que procura alcançar um registro fidedigno com a realidade, significou um avanço. Ele deverá aprimorar sobremaneira o álbum imobiliário, mediante a inserção da descrição completa, precisa e circunstanciada da situação do imóvel, basicamente a situação fática da coisa.

Discutiu-se, ainda, sobre a vinculação do registro imobiliário com o cadastro, demonstrando a possibilidade da coexistência sem vínculos, ou, pelo contrário, da correlação entre os sistemas. A propósito, destacou-se a evolução significativa do sistema cadastral holandês.

## Registro das águas

O tema IV – outros registros – contou com trabalhos importantes, dentre os quais destacou-se *O reflexo da titulação das águas no registro imobiliário brasileiro*, de autoria do registrador substituto de Marília, SP, Rodrigo Felix Rodrigues. Esse tema vem sendo debatido nos últimos encontros, seja do aspecto da apuração do titular do domínio, seja da publicidade registral. Dada sua relevância, decidiu-se aprofundar os estudos sobre ele para discussão num próximo evento.

No Brasil, a propriedade das águas tende a ser exclusivamente do poder público, mesmo se situadas em propriedades particulares. Com isso, permite-se a abertura de matrícula do imóvel onde se encontra determinada porção d’água bem como a averbação da devida localização da área ocupada pela água na propriedade particular.

## Registro de veículos automotores

Na esteira das apresentações, passou-se a tratar dos registros de veículos automotores e concluiu-se pela conveniência da outorga desses atos, nos países onde esses serviços ainda são executados por outros órgãos, aos oficiais de registro, em razão do profissionalismo, da credibilidade e da capilaridade deles.

No Brasil há o registro nacional de veículos, Renavan, se bem a transferência e as modificações das características dos veículos ainda sejam praticadas pelo Detran de cada estado federado, salvo no Rio Grande do Sul, que delegou essa atividade aos registradores civis das pessoas naturais, mediante os centros de registro de veículos automotores, CRVAs.

Os CRVAs foram criados por iniciativa do sindicato dos registradores públicos do Rio Grande do Sul, Sindiregis, em parceria com a Corregedoria-geral da Justiça do estado do Rio Grande do Sul e as secretarias de estado da Justiça e da Segurança pública, representada pelo Departamento estadual de trânsito, Detran/RS, mediante convênio autorizado pelo poder Judiciário estadual, nos termos do artigo 29 da lei estadual 11.183/98. Eles funcionam em conjunto com os escritórios de registros civis das pessoas naturais e servem para realização das atividades necessárias ao cadastramento e registro de veículos automotores, novos e usados.

Essa iniciativa é uma nova forma de prestação de serviços à comunidade gaúcha, que pode transferir, modificar e alterar os direitos e os dados sobre os veículos automotores. Cada CRVA é administrado por um oficial de registro civil das pessoas naturais indicado para qualificar a documentação dos veículos, uma vez que se trata de serviço do estado delegado ao oficial de registro em razão da confiabilidade, fé pública e capilaridade verificada em todo o estado. Tem-se constatado mais satisfação, qualidade, segurança e transparência no registro da propriedade de veículos automotores, uma vez que os serviços realizados são desempenhados com agilidade e correção.

### **Garantias mobiliárias**

Finalmente, com o tema V – lei-modelo de garantias mobiliárias – deu-se andamento aos trabalhos iniciados no XVIII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, realizado em Santo Domingo, na República Dominicana. A oportunidade do assunto justifica-se em virtude da apresentação, pela Organização dos Estados Americanos, OEA, de um projeto de lei uniforme que padronize o sistema de garantias mobiliárias de bens presentes ou futuros, determinados ou determináveis, corpóreos ou incorpóreos, com o claro objetivo de condicionar o aporte de capital estrangeiro nos países que adotarem o mesmo sistema de crédito.

O importante é que haverá um único órgão de publicidade em cada um dos países membros, que centralizará todos os registros com caráter constitutivo, ou seja, sem o registro não haverá direito real oponível. No Brasil, seguramente, esse órgão seria o registro de títulos e documentos.

Segundo o desembargador Décio Antônio Erpen, o problema enfrentado no Brasil, mercê de dispositivo constitu-

cional, são os direitos trabalhistas, que, independentemente de prioridade, se sobrepõem aos demais créditos, bem como os créditos previdenciários e fiscais. Há correntes doutrinárias que entendem inalterável tal preceito constitucional, uma vez inserido em texto considerado cláusula pétrea. Com isso, o credor, por direito real, ficaria em segundo ou terceiro planos, o que os estrangeiros não aceitam.

Seja como for, é importante que se saiba que os demais países estão se preparando para receber substancial aporte de dinheiro estrangeiro, talvez com a exclusão dos consumidores brasileiros.

Com isso, pode-se perceber que o temário desenvolvido foi de grande valia

para os participantes, pois envolveu assuntos da atualidade e temas que estão aflorando no mundo jurídico, a exemplo do direito sobre as águas.

Com mais esse Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, pôde-se aprender um pouco mais sobre os sistemas registrais de cada país, bem como interagir com colegas e conhecer os problemas enfrentados e as soluções adotadas para fortalecimento do Direito registral na América Latina. O evento foi muito bem sucedido; permitiu aos participantes, cada vez mais interessados e afetos ao Direito registral, obterem conhecimentos imprescindíveis para o bom desempenho de suas atividades.

"No Brasil, o georreferenciamento, que procura alcançar um registro fidedigno com a realidade, significou um avanço. Ele deverá aprimorar sobremaneira o álbum imobiliário."

\* João Pedro Lamana Paiva é vice-presidente e diretor para assuntos internacionais do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib; membro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral; registrador e tabelião de protesto de títulos em Porto Alegre, RS.



## Barão de Munchausen,



# idealismos e a regularização fundiária

Sérgio Jacomino\*

O Irib defende a posição de que a regularização deva se concretizar sem ônus para os que recebem os títulos – mas igualmente sem impor sacrifícios e gratuidades universais aos registradores imobiliários pela prática dos atos de seu ofício. O Instituto propõe mecanismos de recomposição emolumentar perfeitamente viáveis que, lamentavelmente, não têm sido devidamente discutidos.

Estreando este espaço democrático e pluridisciplinar, gostaria de falar abertamente sobre o desafio posto aos registradores prediais acerca da regularização fundiária.

Gostaria de apontar os vários sentidos que a expressão aninha e discorrer, ainda que muito ligeiramente, sobre a necessidade de parcerias a serem entabuladas com a sociedade organizada e com o próprio Estado para concretizá-la, procurando ultrapassar arraigados preconceitos que ainda nutrem o discurso daqueles que vêem nos cartórios sérios obstáculos à realização da titulação e formalização da propriedade.

## A forma mata a liberdade?

As propostas de regularização fundiária, discutidas e debatidas na complexa interlocução mantida entre os registradores e demais atores relacionados com esse complexo fenômeno econômico, jurídico e social, traduzem uma certa visão do processo que necessita ser repensada. Essas idéias traduzem um “senso comum teórico”, uma percepção acerca de escrituras e registros, que se fez generalizada entre urbanistas e administradores públicos que atuam na área de regularização, que precisa ser revista, livre de preconceitos.

Explico-me. Para muitos, o registro é empecilho, estorvo, embaraço, enguiço, burocracia, custo, carimbos, dificuldades e outros qualificativos depreciativos. Para outros, o sistema registral é um ramal do sistema capitalista, variável que deve ser evitada cautelosamente. Afinal, é preciso passar despercebido pelas malhas do sistema sancionador e evitar o *evil number* da matrícula e dos registros.

Pois bem, a que serve o registro? A malha formal que o registro representa é armadilha ou segurança jurídica? Ataca-se o formalismo porque a *forma mata a liberdade*?

Lembro-me de uma certa passagem, que ficou gravada indelevelmente em minha alma, desentranhada naquelas leituras que me renderam algumas noites mal dormidas em Franca. Foi Jhering que a registrou, nas linhas eruditas do *L'Esprit du Droit Romain*, citado gostosamente por Serpa Lopes. Passagens do incedível jurista carioca que se perderam e eu não consigo percorrer os caminhos de volta a Uqbar...

Tinha às mãos a tradução francesa, editada em Paris em 1880 (A. Marescq, Aîné, Editeur), deliciosamente glosada,

sucessivamente anotada por gerações de juristas. Faço aqui uma parada para registrar que numa das intervenções, grafada com uma letrinha miúda e sofrida, exsurgia a rabugice de um leitor aborrecido: “lido 2 vezes em 1915. Li e não gostei deste volume – muitas hyphoteses engenhosas de doutor alemão”. Que tempo aquele em que se consumia um ano inteiro para a leitura crítica de um único livro!

Fui buscar a tradução de Rafael Benaion (professor da Faculdade de Direito do Amazonas), que se lançou à aventura de traduzir diretamente do alemão a obra clássica de Rudolf Von Jhering. Aventura na Hiléia! Tão inusitada que mereceu um prefácio de Clóvis Bevilacqua. Econômico. Enxuto. Ressabiado.

Na verdade, queria ver como traduzira a passagem sobre liberdade e formalismo, especialmente essa que se vê na obra francesa: *Il n’y a donc pas d’acte de volonté sans forme; une volonté sans forme c’est ce couteau fameux qui n’avait ni lame... ni manche*, lâmina que o nosso tradutor, desde a selva umboldtiana, cuidou de identificar como a célebre espada de Lichtenberg.

O que nos interessa aqui é que o pensador alemão anotava que no Direito romano as *formas* sobreviveram até mesmo à liberdade romana. E quando falamos em registros, escrituras e cartórios, estamos tratando de forma. Ou por outra: prova, segurança jurídica, clareza e certeza.

Diz o nosso autor alemão que entre essas duas idéias fundamentais do Direito romano – a forma e a liberdade – existe uma relação característica. “Apesar de sua contradição aparente – porque uma garante a liberdade ilimitada da vontade material, enquanto que a outra reduz estritamente essa liberdade sob o ponto de vista formal –, descobrem, no entanto, pelo paralelismo das linhas de seu desenvolvimento, a dependência mútua, recíproca, e deixam adivinhar a relação oculta que as encadeia. O mais completo desenvolvimento da era da liberdade, marca também o domínio do mais tirânico rigor na forma, que perde a sua austeridade ao mesmo tempo em que a liberdade soçobra insensivelmente; e quando,

sob a pressão contínua do regime cesariano, a liberdade se aniquila por completo e para sempre, desaparecem, também, o formalismo e as fórmulas do direito antigo”.

### Inimiga jurada da arbitrariedade, a forma é irmã gêmea da liberdade!

Jhering toca num ponto que me parece crucial quando se dá ensanchas ao garroteamento dos registros públicos pela vontade política, escudado na justificativa da supremacia do interesse estatal (não público) sobre o domínio privado – e com isso descartando, com sobrançeria, o valor do registro e das formas: “este fato nos deve chamar a atenção: ver desaparecer a forma, precisamente na época em que a vontade soberana se colocava no trono, afirmando-se abertamente, sem reservas, como princípio supremo do direito público”. Mais adiante: *ennemie jurée de l’arbitraire, la forme est la sœur jumelle de la liberté!* É do autor as límpidas conclusões.

Vamos direto ao ponto: por que não se registra a regularização? Por que não se inscrevem os direitos daqueles que ocupam áreas regularizáveis? Por que não se matriculam no arco formal da regularidade?

Há uma informalidade tolerada e até mesmo estimulada discretamente, justificada sob a groque vagueza terminológica de lugares comuns, tais como, “movimentos sociais”, “sociedade organizada”, etc. E há outra, timidamente combatida, pois há uma tendência de lenidade na compreensão do fenômeno social da informalidade. Essa informalidade quer confundir-se com a etiologia dos genuínos movimentos sociais, malbaratando a perspectiva dos que se alistam nos exércitos idealistas.

Na verdade, os problemas que são apontados como entraves ao registro são como os famosos tigres de papel: têm uma função ideológica – e no nosso caso é possível dizer que é justificadora também. Afinal, por que a vitrine da regularização (que foi São Paulo) não logrou completar o ciclo da regularização com o registro dos títulos distribuídos a granel? Eu próprio fui ao Anhembi, infla-



mado de discursos e sonhos, distribuir títulos e mais títulos. Eu, registrador, presidente do Irib, distribuindo títulos... não registrados! Por quê? Os acusados “entraves burocráticos” acabavam de ser superados pela atuação conjunta de juizes, registradores, administradores, urbanistas, etc. Por que essa informalidade tolerada? Desnecessário dizer que esses títulos jamais chegariam aos registros...

A imagem que me fica dessa regularização, que se enxerga com virtude suficiente para resolver os problemas da habitação e da segurança jurídica, é a mesma do Barão de Munchausen: afundando na areia movediça tenta se safar puxando-se pelos próprios cabelos...

Retomando, liberdade e forma, ocupação espontânea e regularização, qual o sentido dialético que o registro e as escrituras podem jogar nessa complexa trama?

Volto à questão do registro e do instrumento que pode reduzir a ocupação (posse) aos cânones da regra inaugurada pelo direito urbanístico.

### “Eu organizo o movimento...”

As experiências de ocupação e garantia da posse, amparadas exclusivamente por laços de caráter político, ostentando, às vezes, um perfil assistencialista, de um anacrônico estatismo paternalista, se esgotam nesse circuito em que a comunidade é mantida refém de uma lógica que, à guisa de afastar a influência medonha do mercado cruel e impiedoso, radicaliza o efeito térmita. Efeito térmita? Essas pessoas vivem e intercambiam em micro-sistemas, mediatizados por uma agência estatal que pré-ordena o alcance, qualidade e limites de seus intercâmbios. “Eu organizo o movimento / Eu oriento o carnaval / Eu inauguro o monumento / No Planalto Central do País”...

Não estou falando aqui da modulação da propriedade – decorrência da interação de *corpus* jurídicos (e dos fundamentos sociais que são a força geratriz do movimento); falo especificamente de uma exclusão social às avessas, fato político às vezes deliberado que impede essas pessoas de interagirem no mercado formal, comprando, vendendo, dando em garantia, etc.

É que para isso é necessário um título! E o registro desse título atina com a função social da propriedade, conferindo transparência e degradando os custos para a consagração da

segurança da posse. E segurança da posse, como iterativamente se qualifica o esforço para garantir a ocupação regularizada (ou não), não pode ser vista de uma mera perspectiva estática, individualista; deve ser vista, isso sim, de uma posição mais ampla e generosa, socialmente falando. Não se dá a garantia da posse tão-só a um indivíduo determinado; as conseqüências da concessão deveriam ser muito mais ambiciosas, destinadas a irradiar seus efeitos a terceiros, alcançando a comunidade, a cidade, com repercussões sociais e econômicas.

Não sem razão a nossa colega e estudiosa dos fenômenos da regularização fundiária, Patricia Ferraz, sustenta que o Estatuto da Cidade (lei 10.257/2001), ao expressamente atrelar a função social da propriedade urbana ao desenvolvimento das atividades econômicas (art.39), sinaliza muito claramente que se não devem adotar políticas urbanas que possam limitar os efeitos dos processos da regularização fundiária. Segundo a registradora de Diadema, representaria muito pouco, perto do que pode significar em sua plenitude esse processo sócioeconômico, almejar singelamente a segurança da posse e a garantia da moradia. Diz que essa visão representaria “um mortal equívoco para o desenvolvimento econômico do país, já que perderíamos tempo, energia e dinheiro públicos com processos que não auxiliariam o combate à pobreza, mas que poderiam, ao contrário, perpetuá-la”. E conclui: “Ouso dizer que, ainda que a Constituição Brasileira assegure aos cidadãos o mero acesso à moradia, de outro, a propriedade imobiliária deve sempre ser vista do ponto de vista de sua função social, que, como apontado, está inegavelmente associada ao desenvolvimento econômico” (in: *Algumas Experiências de Formalização da “Propriedade” Informal no Brasil*. Pendente de publicação).

“Não há razões sociais ou econômicas que possam justificar a manutenção dessas pessoas na posse sem que essa aventura seja devidamente robustecida - blindada mesmo - por mecanismos jurídicos.”

Quando se transmite a posse (*mortis causa* ou *inter vivos*) é necessário um procedimento formal, que tanto pode ser um processo judicial, em regra demorado e custoso, quanto a titularização cômoda e barata. Só atingimos o efeito multiplicador das interações socialmente blindadas (segurança jurídica) com a titularização e o registro. Recuperando o sentido de velhas tradições do Direito: a posse deve ser garantida, sim, gerando uma eficácia *erga omnes* que se projeta até mesmo em face do próprio Estado (a concessão de uso – oh! ressaibo nominalista que trai seus artifícios! – é antes de tudo uma obrigação do Estado).

Eu não entendo por qual razão deveríamos exonerar do sistema os que obtiveram, às vezes com arrimo na mesma lógica capitalista – o que sempre nos deixa perplexos –, a posse de sua área. Tão-só por essa razão devem ser mantidos a uma distância higiênica do mercado, visto sempre como corruptor dos estigmas que identificam o *bon sauvage*? Será que as regras de direito urbanístico não têm virtude de refrear os apetites egoístas dessas feras que perambulam pelo intestino da besta?

Não há razões sociais ou econômicas que possam justificar a manutenção dessas pessoas na posse sem que essa aventura seja devidamente robustecida – blindada mesmo – por mecanismos jurídicos. E as razões que muitas vezes são agitadas para justificar essa clandestinidade jurídica são flâmulas para distração do olhar cansado.

Ah! Que inutilidade uma lâmina sem gume... nem cabo. Insistir na idéia dessa regularização sem forma é condescender com a clandestinidade e seus perniciosos efeitos sociais e econômicos.

Vejo, portanto, com grande desconfiança, as iniciativas de se conceder meramente um título precário, quase clandestino, limitado a circuitos de vizinhança e com publicidade de eficácia reduzida no órgão da administração pública. A estratégia de criação de térmites sociais é idealismo ingênuo. Essas iniciativas vêm embaladas por uma tocante pureza de intenções e o inferno, bem, onde é o inferno mesmo?

## A gratuidade da regularização

Não gostaria de terminar estas pequenas divagações sem tocar num ponto que se tornou para muitos de nós uma *vexata quaestio*: a gratuidade do registro da regularização fundiária.

Nós somos contra, evidentemente, toda imposição vertical que não possa levar em conta as peculiaridades de cada caso concreto. Como veremos logo a seguir, como profissionais do Direito, não queremos nos exonerar de nossa responsabilidade social de contribuir com a regularização formal dos direitos consagrados no processo de inserção econômica e social. Essa é a posição oficial do Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, que presido. Estamos dispostos a colaborar – e efetivamente estamos colaborando –, mas é necessário, contudo, ajustar os meios para a realização desse importante desiderato.

É preciso considerar, desde logo, que há um sem-número de atividades relacionadas com a regularização e que a ninguém ocorreria, naturalmente, que o trabalho de todos os envolvidos – sejam administradores, advogados, arquitetos, urbanistas, engenheiros, construtores, pedreiros, pintores, instaladores de TV a cabo, eletricitistas etc., etc. – devesse ser feito graciosamente. Muito menos que se consagrasse em lei a gratuidade universal na prestação de tais serviços e no fornecimento desses bens. A qualquer de nós isso soaria uma verdadeira aberração e uma nítida pré-figuração de um estado despótico e autoritário. Mas não se tem essa mesma percepção quando se trata de atividades laborais de notários e registradores. Por quê?

Não se ignora a constitucionalidade (reconhecida pelo STF) de imposição legal de gratuidades às atividades notariais e registrais. Mas como muito bem registra Hércules Alexandre da Costa Benício (*Responsabilidade Civil do Estado Decorrente de Atos Notariais e de Registro*. São Paulo: RT/Irib, 2005, p.134), tal gratuidade deve ser acompanhada de mecanismos compensatórios: considerando-se que “as atividades notarial e registral são, via de regra, exercidas em caráter privado, e que tabeliães e oficiais de registro as



exercem por sua própria conta e risco, as reduções ou isenções de emolumentos só devem ser consideradas constitucionais se forem acompanhadas de algum mecanismo de compensação, indenização ou viabilização econômico-financeira das serventias que terão suas receitas minguadas”.

É preciso deixar de lado, em virtude das intenções modestas deste trabalho, as minudências relacionadas com uma abordagem exclusivamente técnica e jurídica que pudesse, com recurso a princípios de Direito constitucional e tributário, destringir os aspectos envolvidos.

Politicamente falando, é preciso enxergar um preconceito sestroso aninhado nas propostas que se fazem desbragadamente e sem-cerimônia – de obrigar ao trabalho gracioso notários e registradores –, fundadas, tais propostas, em idéias esfumaçadas de ganhos exorbitantes de uma atividade pública que é delegada. Idéias essas que não têm o mínimo apoio na realidade dos cartórios deste vasto país, em sua esmagadora maioria muito modestos e que sofrerão, claramente, com a imposição de gratuidades sem mecanismos compensatórios. Dá-se uma curiosa re-apropriação simbólica de tais serviços – como se a delegação já não fosse um processo muito bem justificado, social, econômica e historicamente (e a história dos notários e registradores comprova o patentemente) – ou como se as atividades públicas, mais uma vez confundidas com os interesses estatais, pudessem ser dispostas sem peias e maiores considerações.

O fato é que, à parte a delicada questão da constitucionalidade das gratuidades que grassam pelo arcabouço legal – atingindo indistintamente notários e registradores em suas múltiplas especialidades –, questão já superada pela sucessão de decisões de nossa Suprema Corte (e o caso paradigmático é a ADInMC 1.800/DF que estendeu a todos os brasileiros, indistintamente, a gratuidade do registro de nascimento e de óbito), talvez calhe deixar insinuado aqui a necessidade de se criarem mecanismos de compensação em face dessas gratuidades ou de reduções de emolumentos, notadamente no caso das regularizações fundiárias.

### Fórum permanente da regularização fundiária

Não nos faltarão boas idéias para enfrentar a questão da gratuidade – e algumas delas já foram transpiradas ao

Ministério das Cidades. O mais estimulante disso tudo é que os canais se abrem, num diálogo que deve ser prestigiado e impulsionado.

O Irib e o Ministério das Cidades têm celebrado convênios de cooperação com o fim de proporcionar a regularização fundiária sem custos aos contemplados pelos programas. Assim foi no caso pioneiro de Gravataí, RS, igualmente em Vitória, ES, Manaus, AM, Maceió AL, Recife, PE. Em todas essas iniciativas, quer direta ou indiretamente, houve contrapartidas aos oficiais de registro de imóveis, o que demonstra grande sensibilidade dos convenientes.

Como pauta incontornável de nossas discussões, a questão das gratuidades deverá ocupar um lugar de destaque, embora não seja, nem de longe, o aspecto medular da regularização – mesmo porque há mecanismos compensatórios que nem sequer foram discutidos nessas rodadas de negociações. E é justamente para debater esses mecanismos, que não onerarão nem os contemplados com os títulos, nem os cofres públicos – e nem, por óbvio, afetarão os registradores envolvidos –, que o Irib se articula com o Ministério das Cidades para constituição de um *fórum permanente da regularização fundiária*, agregando os vários atores envolvidos nesse processo urbanístico-jurídico. A idéia central é discutir, em pequenos grupos, em reuniões periódicas e pré-agendadas, com temas pré-definidos, os múltiplos aspectos da regularização fundiária.

Parafraseando o jurista Edésio Fernandes, que deve ser reconhecido por haver alicerçado uma grande ponte do conhecimento, envolvendo os continentes das especialidades – urbanistas, advogados, administradores, juízes, promotores, registradores, notários –, é preciso superar a babel do conhecimento especializado; é crucial que essas formas de parcerias, de conjugação de esforços, de entendimentos políticos, incluam, também, aqueles peculiares operadores do Direito, que são os registradores e notários brasileiros.

---

\* *Sérgio Jacomino* é registrador de imóveis e presidente do Irib. O texto, que integra as epístolas meridianas trocadas com o urbanista Edésio Fernandes, desde Londres, foi originariamente publicado pela Anoreg-BR e apresentado no XIX Encontro Latino-americano de Consulta Registral realizado em El Calafate, Argentina.

# A evolução do sistema registral no século XXI

*João Pedro Lamana Paiva\**



## 1. A relevância do sistema registral

O sistema registral brasileiro, por ser misto – constitutivo e declarativo –, está recebendo a consideração que sempre mereceu pelos fins a que se destina, de constituir, declarar, modificar e extinguir direitos, gerando publicidade, autenticidade, segurança jurídica e eficácia.

Percebe-se que as legislações deste novo século ressaltam a importância da atividade registral e a confiabilidade no critério prudente e técnico do registrador, consagrando sua independência (lei 8.935/94) e autonomia funcional (lei 10.931/04).

**2. Estatuto das Cidades (lei 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição federal)**

**2.1 Finalidades**

Visa a uma melhor execução da política urbana.

Adota novas diretrizes com vistas à cooperação entre os governos, a iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização.

Busca a ordenação e o controle do uso do solo urbano.

Simplifica a legislação sobre parcelamentos, uso e ocupação do solo, com o intuito de reduzir custos e aumentar a oferta de lotes e unidades habitacionais à população.

Cria e desenvolve instrumentos – institutos jurídicos – capazes de transformar a realidade urbana nacional.

**2.2 Do plano diretor**

É o grande protagonista para o sucesso do Estatuto das Cidades.

É obrigatório para as cidades com população superior a 20 mil habitantes, reconhecido como eficaz instrumento de ação dos municípios, uma vez que define o comportamento e o planejamento da cidade, devendo ser elaborado com a participação da comunidade local.

Ressalta-se que o plano se dará por *lei* e não por decreto.

**2.3 A repercussão do Estatuto da Cidade no registro imobiliário**

2.3.1 Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (art.5º e 6º) – coíbe o mau uso da propriedade urbana, exigindo que o proprietário empreenda em seu imóvel, mediante notificação, que será averbada na matrícula do mesmo (art.57).

2.3.2 O IPTU progressivo no tempo (art.7º) – gerado pelo descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente, terá a alíquota majorada pelo prazo de cinco anos consecutivos.

2.3.3 A desapropriação com pagamento em títulos (art.8º) – decorrente da cobrança progressiva do IPTU, se o imóvel não atender ao princípio da função social.

2.3.4 A usucapião especial de imóvel urbano (art.9º a 14) Admite a usucapião coletiva.

Com essa nova configuração, viabilizar-se-á, principalmente nas grandes cidades, a regularização das áreas ocupadas sem justo título – favelas –, o que já ocorre no estado do

Rio Grande do Sul, graças ao projeto More Legal.

Após a sentença declaratória, será formado um condomínio especial, indivisível – exceção às regras do Código Civil.

**2.3.5 O direito de superfície (art.21 a 24)**

Novo direito real (re)introduzido no ordenamento jurídico nacional.

Abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativos ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo.

Sua constituição se dá por registro (art.56) e sua extinção, por averbação (art.57).

Sua formalização ocorrerá somente por escritura pública (art.21, Estatuto das Cidades, e art.108 e 1.369, NCC).

<b>Lei 10.257/01</b>	<b>versus</b>	<b>Lei 10.406/02</b>
<b>1.</b> Admite-se para a realização de edificação.		<b>1.</b> Admitido para construir ou plantar.
<b>2.</b> Somente para imóveis urbanos.		<b>2.</b> Aplicável tanto para imóveis urbanos ou rurais.
<b>3.</b> Permite a utilização do solo, subsolo ou espaço aéreo.		<b>3.</b> O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo em conjunto com o solo.
<b>4.</b> Instituído por tempo determinado ou indeterminado.		<b>4.</b> Apenas por tempo determinado.
<b>5.</b> Há previsão de averbação para extinguir o direito.		<b>5.</b> Não há tal previsão, aplicando-se, com isso, o artigo 252, lei 6.015/73.

**2.3.6 O direito de preempção (art.25 a 27)**

Consiste na preferência atribuída ao poder público municipal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

A legislação municipal deverá fixar a área sob a qual incidirá tal direito, bem como o prazo de vigência do mesmo.

**2.3.7 A transferência do direito de construir (art.35)**

Ocorrerá, se um imóvel urbano, privado ou público, for considerado de interesse social. Nesse caso, o proprietário receberá índice construtivo, para que possa exercer seu direito noutra local ou, ainda, aliená-lo, mediante escritura públi-

ca. É o que vem ocorrendo, hodiernamente, em Porto Alegre, RS; se o município desapropriar áreas urbanas para alargamento de vias públicas, realizará a contraprestação mediante outorga de “índice construtivo” ao expropriado.

#### 2.3.8 Consórcio imobiliário (art.46, §1º)

Dar-se-á, se o proprietário notificado para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente o imóvel (art.5º) requerer ao poder público, o estabelecimento do consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira e urbanística para o aproveitamento do bem.

Nesse caso, o proprietário transferirá seu imóvel ao poder público municipal, para implementação da obrigação noticiada. Após a realização das obras, receberá como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

#### 2.4 A concessão de uso especial para fins de moradia (MP 2.220, de 4 de setembro de 2001)

Visa atribuir um direito real sobre um imóvel público a terceiro que preencher os requisitos legais – semelhantes aos exigidos para usucapião de imóvel urbano.

A constituição desse instituto ocorrerá mediante registro (§4º, art.6º) do título competente, que poderá ser por termo administrativo ou por sentença declaratória, ou ainda por contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.

A extinção desse direito dar-se-á se o concessionário der ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou sua família, ou se o imóvel for lembrado, desde que se faça a devida averbação, por meio de declaração do poder público concedente. Particularidades:

- a) poderá ser conferida coletivamente;
- b) é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

#### 2.5. Alterações na lei 6.015/73

Os artigos 56 e 57 da lei 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como o artigo 15 da medida provisória 2.220, de 4 de setembro de 2001, alteraram o artigo 167, incisos I e II, da lei 6.015/73, que passou a vigorar com a seguinte redação.

“Art. 167 (...)

I- o registro:

(...)

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

(...)

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.

II- a averbação:

(...)

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.”

### 3. Georreferenciamento (lei 10.267, de 28 de agosto de 2001)

#### 3.1 Legislação

Lei 10.267, de 28/08/2001

Decreto 4.449, de 30/10/2002

Instruções normativas Incra 8 e 9, de 13/11/2002

Instrução normativa Incra 10, de 18/11/2002

Portarias Incra 954 e 955, de 13/11/2002

Portaria Incra 1.032, de 2/12/2002

Resoluções Incra 34, 35, 36, 37, 38 e 39, de 23/10/2002

Instrução normativa Incra 12, de 17/11/2003

Lei 10.931, de 2/8/2004

Sites [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br) ou [www.senado.gov.br](http://www.senado.gov.br)

#### 3.2. Considerações

A lei 10.267/01 pretende a incorporação de bases gráficas georreferenciadas aos registros de imóveis rurais.

O georreferenciamento provocará uma interconexão entre o registro e o cadastro rural.

Esse processo levará décadas para ser implementado – a exemplo do sistema de matrícula –, uma vez que não foi prevista a obrigatoriedade da atualização das características dos imóveis, que ocorrerá somente no momento e nos casos previstos em lei – desmembramento, loteamento, alienação, etc.

O georreferenciamento não servirá para criar ou extinguir direitos reais, se ele for apresentado para registro.

Análise de situação problemática

Hipótese de matrícula com 500ha e memorial com 585ha

A averbação do memorial não implicará o aumento de área da matrícula (art.9º, §2º, decreto 4.449/02). Por isso, o



aumento de área será obtido por procedimento de retificação – extrajudicial consensual ou judicial – ( art.212 seg., lei 6.015/73) – ou deverá ser por usucapião?

No caso de aumento de área por retificação extrajudicial, há algum limite que o registrador deverá levar em consideração? (Vf. art. 1.258 e 1.259 do CC – analogia).

3.3. Casos de exigência do georreferenciamento (art. 10, decreto 4.449/2002 e portaria Incra 1.032/2002)

Mudança de titularidade/transferência/alienação; e parcelamento, desmembramento ou remembramento.

Obs.: Discute-se quanto à exigência do georreferenciamento para os casos de retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental. O procurador do Incra, Ridalvo Machado de Arruda, entende que sim.

Ainda, discute-se quanto à exigência ou não do georreferenciamento para os casos de oneração – hipoteca, alienação fiduciária, penhora, etc. A questão é polêmica e, como não poderia deixar de ser, há entendimentos diversos sobre o assunto.

Salvo melhor juízo, entendo que, para registrar uma oneração, até 31 de outubro de 2005, não será necessário o levantamento, sob pena de inviabilizar e emperrar a economia agrícola nacional, por ainda haver um prazo a ser cumprido pelo regulamento.

No entanto, transcorridos os prazos previstos no artigo 10 do decreto 4.449/02 – que ocorrerá em 31 de outubro de 2005 –, entendo que então sim será exigível o *georreferenciamento* para *todos os casos*, em obediência ao que prevê o parágrafo segundo de tal dispositivo, que assim estabelece: “Após os prazos assinalados nos incisos I a IV, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto”.

"Discute-se quanto  
à exigência do  
georreferenciamento  
para os casos de  
retificação de área,  
reserva legal e  
particular  
do patrimônio  
natural e outras  
limitações..."

Cabe esclarecer que há entendimento de que o parágrafo segundo deve ser interpretado em conjunto com o *caput* do artigo 10. Dessa forma, a obrigação do *georreferenciamento* seria aplicável apenas nos casos de mudança de titularidade/transferência/alienação e/ou de parcelamento, desmembramento ou remembramento, mesmo após 31 de outubro de 2005.

Considerando nesse sentido, entendo que há redundância entre o parágrafo segundo e o inciso IV do artigo 10, pois ambos trazem a mesma idéia.

Ainda, um dos argumentos que sustenta a não-exigência após 2005 fundamenta-se no aspecto de que o decreto regulamentador não pode prever aquilo que a lei regulamentada não o faz.

Por mais que se tenha conhecimento de que a propriedade deve atender sua *função social*, que importaria em não observar as normas impositivas do *georreferenciamento*, ao registrador não compete julgar o mérito da lei, mas sim aplicá-la fielmente.

#### 3.4 Procedimento

De posse do (i) memorial georreferenciado, da (ii) certificação do Incra, de (iii) requerimento contendo declaração, sob as penas da lei, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, com firma reconhecida, bem como com o (iv) CCIR, com a (v) prova de pagamento do ITR dos últimos cinco exercícios, se for o caso, com (vi) declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, também com suas respectivas firmas reconhecidas por autenticidade e com a (vii) ART, o registro de imóveis poderá realizar a averbação de georreferenciamento.

Outrossim, quando *não* forem apresentadas as declarações de anuência dos confrontantes ou a certidão do Incra informando a não-sobreposição de áreas, o parágrafo oitavo do artigo nono do decreto 4.449/02 prevê que o oficial deverá encaminhar a documentação ao magistrado competente para que a retificação seja processada nos termos do artigo

213 da lei 6.015/73. Mas, se o procedimento de retificação foi extrajudicializado, sem passar pelo magistrado, como ficará a aplicação dessa norma?

A certificação pelo Incra não importa no reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário, mas sim que não há sobreposição de áreas de acordo com o cadastro do órgão.

Realizados os atos registrares solicitados, o registro de imóveis expedirá comunicação ao Incra e, posteriormente, este remeterá ao cartório o código da nova numeração do imóvel rural.

Discute-se se a comunicação é obrigatória em todos os casos envolvendo imóveis rurais, ou apenas quando incide a lei 10.267/01 e seu decreto.

### Modelo de averbação

AV-2/2.000(AV-dois/dois mil), em 17 de setembro de 2004.

*Georreferenciamento com abertura de matrícula e encerramento* – Nos termos do (i) requerimento datado de quinze (15) de setembro (9) de dois mil e quatro (2004), instruído com (ii) planta e memorial descritivo elaborados pelo engenheiro agrimensor Fulano de Tal, Crea xxx – D, de acordo com o artigo nono da lei 10.267/01, regulamentada pelo decreto 4.449/02, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciados; com (iii) declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e que foram respeitados os direitos dos confrontantes; com (iv) escritura pública declaratória outorgada pelos proprietários dos imóveis confrontantes, objetos das matrículas números 1.000, 2.000 e 3.000, livro 2 – registro geral, desta serventia; e, com (v) certificação emitida pelo Incra, em doze (12) 02.04, assinada por Beltrano – FCT-04, Crea 0001-RS, de que a poligonal referente ao memorial descritivo deste imóvel, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de seu cadastro e que a execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas para o georreferenciamento de imóveis rurais, fica constando que a área do imóvel objeto desta matrícula passa a ser de oitocentos e sessenta e cinco hectares e oitenta e

seis centiares (865,00,86 ha), encerrada num perímetro de dezesseis mil, cento e trinta metros e setenta e sete centímetros (16.130,77m), confrontando, *ao norte*, com Edeilton Wagner Soares e córrego do Morro, *ao leste*, com córrego do Morro; *ao sul*, com o rio Urucuaia e Jesus Alves Teodoro; e, *ao oeste*, com Jesus Alves Teodoro e Edeilton Wagner Soares, cujas dimensões e confrontações são as seguintes: “*Partindo* do piquete P-5, georreferenciado ao sistema geodésico brasileiro, meridiano central 45WGr, *Datum* SAD-69, cravado na margem direita do córrego do Morro, definido pela coordenada geográfica de latitude 15°34’11.555216” sul e longitude 47° 35’ 37.112377”Wgr., e pelas coordenadas plano retangulares sistema UTM norte: 8.277.997,60m e leste: 329.114,12m, segue-se confrontando pelo referido córrego, sentido jusante, em uma distância de 7.449,11 m, chega-se ao piquete P-6, (norte: 8.273.291,87m e leste: 331.511,00m), cravado na foz do córrego do Morro com o rio Urucuaia; daí, segue-se pela margem esquerda do referido rio, sentido montante, com uma distância de 2.600,62m, chega-se ao piquete P-1, (norte: 8.272.053,17m e leste: 330.164,66m); daí, segue-se confrontando com terras de Jesus Alves Teodoro, com a distância de 14,04m e azimute verdadeiro de 302°08’22”, chega-se ao piquete P-2 (norte: 8.272,060,64m e leste: 330.152,77m); daí, seguindo com a distância de 1.620,27m e azimute verdadeiro de 349°09’46”, chega-se ao piquete P-3 (norte: 8.273.652,10 m e leste: 329.848,13); daí, segue-se confrontando com terras de Edeilton Wagner Soares, em uma distância de 2.104,41m, chega-se ao piquete P-4 (norte: 8.275.719,91m e leste: 329.457,84 m); daí, seguindo com a distância de 2.342,32m e azimute verdadeiro de 349°46’29”, chega-se ao piquete P-5, ponto inicial da presente descrição, fechando, assim, o seu perímetro”. O imóvel acima descrito foi matriculado nestes serviços sob o número 25.000, livro 2 – registro geral, com o que *se encerra* a presente escrituração.

*Protocolo* – título apontado sob o número 500, em 17-9-2004.

Sapucaia do Sul, 17 de setembro de 2004.

Registrador e/ou substituto: \_\_\_\_\_

*Emolumentos:* R\$15,80.– tmb

Obs.: Parte do modelo acima é fictício e foi emprestada

pelo colega Francisco Rezende, de Esmeraldas, MG, servindo apenas como ilustração.

#### 4. Código civil (lei 10.406, de 10 de janeiro de 2004)

##### 4.1 Parte geral

Alteração dos dispositivos terceiro e quarto: *capacidade civil*  
*Artigos nono e 10: atos de registro e de averbação nos registros públicos*

*Artigos 11 seg: criação de capítulo sobre direitos da personalidade*

*Artigos 62 seg: regras sobre fundações, das quais o Ministério Público participa ativamente.*

Previu regras mais claras sobre prescrição e decadência.

##### 4.2 Direito das obrigações

Sensíveis alterações nos institutos existentes (por exemplo, nos artigos 474, 475 e 496)

Previsão expressa de novas modalidades de contratos, até então não-constantas do Código Civil (por exemplo, nos artigos 693 seg., 710 seg., 722 seg.)

Capítulo específico sobre títulos de créditos (art.887 seg.)

Capítulo específico sobre responsabilidade civil (art.927 seg.)

##### 4.3 Direito de empresa

Direito empresarial unificado no Código Civil em virtude da revogação parcial do Código Comercial.

Alteração de conceitos existentes, que abandonam a teoria de atos de comércio e introduzem a teoria da empresa – origem do Direito italiano.

Distinção, hoje, entre sociedade empresária e sociedade simples e não mais entre sociedade comercial e civil.

##### 4.4 Direito das coisas

Alteração no rol dos direitos reais, excluindo e introduzindo institutos jurídicos (art.1.225).

Consagração da *função social* da propriedade (art.1.228 seg.)

Alteração parcial da lei 4.591/64, em virtude da previsão do condomínio edilício (art.1.331 seg.).

Sensíveis alterações nos institutos existentes – prazos da usucapião, procedimento da hipoteca, etc.

##### 4.5 Direito de família

Novas regras sobre o casamento (art.1.516, 1.517, 1.520, 1.521, 1.523, 1.526, 1.528, 1.534, 1.565, etc.)

Consagração das regras constitucionais sobre a filiação

(art.1.596 seg.) e a adoção (art.1.618 seg.)

A previsão de um novo regime matrimonial – participação final nos aqüestos – com a exclusão do regime dotal, a alteração das regras do regime da separação absoluta e a possibilidade de alterar o regime de bens.

##### 4.6 Direito das sucessões

Previsão expressa do direito sucessório do(a) companheiro(a) (art.1.790).

Garantia de direito sucessório à prole eventual (art.1.799 e 1.800).

Alteração na ordem da vocação hereditária, incluindo o cônjuge como concorrente dos descendentes, dependendo do regime de bens (art.1.829).

#### 5. Do patrimônio de afetação (art.1º a 11 e 53 e 54, lei 10.931/04)

*Aspectos fiscais e aspectos registraís*

Do patrimônio de afetação

Conceito

O patrimônio de afetação é a segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador.

*Aspectos fiscais*

*Do regime especial tributário do patrimônio de afetação*

“Art. 1º. Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º. A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I- entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II- afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (averbação na matrícula do imóvel).”

Obs.: Pelo que se depreende desses dispositivos, primei-

ramente será realizada a averbação da afetação no registro imobiliário e, após, poderá ser feita a opção pelo regime especial de tributação.

“Art. 3º. O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada (a incorporadora responderá com outro patrimônio, excluído o patrimônio afetado).

Art. 4º. Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I- Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ;

II- Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP;

III- Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL; e

IV- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS.”

Obs.: Incentivo fiscal para a opção pelo regime especial.

“§1º. (...) considera-se receita mensal (...);

§2º. O pagamento (...) poderá ser compensado, (...);

§3º. (...)

"Ocorre a separação patrimonial, uma vez que o patrimônio afetado será destinado ao empreendimento, e o remanescente, para saldar as demais obrigações."

§4º. A opção obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do *caput*, a partir do mês da opção;

Art. 5º. O pagamento até o décimo dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. (...)

Art. 6º. Os créditos tributários (...) não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7º. O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Arts. 8º, 9º, 10 e 11 (...)"

*Conclusões*

*Aspectos fiscais para o incorporador*

No campo fiscal, por um lado, é positiva a opção pelo regime especial de tributação gerado pelo patrimônio de afetação, em virtude da redução da carga fiscal para 7% da receita mensal (art.4º, *caput*, lei 10.931/04). Por outro lado, pode ser prejudicial a escolha, eis que ficará reduzido o patrimônio do incorporador que responderá pelos demais débitos (art.3º,

parágrafo único, lei 10.931/04).

*Para o adquirente*

O regime de afetação gera mais credibilidade ao empreendimento, o que ocasionará um incremento nas vendas na planta, favorecendo os adquirentes.

*Aspectos registrais*

*Alterações na lei 4.591/64*

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

Obs.: *Afetação* é a destinação para uma finalidade:

– existência de incorporação imobiliária (registro);

- opção do incorporador (no memorial ou após);
- o patrimônio de afetação é uma “ficção”.

“§1º. O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.”

Obs.: Ocorre a separação patrimonial, uma vez que o patrimônio afetado será destinado exclusivamente ao empreendimento, e o remanescente, para saldar as demais obrigações. Não há garantia para o adquirente de que a obra será executada, mas de que há um patrimônio reservado para tal finalidade.

“§2º. O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§3º. Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes (intuito de respeitar a destinação do patrimônio).

§4º. No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no §6º.

§5º. As quotas de construção correspondentes a ações vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade por sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do §6º do art. 35.

§6º. Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§7º. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

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

I- os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art.44), considerando-se os

valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

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

§9º. No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I- subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art.8º, alínea “a”); e

II- edifícios de dois ou mais pavimentos (art.8º, alínea “b”).”

Obs.: Mais de um regime de afetação da mesma incorporação.

“§10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o §9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.”

Obs.: Se a opção for posterior ao registro da incorporação, será realizada em documento apartado.

“§11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.”

Obs.: Como fica a norma do artigo 1.475 do CC?

“§12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis (resguardo das instituições financeiras).

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.”

Obs.: A afetação nasce com a *averbação* no RI.

– A afetação poderá ser requerida no memorial de incor-

poração ou em momento posterior, mas até a conclusão da obra (Habite-se).

– Tendo havido alguma alienação, é necessária a anuência do adquirente da futura unidade.

– No caso de desistência da incorporação, isto é, usado o prazo de *carência*, se houver, uma vez restituídas aos adquirentes as quantias devidas, será extinto o patrimônio de afetação.

“Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§1º. A nomeação a que se refere o *caput* não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§2º. A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o *caput* deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§3º. A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o §2º deste artigo.

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I- promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II- manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

(...)

VIII- manter escrituração contábil completa, ainda que

esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

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

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

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

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

§1º. Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art.43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.”

Obs.: Parece uma imprecisão da lei permitir a instituição de condomínio antes da conclusão da obra. Porém, o que se tem entendido é que já existe o condomínio na *fase de construção*. Portanto, tem-se uma espécie de *pré-instituição* condominial?

“§2º. O disposto no §1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§3º. Na hipótese de que tratam os §§1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o

contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§4º. O mandato a que se refere o §3º será válido mesmo depois de concluída a obra.”

Obs.: Ver parágrafos sétimo e 12, II.

“§5º. O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§6º. Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§7º. Ainda na hipótese dos §§1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembleia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitar os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§8º. Na hipótese do §7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§9º. A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembleia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação,

inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§12. Para os efeitos do §11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembleia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I- os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II- para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III- consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV- compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o §1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§15. Na hipótese de que trata o §14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno."

Obs.: Cuidado! Trata-se de uma exceção à regra o fato de o arrematante não responder por débitos anteriores, servindo o valor pago para o rateio entre os credores – ver exclusão de responsabilidade prevista no §20.

"§16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o §14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, §6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§17. No processo de venda de que trata o §14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I- ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II- ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos

"Cuidado! Trata-se de uma exceção à regra o fato de o arrematante não responder por débitos anteriores, servindo o valor pago para o rateio entre os credores."

adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§18. Realizada a venda prevista no §14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I- pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II- reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III- reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionalizada entre as partes interessadas;

IV- entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§6º do art.35 e §5º do

art.31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V- entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI- entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no §12, inciso I, do art.31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras ativi-



dades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação. (NR)

Art. 54. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 32. (...) Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.’

‘Art. 43. (...) - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador.’ (NR)

Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da comissão de representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

*Conclusão – Aspectos registrais*

Com o patrimônio de afetação devidamente formalizado

no registro imobiliário, comenta-se que as vendas na planta ocorrerão com mais frequência, em virtude de o comprador e as financeiras estarem mais bem protegidos, gerando, assim, novos negócios e desenvolvimento econômico no nosso país.

## 6. Retificações consensuais no registro imobiliário (art. 59, lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou os artigos 212 ao 214 da lei 6.015/73)

### 6.1. Considerações

Recentemente, com a publicação da lei 10.931/2004, o procedimento retificatório previsto na lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) foi largamente alterado, em momento oportuno, criando o princípio da *autonomia*.

Segundo o *caput* do artigo 212, “se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial”. Já o parágrafo único estabelece que “a opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada”.

Agora, a retificação prevista na LRP será realizada administrativamente, com tramitação no próprio escritório predial, não precisando passar pelo crivo do poder Judiciário, uma vez que ela se tornou uma faculdade e não uma obrigação.

Dessa forma, o Ministério Público não precisará mais intervir nos processos dessa natureza. E se a retificação for judicial?

Dentre as principais novidades previstas no artigo 213, considera-se o seguinte:

a) a retificação poderá ser feita de ofício ou a requerimento do interessado nos casos previstos nas alíneas do inciso I – nesses casos, a formulação de exigências compete ao oficial de registro;

b) nos casos de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, a retificação será procedida a requerimento do interessado, obrigatoriamente com a anuência de todos os confrontantes, acompanhado da documentação necessária (inciso II);

c) possibilitou a notificação dos lindeiros e confrontantes

pelo registrador imobiliário pessoalmente, ou pelos correios, ou por intermédio do registro de títulos e documentos, para que se manifestem sobre as retificações pretendidas, presumindo-se a concordância com o postulado no caso de falta de impugnação (§3º e 4º);

d) independe de retificação a regularização fundiária de interesse social, realizada em zonas especiais de interesse social, nos termos do Estatuto das Cidades, promovida pelos municípios ou pelo Distrito federal (§11, inciso I);

e) independe de retificação, igualmente, a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos artigos 176, parágrafos terceiro e quarto, e 225, parágrafo terceiro, da LRP (§11, inciso II);

f) a previsão da gratuidade de emolumentos decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública (§15).

O artigo 214 da LRP traz a possibilidade de o juiz determinar o bloqueio da matrícula, se uma demanda anulatória de registro *lato sensu* ensejar possível dano de difícil reparação, impossibilitando o lançamento de qualquer ato registral.

Assim, analisando a lei 10.931/04 e sabendo que o registrador imobiliário é um profissional do Direito dotado de fé pública, entende-se que ele poderá realizar retificações, desde que esteja convencido das provas apresentadas. Todavia, havendo impugnação, remeterá o processo ao juiz competente que o decidirá.

Discute-se, ainda, se há limite de área para que se permita a realização da averbação de retificação. Por exemplo, se o imóvel tinha 500m<sup>2</sup> e está sendo retificado para 5 mil m<sup>2</sup>, como proceder?

Há entendimento que possibilita a retificação, se ela for realizada intramuros, independentemente da área retificada. O entendimento contrário exige título de aquisição da propriedade – registro de mandado de usucapião.

A adequação do imóvel rural ao georreferenciamento independe de retificação (art.213, §11, inciso II, LRP).

Importa destacar que a primeira leitura de tal dispositivo poderá ensejar o entendimento de que a descrição imperfeita de imóvel rural não precisará ser retificada. Conquanto, é prudente manter o entendimento de que tal dispositivo deverá ser interpretado em consonância com o parágrafo terceiro do artigo nono, do decreto 4.449/02, e não indiscriminadamente.

Assim, não será necessária a prévia retificação da descrição do imóvel, se se pretender averbar o memorial georreferenciado que expresse divergências com a descrição constante da matrícula, mesmo havendo informação sobre o aumento da área superficial, mas sempre respeitados direitos de terceiros. Porém, é aconselhável que se realize a retificação concomitantemente, uma vez que os requisitos necessários são os mesmos.

A retificação poderá ser tanto de registro, de averbação, quanto de matrícula.

Deverá o registrador estar atento, ainda, para o fato de que a *retificação* não poderá ser adotada como expediente para atribuir direitos que deverão ser reconhecidos na esfera competente, perante o poder Judiciário.

Segue exemplo de uma matrícula retificada, conforme comentários acima.

### Modelo de matrícula/registo/averbação

Imóvel – *uma casa de madeira* sob o número quatrocentos e noventa e sete (497) pela rua Gustavo Jahn, própria para moradia, com a área construída de setenta e cinco metros e oitenta decímetros quadrados (75,80m<sup>2</sup>) e o respectivo *lote urbano* sob o número vinte e quatro (24) da quadra número quatorze (14) da planta do loteamento denominado Vila Primor, situado na rua Gustavo Jahn, bairro Primor, nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: *ao norte*, na extensão de trinta e três metros (33,00m), com o lote número vinte e cinco (25); *ao sul*, na mesma extensão, com o lote número vinte e três (23); *ao leste*, na extensão de onze metros (11,00m), com o alinhamento da rua Gustavo Jahn; e, *ao oeste*, na mesma extensão, com o lote número oito (8).

*Quarteirão* – é formado pelas ruas Gustavo Jahn, Mem de Sá, São João e Coronel Genuíno.

*Proprietários* – *Jorge Aroeira*, brasileiro, mecânico e sua esposa *Maria Aroeira*, brasileira, do lar, inscritos no CPF/MF sob o número 011.200.400-50, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Beira Campos número 1.100.

*Título aquisitivo* – T-2.300, folha 44 do livro 3-E, de 12 de julho de 1972, desta serventia.

Registrador e/ou substituto: \_\_\_\_\_.

*Emolumentos* – Cr\$ 3,50.

R-1/200 (R-um/duzentos), em 12 de fevereiro de 1976.

*Título* – compra e venda

*Transmitentes* – Jorge Aroeira e sua esposa Maria Aroeira, já qualificados.

*Adquirente* – Pedro Bergamota, brasileiro, industrial, com CPF/MF sob o número 100.200.300-40, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Beira Sinos número 210, casado com Ana Maria Bergamota.

*Forma do título* – escritura pública de dez (10) de fevereiro (2) de mil novecentos e setenta e seis (1976), lavrada no tabelionato desta cidade, pelo notário bacharel Dirceu José Mariani, no livro número 19, folhas 10, sob o número 2640/2140.

*Imóvel* – o constante desta matrícula.

*Valor* – adquirido por Cr\$3.000,00 (três mil cruzeiros) e avaliado para efeitos fiscais em Cr\$ 4.000,00 (quatro mil cruzeiros), conforme guia informativa de pagamento sob número 170, expedida pela Fazenda municipal em 9-2-1976.

*Condições* – não constam.

*Protocolo* – título apontado sob o número 6.000, em 12-2-1976.

Sapucaia do Sul, 12 de fevereiro de 1976.

Registrador e/ou substituto: \_\_\_\_\_

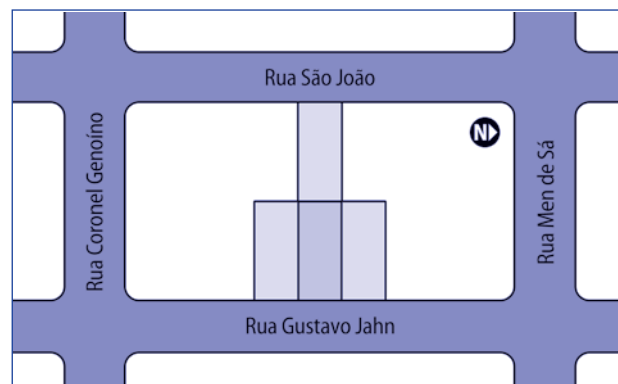
*Emolumentos* – Cr\$ 17,50.

AV-2/200 (AV-dois/duzentos), em 6 de setembro de 2004.

*Retificação (identificação dos confrontantes, alteração das medidas lineares e atualização descritiva do imóvel)* – nos termos do requerimento datado de primeiro (1º) de setembro (9) de dois mil e quatro (2004), firmado pelos proprietários Pedro Bergamota, brasileiro, industrial, com RG sob o número 10045656978, expedido pela SSP/RS, em 12-4-1991, e com CPF/MF sob o número 100.200.300-40 e sua esposa Ana Maria Bergamota, brasileira, do lar, com RG sob o número 98765432178, expedido pela SSP/RS, em 12-4-1997, casados pelo regime da comunhão “universal” de bens, anteriormente à vigência da lei 6.515, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Beira Sinos número 210, devidamente instruído com planta e memorial descritivo elaborados pela Arquiteta Helena Bananeira, Crea 0100-D, com aprovação e licenciamento pela Secretaria municipal de Coordenação e planejamento desta cidade – processo número 17450/03, datado de dezoito (18) de novembro (11) de dois mil e três (2003), com declarações de anuência dos atuais confrontantes abaixo relacionados e

também com a presença no local do registrador substituto, Amaurício Flores de Vargas, para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra (§12, artigo 213, lei 6.015/73), fica constando que o imóvel desta matrícula apresenta atualmente os seguintes confrontantes, medidas lineares, área, distância da esquina mais próxima, dimensões, confrontações e características: I- *identificação dos confrontantes*: os proprietários atuais dos imóveis confrontantes com o desta matrícula são (...), conforme segue: *ao norte*, confronta atualmente com o lote número vinte e cinco (25), de propriedade de Paulo Melão, conforme consta da matrícula número 245, livro 2 – registro geral, desta serventia, antes da Loteadora Bem Me Quer Ltda.; *ao sul*, confronta atualmente com o lote número vinte e três (23) de propriedade de Antônio Flor de Liz e sua esposa Therezinha Flor de Liz, conforme consta da matrícula número 766, livro 2 – registro geral, desta serventia, antes de Pedro Pereira de Vargas; *ao leste*, com o alinhamento da rua Gustavo Jahn (município de Sapucaia do Sul); e, *ao oeste*, confronta atualmente com o lote número oito (8), de propriedade de Maria das Goiabeiras, conforme consta da matrícula número 890, livro 2 – registro geral, desta serventia, antes da Loteadora Bem Me Quer Ltda.

Situação atual após retificação



II- *Re-ratificação das medidas lineares, área total superficial, distância da esquina mais próxima e atualização descritiva* – De acordo com os documentos acima mencionados, foram retificadas as medidas lineares e atualizada a descrição do imóvel, conforme segue: *uma casa de madeira* sob o número quatrocentos e noventa e sete (497) pela rua Gustavo Jahn, própria para moradia, com a área construída de setenta e cinco metros e oitenta decímetros quadrados

(75,80m<sup>2</sup>) e o respectivo *lote urbano* sob o número vinte e quatro (24) da quadra número quatorze (14) da planta do loteamento denominado Vila Primor, que no mapeamento geral corresponde ao lote número um (1) da quadra número quatorze (14), do setor 04G78, de forma retangular, com a área superficial de trezentos e setenta e nove metros e sessenta e dois decímetros quadrados (379,62m<sup>2</sup>), situado na rua Gustavo Jahn, lado ímpar, no bairro Primor, nesta cidade, distante a face norte, quarenta e seis metros (46,00m) da esquina formada com a rua Mem de Sá, com as seguintes dimensões e confrontações: *ao norte*, na extensão de trinta e três metros trinta centímetros (33,30m), com o lote número vinte e cinco (25); *ao sul*, na mesma extensão, com o lote número vinte e três (23); *ao leste*, na extensão de onze metros e quarenta centímetros (11,40m), com o alinhamento da rua Gustavo Jahn, com a qual faz frente; e, *ao oeste*, na mesma extensão, com o lote número oito (8), sendo o quarteirão formado pelas ruas Gustavo Jahn, Mem de Sá, São João e Coronel Genuíno.

*Protocolo* – título apontado sob o número 56.922, em 6-9-2004.

Sapucaia do Sul, 9 de setembro de 2004.

Registrador e/ou substituto : \_\_\_\_\_

*Emolumentos*: R\$ 15,70.

R-3/200 (R-três/duzentos), em 2-12-2004.

*Título* – compra e venda

*Transmitentes* – Pedro Bergamota e sua esposa Ana Maria Bergamota, já qualificados.

*Adquirente* – Lindalva Framboesa, brasileira, solteira, maior, dentista, com RG sob o número 46472830988, expedido pela SJTC/RS, em 12-4-2000, e com CPF/MF sob o número 465.489.900-09, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Sombrio número 609.

*Forma do título* – escritura pública de primeiro (1º) de dezembro (12) de dois mil e quatro (2004), lavrada no tabelionato desta cidade, pelo notário bacharel Andorinha Barbosa, no livro número 199, folha 110, sob o número 26.900/21.700.

*Imóvel* – o constante desta matrícula.

*Valor* – adquirido por R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), conforme guia informativa de pagamento sob núme-

ro 17.900, expedida pela Fazenda municipal em 1º-12-2004.

*Condições* – não constam.

*Protocolo* – título apontado sob o número 58.900, em 2-12-2004.

Sapucaia do Sul, 3 de dezembro de 2004.

Registrador e/ou substituto: \_\_\_\_\_

*Emolumentos*: R\$ 182,30.

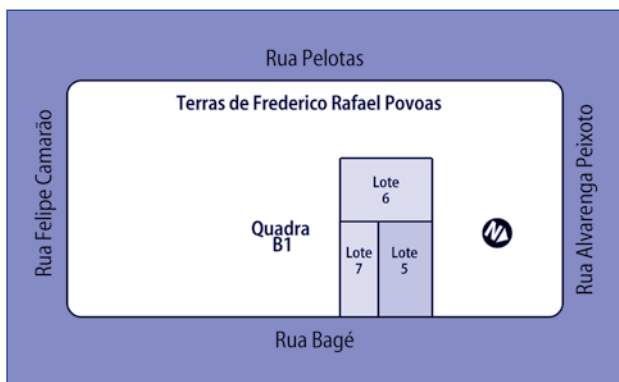
Finalmente, tendo em vista as inovações legislativas retromencionadas, principalmente as advindas da lei 10.267/01 (georreferenciamento – *imóvel rural*) e das alterações introduzidas pela lei 10.931/04 (art. 212 a 214, lei 6.015/73 – Retificações consensuais no registro de imóveis), a qual consagrou o princípio da autonomia do registrador imobiliário, para a visualização da especialização do imóvel, os serviços de registros públicos de Sapucaia do Sul (Rio Grande do Sul, Brasil) estão inserindo no fôlio real a sua caracterização gráfica, mediante a planta de situação, conforme os modelos a seguir.

*Matrícula nº 24.739*

*Imóvel* – um *prédio residencial de alvenaria* sob o número seiscentos e setenta e cinco (675) pela rua Bagé, com a área total construída de oitenta e dois metros quadrados (82,00m<sup>2</sup>) e o respectivo *terreno urbano* constituído de parte do lote número seis (P-6) da quadra B-1, da planta do loteamento denominado Vila Diehl, que no mapeamento geral corresponde ao lote número três (3), sublote número um (1), da quadra número dezessete (17) do setor 04G75, de forma irregular, com a área superficial de duzentos e setenta e sete metros e sessenta e oito decímetros quadrados (277,68m<sup>2</sup>), situado na rua Bagé, lado *ímpar*, bairro Diehl, nesta cidade, distante a face noroeste, trinta e oito metros (38,00m) da esquina formada com a rua Alvarenga Peixoto, com as seguintes dimensões e confrontações: *ao nordeste*, na extensão de doze metros e vinte centímetros (12,20m), com o alinhamento da rua Bagé com a qual faz frente; *ao sudoeste*, na mesma extensão, com parte restante do mesmo lote números seis (P-6) ou 04G75170302, de propriedade de Elfriede Wichmann; *ao sueste*, na extensão de vinte e dois metros e setenta e sete centímetros (22,77m), com parte do lote número sete (P-7) ou 04G751704, de propriedade de Fidelcino Felix Medeiros; e, *ao noroeste*, na extensão de vinte e dois metros e oitenta e um centímetros (22,81m), com

parte do lote número cinco (P-5) ou 04G751702, de propriedade da Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais de Sapucaia do Sul.

*Quarteirão* – o quarteirão é formado pelas ruas Bagé, Alvarenga Peixoto, Pelotas e Felipe Camarão.



*Proprietários* – Alcebiades Guedes Dorneles, falecido em doze (12) de junho (6) de mil novecentos e noventa e dois (1992), com CPF/MF sob o número 142.961.790-04, que era casado anteriormente á vigência da Lei 6.515/77, sem constar o regime, com Maria José dos Santos Dorneles, brasileira, do lar, com RG sob o número 6045835847, expedida pela SSP/RS, em 20-2-1987, e com CPF/MF sob o número 530.695.600-91, filha de Carolina dos Santos, residente e domiciliada em Gravataí, RS, na rua Cirne Lima número 430 – Morada do Vale I.

*Título aquisitivo* – M-655, Livro 2 – Registro Geral, objeto do R-2/655, de vinte e quatro (24) de maio (5) de mil novecentos e setenta e seis (1976), desta serventia.

*Protocolo* – título apontado sob o número 57.536, de 31-1-2005, conforme requerimento datado de quatro (4) de janeiro (1) de dois mil e cinco (2005), arquivado nesta serventia.

Sapucaia do Sul, 1ª de fevereiro de 2005.

Registrador e/ou substituto: \_\_\_\_\_

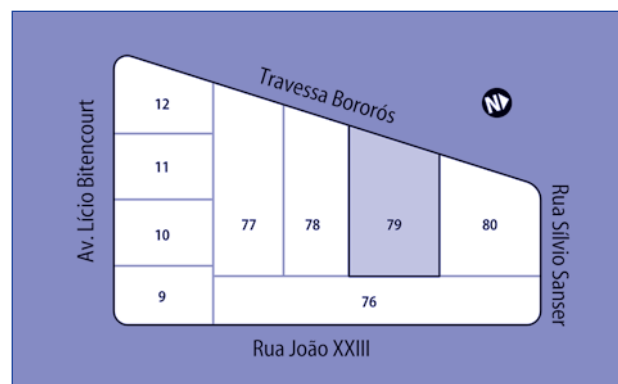
Emolumentos: R\$8,10.– afv

Matrícula nº 24.755

*Imóvel* – lote urbano sob o número setenta e nove (79), da planta do loteamento denominado Vila Piratini, que no mapeamento geral corresponde ao lote número vinte e seis (26) da quadra número quatorze (14), do setor 04H86, em forma de um polígono irregular, com a área superficial de trezentos e um metros e sessenta decímetros quadrados

(301,60m²), situado no alinhamento da travessa Bororós, lado par, bairro Piratini, nesta cidade, distante a face norte, vinte e quatro metros (24,00m) da esquina formada com a rua Silvio Sanson, com as seguintes dimensões e confrontações: *ao norte*, na extensão de vinte e cinco metros e cinqüenta e cinco centímetros (25,55m), com o lote número oitenta (80) ou 04G86140102; *ao sul*, na extensão de vinte e oito metros e noventa centímetros (28,90m), com o lote número setenta e oito (78) ou 04G861425; *ao leste*, na extensão de onze metros e oitenta centímetros (11,80m), com o lote número setenta e seis (76) ou 04G861403; e, *ao noroeste*, na extensão de onze metros e dez centímetros (11,10m), com o alinhamento da travessa Bororós, com a qual faz frente.

*Quarteirão* – o quarteirão é formado pela travessa Bororós, pelas ruas Silvio Sanson, João XXIII e pela avenida Lúcio Bittencourt.



*Proprietário* – Pedro Saturnino Inácio, brasileiro, solteiro, maior, aposentado, com RG sob o número 9100483231, emitido pela SJS/RS, em 25-3-2004, e com CPF/MF sob o número 136.635.500-87, residente e domiciliado nesta cidade, na travessa Bororós número 72.

*Título aquisitivo* – T-2.618, folha 86, do livro 3-E, de três (3) de abril (4) de hum mil, novecentos e setenta e cinco (1975), desta serventia.

Registrador e/ou substituto: \_\_\_\_\_

Emolumentos: R\$ 8,10.– ro

\* João Pedro Lamana Paiva é registrador e tabelião de protesto ([www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)).

Trabalho apresentado pela delegação brasileira no encontro de 28 a 2 de setembro de 2005, em El Calafate, Santa Cruz, Argentina.

# Irib participa do 77º Enic: construção civil discute segurança jurídica

Convidados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção, o presidente do Irib Sérgio Jacomino e o secretário-geral do Centro Internacional de Direito Registral, Cinder, Enrique Rajoy, participaram, respectivamente, como debatedor e conferencista, do 77º Enic, Encontro Nacional da Indústria da Construção, realizado de 17 a 19 de agosto, em Gramado, RS.

A CBIC, Câmara Brasileira da Indústria da Construção, e o Sinduscon-RS, Sindicato da Indústria da Construção no estado do Rio Grande do Sul, realizaram nos dias 17, 18 e 19 de agosto de 2005, no hotel Serrano, em Gramado, RS, o 77º Enic, Encontro Nacional da Indústria da Construção, sobre o tema construção: base para o desenvolvimento.

O Enic, o mais significativo evento do setor da indústria da construção civil no Brasil, reuniu empresários, industriais e políticos de todas as regiões do país, com o objetivo de discutir questões relativas ao desenvolvimento nacional nas áreas de infra-estrutura, saneamento básico, meio ambiente, habitação e outras políticas sociais.

A CII/CBIC, Comissão da Indústria Imobiliária, tem a responsabilidade de organizar painéis técnicos nas áreas de interesse dos seus filiados. Este ano, as questões discutidas eram relativas à segurança jurídica dos negócios: preservação das relações contratuais e expansão do crédito imobiliário.

Os registros de imóveis desempenham importante papel na segurança jurídica das transações imobiliárias e na contratação privada bem como são indispensáveis para o crédito imobiliário.

Segundo o presidente do Irib Sérgio Jacomino, "o estabelecimento de um canal de diálogo com a construção civil representa importante etapa no aperfeiçoamento das instituições que garantem a segurança jurídica".



Enrique Rajoy Brey

## Mercado imobiliário e segurança jurídica

O registrador espanhol e secretário-geral do Cinder, Enrique Rajoy Brey, proferiu sua palestra no dia 18 de agosto.

to, no painel dedicado à segurança jurídica dos negócios imobiliários: preservação das relações contratuais e expansão do crédito imobiliário.

Rajoy abordou o tema mercado imobiliário, segurança jurídica e custos de transação: a experiência espanhola, enfocando três aspectos: forma de contratos, análise do mercado imobiliário e organização dos registros na Espanha. (Vide p.73).

Compuseram a mesa como debatedores o presidente do Irib Sérgio Jacomino, o procurador de Justiça do Rio Grande do Sul Armando Antônio Lotti e o desembargador gaúcho Nilson Paim de Abreu, presidente do Tribunal Regional Federal da 4ª Região; além dos palestrantes do painel, Carlos Eduardo Duarte Fleury, superintendente da Abecip, e Pedro Augusto Cortez, membro da Mesa de Debates de Direito Imobiliário, MDDI, e do conselho jurídico do Sindicato da Habitação de São Paulo, Secovi.

Coordenaram os trabalhos o presidente nacional da CII/CBIC, Lair Alberto Soares Krähenbühl, e o presidente do Sinduscon-MG, Eduardo Kupperman, tendo como relator o economista e advogado Daniel Ítalo Furletti.

### **Experiência espanhola é exemplo de segurança jurídica nas transações imobiliárias**

Partindo da premissa de que a segurança jurídica dos negócios imobiliários passa, obrigatoriamente, pelo registro de imóveis, Enrique Rajoy Brey explicou que todos os mercados necessitam da segurança advinda do registro de propriedade. O registrador abordou todas as ações que cercam uma transação imobiliária na Espanha. O primeiro passo para a concretização do negócio é verificar a situação legal do imóvel, cuja consulta demora, em média, três dias para ser concluída. Qualquer apontamento posterior à consulta deve ser notificado pelo registrador ao comprador no prazo de dez dias, período estabelecido para a assinatura do contrato de compra e venda. Qualquer erro ou falta de notificação são de total responsabilidade dos registradores. Além disso, o prazo para o registro da escritura é de dez dias, o que agiliza a transação e permite a redução dos custos.

O secretário-geral do Cinder enfatizou que o registrador é representante daquele que detém os direitos sobre o imó-

vel, portanto, é responsável pelos possíveis prejuízos causados a terceiros. O processo começa e termina no registro, onde são aplicados dois princípios fundamentais: inoponibilidade, segundo o qual tudo o que não está no registro não existe e não pode ser oposto; e fé pública, que confere grau máximo de segurança às transações.

De acordo com Rajoy, os países que não aplicam o princípio da fé pública demoram mais para formalizar o contrato e para executar uma hipoteca, como é o caso de Portugal e Itália. Entre os países da União Européia, os que levam menos tempo para registrar e executar hipotecas são a Dinamarca, seguida da Holanda e da Espanha. Se adotados tais princípios, muitas são as vantagens, de acordo com o registrador espanhol, como a já citada economia de tempo no registro, a redução de juros, a diminuição de emolumentos e custos tributários, além da redução no número de sinistros.

A possibilidade de desfazer um contrato, na Espanha, caso um outro agente financeiro ofereça juros menores, foi um fato que surpreendeu os empresários brasileiros.

“É essa segurança jurídica que buscamos no Brasil. Temos de estudar a utilização do sistema registral espanhol como modelo para modificar o nosso”, afirmou Lair Krähenbühl, presidente da CII/CBIC.

### **A importância da padronização de contratos foi o segundo tema do painel**

A padronização de contratos foi objeto da palestra de Carlos Eduardo Fleury, superintendente-geral da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, para quem a garantia e o tempo de execução conferem segurança jurídica ao negócio imobiliário.

Abrindo um parêntese em sua palestra, Fleury anunciou que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo está considerando inconstitucional a lei 10.931/04, conhecida como Lei do Patrimônio de Afetação, por tratar de vários temas ao mesmo tempo, incluindo neles a retificação administrativa de registro. Ele informou também que a Abecip já contratou dois pareceres para contrapor a opinião daquele colegiado.

De acordo com Fleury, uma das fontes de recursos para financiamento do mercado imobiliário, que é a poupança, vai fechar 2005 com uma perda de R\$ 6 bilhões. Quanto à

necessidade de padronizar contratos, o superintendente explicou que o objetivo da medida é desenvolver o sistema financeiro imobiliário. “A falta de padronização, aliada à alta taxa de juros, trava o SFI”, afirmou, completando que o atual processo de contratação requer a emissão de inúmeras certidões e há processos que são analisados por mais de cinco vezes. A demora varia de três a quatro meses.

O superintendente da Abecip expôs os principais objetivos a serem alcançados, com a parceria entre os diversos setores: a dinamização da securitização, a integração entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais para maior velocidade nas transações e redução de custos de originação de toda ordem.

“Queremos mudar o princípio de contratação com a confiabilidade total na matrícula do imóvel e poder fazer negócios em apenas um dia, como acontece com o financiamento de automóveis. Ainda estamos longe do aquecimento do mercado de capitais, uma vez que são somente R\$ 907 milhões securitizados, ou seja, ainda não se chegou nem ao primeiro bilhão. A alienação fiduciária tem ajudado a resolver problemas de retomada do imóvel no prazo máximo de um ano.”

Fleury anunciou que a Abecip e a CBIC já desenvolveram dois contratos padronizados, um para agente financeiro e outro para incorporadores, ambos com alienação fiduciária.

### Quem não registra não é dono

O presidente do Irib Sérgio Jacomino atuou como debatedor tecendo comentários sobre a palestra de Enrique Rajoy.



Sérgio jacomino

Jacomino foi enfático acerca dos preconceitos existentes em relação aos cartórios no Brasil, a maioria resultante da burocracia e morosidade do sistema atual, que exige a obtenção de inúmeras certidões e torna muito custosa a investigação sobre os direitos envolvidos.

Ele explanou acerca do nascimento do registro imobiliário, datado de 1843, e a criação do registro hipotecário no Brasil, em 1846, acrescentando que existem cartórios no mundo inteiro, embora com denominações diversas. “O registro de direito, bastante citado por Rajoy, nada mais é do que o nosso cartório”, explicou.

O presidente do Irib atestou que a sociedade espanhola, alemã, suíça, inglesa e austríaca, para ficar em poucos exemplos, respeita muito os cartórios como instituição garantidora de direitos. E ressaltou: “É muito importante que haja um esforço comum entre os vários segmentos, incluindo o Irib, a CBIC, o Sinduscon de São Paulo, o Secovi e a Abecip, para que se possa fazer uma blindagem das garantias que proporcionam a segurança jurídica das transações, para um efetivo desenvolvimento econômico”. Concluindo, o presidente do Irib afirmou que, sem registro, não há proprietário.

### Base para o desenvolvimento

Enfocando em sua palestra os aspectos operacionais de afetação do patrimônio, o advogado e membro do conselho jurídico do Secovi-SP, Pedro Cortez, saiu em defesa da segurança jurídica, afirmando que a construção como base para o desenvolvimento pressupõe uma sociedade organizada capaz de garantir o acesso à moradia como direito constitucional.

“A construção civil merece mais respeito e precisa estar focada no combate ao déficit habitacional, oficialmente na casa de 7 milhões de moradias. Para mitigar ou reduzir essa carência seriam necessárias 600 mil novas moradias e investimentos de R\$ 16 bilhões ao ano, por um período de 20 anos. Existe a necessidade de crédito barato e direcionamento de recursos não onerosos para esse segmento”, esclareceu.

Cortez estabeleceu como prioridade a formalização do setor e a adoção de ações sustentáveis que levem a resultados efetivos. Segundo o advogado, o registro irradia sustentabilidade, oferecendo velocidade ao processo. Ele explicou os principais itens do patrimônio de afetação, uma conquista, uma vez que representa a composição de interesses. Na





Pedro Cortez

opinião de Cortez, a aproximação do Judiciário, do Executivo, do Legislativo, dos compradores, dos incorporadores e dos registradores é resultado da dialética do Direito.

### **Itaú reduziu juros de 12% para 8% no financiamento imobiliário**

A medida foi anunciada no 77º Enic, no dia 18 de agosto, pelo diretor de crédito imobiliário do Itaú, Luiz Antonio Rodrigues, durante o painel *Ampliação do crédito imobiliário com recursos das cadernetas de poupança*.

“O banco Itaú passará a operar com juros de 8%, a partir de 1º de setembro, para o financiamento de imóveis novos ou usados com valor de avaliação de R\$ 50 mil a R\$ 100 mil, por um período de 36 meses. É a menor taxa do momento”, afirmou.

A partir da 37ª mensalidade, o valor da prestação poderá ser reajustado em, aproximadamente, 5%, para que não traga desequilíbrio no orçamento do comprador. Empresários de todo o país presentes ao evento receberam a notícia com entusiasmo.

Rodrigues apresentou as mudanças estruturais adotadas pelo banco, como liberação de 80% dos contratos em até 30 dias; respostas de todas as propostas no prazo de 24 horas; e cumprimento da meta de aplicar em financiamento imobiliário R\$ 1,6 bilhão, superando o montante obrigatório de R\$ 1,2 milhão. Para atender à demanda, o banco conta com mais de 300 profissionais especializados. O diretor do Itaú afirmou que os problemas do passado com o setor da construção civil foram apagados com as mudanças no arcabouço jurídico trazidas pela lei 10.931/04.

### **Santander traz no DNA do banco o crédito hipotecário**

No mesmo painel, José Manoel Alvarez Lopes, superintendente de crédito imobiliário do Santander Banespa, apresentou aos empresários o mais novo produto imobiliário do banco, o SuperCasa10. Concebido após a realização de pesquisas com compradores e inspirado no modelo chileno de financiamento, o produto foi lançado em 27 de abril de 2005, em São Paulo, voltado para a compra de imóveis com valores superiores a R\$ 350 mil.

Essa nova modalidade permite ao comprador saber exatamente o valor das parcelas – se o financiamento tiver prazo de 10 anos –, uma vez que elas são fixas e o saldo devedor não sofre reajustes mensais. O SuperCasa10, que já está operando em São Paulo, Rio de Janeiro e região de Campinas, SP, será lançado nos próximos dias no Rio Grande do Sul.

Classificado como o oitavo maior grupo financeiro do mercado, maior banco da América Latina e melhor banco do mundo, pela revista *Euromoney*, o Santander tem em sua carteira de crédito imobiliário US\$ 260 bilhões e pretende contribuir para incrementar esse mercado no Brasil, cujos números registram 2,86% em mercado imobiliário, com representação de 2,30% do PIB. “Agradeço aos competidores. Isso nos impulsiona a fazer melhor”, enfatizou Alvarez Lopes.

Lopes também ressaltou que o banco tem o compromisso de facilitar e simplificar a transação imobiliária, permitindo maior volume de vendas de imóveis. O Santander atua fortemente no Centro-Oeste, Sul e Sudeste



José Manoel Alvarez Lopes

do Brasil e pretende qualificar seus produtos para atender às demandas do Norte e Nordeste, o que está previsto para 2006.

### Experiência nordestina

Ainda integrando o segundo painel, o presidente do Fórum nordestino da construção, Irenaldo Quintans, apresentou palestra sobre o potencial dos mercados imobiliários nas regiões Norte e Nordeste, explicando por que essa região do país perdeu o hábito de usar o crédito imobiliário. Conforme o dirigente, no período de 1986 a 1994, os problemas com planos econômicos errados e inflação galopante fizeram com que o crédito imobiliário cessasse por completo. Essa situação empurrou os empresários para o autofinanciamento. Com a estabilização da moeda, a partir de 1994, essa forma de atender ao comprador se fortaleceu, principalmente como alternativa para os compradores de mais baixa renda. “A relação passou a ser com base na confiança entre as partes, o que permitiu uma relação muito próxima com os compradores”, explicou.

Esse modelo está esgotado. “Construtores foram impelidos a assumir o papel dos bancos. Isso permitiu ao empresário maior preparação, mas pedimos a volta dos bancos para o financiamento imobiliário. Entendemos que a síndrome Encol e as dificuldades encontradas pelos bancos para a retomada dos imóveis justificam esse abandono. Hoje, porém, o mercado tem um novo fôlego com a lei 10.931/04”. E completou dizendo que o desafio maior é reduzir as taxas de juros e conquistar clientes.

Irenaldo Quintans apresentou alguns números da região: são 16 estados, 60 milhões de habitantes, 25 mil construtoras, 2.241 municípios, e 18,5% de participação no PIB. As maiores cidades são da Bahia, Pernambuco, Ceará e Pará. Apesar de a renda *per capita* ser baixa, 42% da renda provém da esfera pública, contra uma média nacional de 18%. Isso significa que esse público não apresenta risco de desemprego, portanto, de desonrar a dívida.

As Regiões Norte e Nordeste concentram um grande volume de *déficit* habitacional: mais de 56%, com renda familiar de até três salários mínimos. “Para os empresários, a responsabilidade social permanece”, finalizou.

### O mercado do Sul é avaliado

Marco Túlio Kalil Ferreyro, economista do Sinduscon-RS, apresentou a situação do Sul do país, ainda no segundo painel, ampliação do crédito imobiliário com recursos das cadernetas de poupança.

O expositor fez rápida análise econômica do setor e sublinhou a necessidade de se incrementar a capacidade produtiva para garantir o consumo, sem inflacionar o mercado. Ressaltou que termos como *prosperidade econômico-social* e *mobilidade socioeconômica* caíram em desuso. “O setor produtivo tem de criticar a política econômica. Não há como trazer a taxa de juros primária para 12% sem acabar com a relação incestuosa do Banco Central, que é usado para rolar a dívida pública”.

No primeiro semestre deste ano, a produção industrial do Rio Grande do Sul sofreu uma queda de 3,1%; apenas Santa Catarina e Paraná registraram elevação, com 6,5% e 8% de crescimento, respectivamente. Com uma população de mais de 21 milhões de habitantes, a Região Sul apresenta nichos a serem explorados, como um grande contingente populacional de jovens de 19 a 24 anos. Sugeriu a criação de um programa “primeiro imóvel”, uma vez que essa demanda encontra-se em franco processo de desenvolvimento econômico.

### Construtores lançam manifesto contra crise política e propõem nova Constituinte

No encerramento do 77º Encontro nacional da indústria da construção, no dia 19 de agosto, foi lançada a *Carta de Gramado*, um protesto contra a atual crise política, que já começa a repercutir no país.

O documento propõe a convocação de uma Assembléia Nacional Constituinte exclusivamente para discutir e aprovar pelo menos três reformas estruturais: a político-partidária, a fiscal e tributária e a previdenciária.

Esse não foi o primeiro Enic a se realizar sob o clima de uma grave crise política, que envolve diretamente o poder Executivo federal. Em abril de 1991, a edição do encontro realizado em Belo Horizonte culminou com a *Carta de Belo Horizonte*, que fazia um alerta à nação e ao governo sobre as denúncias de corrupção, que acabaram causando a queda do então presidente da República, Fernando Collor de Mello.

# Mercado imobiliário, segurança jurídica e custos de transação: a experiência espanhola

"O que significa dizer que o registro publica a verdade oficial? Duas coisas: que tudo o que não está registrado não existe para o adquirente; e que o que está registrado existe e tem de ser respeitado por todos – também pelos tribunais. A segurança baseia-se, portanto, em dois elementos: oponibilidade e fé pública. O que não está registrado, não existe para o adquirente; e o que está registrado é sempre a verdade oficial. Em face do adquirente, o registro desempenha uma dupla função: publicidade e garantia do publicado."



Lair Alberto Soares Krähenbühl e Enrique Rajoy

## A importância de um bom sistema registral para o desenvolvimento econômico e social

Enrique Rajoy Brey, secretário-geral do Cinder, Centro Internacional de Direito Registral, com sede em Madri, Espanha, esteve no Brasil entre os dias 15 e 20 de agosto último para tratar da realização, em parceria com o Irib, do *XV Congresso Internacional de Direito Registral*, Cinder 2005, em Fortaleza, no Ceará.

Na oportunidade, o registrador espanhol proferiu palestras sobre segurança jurídica e mercado imobiliário no Secovi-SP e na 77ª edição do Enic, Encontro Nacional da Indústria da Construção Civil, em Gramado, Rio Grande do Sul.

Nas duas ocasiões em que proferiu palestras no Brasil sobre a segurança jurídica e o valor do registro imobiliário, Rajoy procurou sustentar suas afirmações em dados e elementos indicativos da importância de um bom sistema registral para o desenvolvimento econômico e social.

Acompanhe os tópicos de suas apresentações e os dados que sustentaram seus argumentos.

## 1. Sobre as características da informação registral

A informação registral é essencial para a realização dos negócios imobiliários. Ela deve ser objetiva e clara. É obrigatória a solicitação, pelo notário, e não implica uma reserva de direito – reserva de prioridade. Segundo Rajoy Brey, o notário requisita informações aos registradores para realizar um contrato que tenha por objeto um direito real ou um fato inscritível qualquer. Embora o registrador se obrigue a informar ao notário requisitante a intercorrência de fatos jurídicos que possam colocar em risco o negócio que está sendo gestado no cartório notarial, tal informação, dirigida ao notário, por meio eletrônico ou por fax, não representa a reserva de prioridade. Se porventura ingressar no interregno um título com direitos reais contraditórios, o registro do título que primeiro conquistou o protocolo terá a garantia de prioridade e preferência em regras semelhantes às que vigoram no Brasil.

## 2. Sobre o atraso na qualificação registral

Havendo atraso no exame e qualificação registral, o registrador experimenta uma redução de 30% nos emolumentos. Além do recurso ordinário, existe na Espanha a possibilidade de solicitar a intervenção de um registrador substituto, que fará a re-qualificação do título.

No *Boletim eletrônico do Irib* 910, de 28/10/2003, noticiávamos as reformas legais empreendidas na Espanha para enfrentar o problema da apreciação célere dos recursos tirados contra a denegação de registro. O decano presidente do Colégio de Registradores da Propriedade, Bens Móveis e Mercantis da Espanha, Fernando Méndez González, assim registrava o problema: “um dos gargalos de garrafa mais importante encontrava-se, e ainda se encontra, na obstrução da Direção Geral dos Registros e do Notariado em matéria de resolução de recursos. Até a lei 24/2001, esse organismo resolvia em última instância os recursos apresentados contra as qualificações dos registradores que desconsideram as pretensões dos interessados – competência pré-constitucional e de muito duvidosa constitucionalidade –, e vinha retardando numa média superior a três anos nessa prática, prazo de todo modo excessivo para as atuais necessidades do tráfico

imobiliário. Ao mesmo tempo – é preciso admitir –, um número excessivo de registros, muito além do que nos agradaria, vinha excedendo os prazos regulamentares de qualificação e despacho. Por esse motivo – diz o decreto –, a lei 24/2001 não só reformou o recurso contra a qualificação registral e encurtou os prazos para qualificar, mas estabeleceu a possibilidade de que, tanto na hipótese de descumprimento do prazo de qualificação, como no de qualificação denegatória dentro do prazo, os interessados possam instar a aplicação de um quadro de substituições estabelecidas.

Com efeito, desde a entrada em vigor da lei, se transcorridos três meses da interposição do recurso, a Direção Geral não tenha resolvido, o interessado pode recorrer ao juiz da primeira instância correspondente. E, desde a entrada em vigor do decreto, se o registrador competente qualificou negativamente, ou se transcorreram 15 dias sem que tenha qualificado o título, o interessado pode, se o desejar, instar a intervenção de um registrador predeterminado num quadro de substituições estabelecido para tal efeito, que deve decidir em prazo máximo de 15 dias.

Neste segundo caso sofre, ademais, uma diminuição de 30% dos emolumentos devidos pelo registro. Trata-se, sem dúvida alguma, de uma solução imaginativa – que funciona no modo de um ‘recurso horizontal’ – que maneja adequadamente os incentivos, pelo qual está chamada a ter um notável êxito como medida de *enforcement* dos objetivos perseguidos e que não põe em risco a imprescindível segurança e credibilidade que deve oferecer o sistema e sem as quais não pode funcionar”. (Vide também *Boletim do Irib em revista* 312, set.-out./2003) [para acessar a íntegra dos textos legais: [www.irib.org.br/pdf/RealDecretoCuadroSustituciones.pdf](http://www.irib.org.br/pdf/RealDecretoCuadroSustituciones.pdf) e [www.irib.org.br/pdf/ResoluciondelaDGRNde1deagosto.pdf](http://www.irib.org.br/pdf/ResoluciondelaDGRNde1deagosto.pdf), NE]

## 3. Sobre a fé pública registral e os custos de informação

O que significa dizer que o registro publica “a verdade oficial”? Duas coisas: que tudo o que não está registrado não existe para o adquirente; e que o que está registrado existe e tem de ser respeitado por todos – também pelos tribunais –, embora se anule o título do transmitente.

A segurança baseia-se, portanto, em dois elementos: oponibilidade e fé pública. O que não está registrado, não

existe para o adquirente; e o que está registrado é sempre a “verdade oficial”. Em face do adquirente, o registro desempenha uma dupla função: publicidade e garantia do publicado. Para se criar um sistema de fé pública registral, é inevitável que a lei atribua efeitos autônomos ao registro e que, em caso de discrepância, prevaleça o assento em face do título.

#### 4. Sobre o recurso pelo registrador

Fundamenta-se em dois fatos: o registrador é representante dos terceiros que não intervêm no processo de atribuição dos direitos. O direito real é excludente ou hierarquizado e sua atribuição, mediante o registro, caso seja definitiva, pode prejudicar, em caso de erro, direito de terceiros que, como titulares ou credores, também possuem direitos ou expectativas sobre o mesmo bem. Deveriam ser citados – assim é feito na Alemanha num processo lento e caro; essa medida serve para excluir a responsabilidade: direito à tutela judicial efetiva. Para se evitarem inconvenientes, atribui-se a representação ao registrador.

Segundo fato: a responsabilidade do registrador. Pode-se acionar o registrador pelos prejuízos causados.

#### 5. Sobre os custos em arrematações

Na Itália, esses custos são tão altos que se recorre à prática dos pleitos simulados. Na Espanha, a liquidação é feita por uma quantia que costuma representar 66% do valor real do bem.

#### 6. Sobre os sinistros e seguros

É difícil calcular os diferentes tipos de responsabilidade. Nos EUA, as apólices excluem certos riscos – o que não comprova que não existam. O problema consiste em que, se esses riscos se materializam, o segurador não responde por eles, e se, por exemplo, o direito for hipotecado, a hipoteca fica sem indenização. Caso a apólice tenha sido comercializada no mercado secundário, o particular, ou o investidor, que comprou a participação também perde seu investimento. Por isso, trata-se de tentar regulamentar melhor esse tema.

Na Itália e na França é freqüente a exclusão da responsabilidade pelos encargos que não puderam ser identificados e, além disso, diferentemente do que ocorre nos EUA, se acontecer algum sinistro, a responsabilidade não é objetiva. É necessário

provar dolo ou culpa e intentar uma intervenção judicial.

Em outros países, como Espanha ou Reino Unido, a responsabilidade civil não exclui nenhum tipo de sinistro.

Se nos ativermos aos dados, vamos ver que, nos EUA, durante o período entre 1989 e 1999, o volume total de recursos que as seguradoras de título dedicaram ao pagamento de indenizações alcançou 7,2 %. Na Espanha, as reclamações estão centradas, fundamentalmente, na publicidade e se aproximam de uma média de 15 milhões de informações sobre um volume de cinco milhões de transações. Menos de 1% dos recursos disponíveis são indenizados.

#### 7. A depuração prévia dos direitos – qualificação registral

A existência de um maior número de prejudicados, na hipótese do registro sem fé pública, que, portanto, protege tão-só e parcialmente o adquirente, fica mais evidente se analisarmos a partir formação de uma relação em cadeia. Um direito dá lugar ao aparecimento de outros: a hipoteca segue-se à propriedade, assim como o arrendamento, ao usufruto, à superfície, etc; cada um dos quais pode ser objeto de uma nova hipoteca.

A queda do direito matriz provoca o desaparecimento dos demais e, conseqüentemente, sua perda para o titular. Os registros que não depuram a situação jurídica da propriedade, em certas ocasiões, publicam vários direitos contraditórios, dos quais, dado o caráter excludente dos direitos reais, somente um prevalecerá. Ao contrário, a depuração *a priori* da situação jurídica de uma propriedade evita que um direito que, em realidade é nulo, seja publicado pelo registro. Dessa forma, destrói-se uma aparência que pode gerar o aparecimento de um grande número de prejudicados e demandas judiciais.

#### 8. Sobre taxas de juros e risco

A redução de 1% na taxa aplicável, no caso de um país médio como a Espanha, significa que, sobre uma base de 600 milhões de euros, há uma economia de 6 milhões de euros anuais.

A redução dos juros também se consegue por meio do fomento da concorrência entre as entidades bancárias (Lei de Sub-rogação, de 1994). Se um banco oferece a um cliente

uma taxa de juros menor do que a que está sendo paga, o devedor pode exigir de seu credor uma oferta igual. Caso não o faça, terá um prazo de 15 dias para comunicar o saldo pendente e, se assim também não o fizer, a nova entidade credora, que fez a oferta vinculante, procederá ao cálculo sob sua responsabilidade.

Para registrar a sub-rogação, basta comprovar a realização da transferência à primeira entidade. Os custos são reduzidos: sem imposto, com redução dos custos notariais e registrais e comissões não superiores a 1%.

Em geral, os bancos têm um euro de capital e reservas para cada 12 euros emprestados. Isso significa que, se somente um de cada doze empréstimos não for pago, o banco irá à falência.

Por outro lado, se considerarmos o problema do ponto de vista dos benefícios, a situação se torna ainda mais difícil. Nos EUA, a média da margem de benefício bruto dos créditos gira em torno de 3%. Conseqüentemente, se um crédito não for pago, o banco precisará de 33 novos créditos para compensar a perda sofrida. Por isso, a aplicação dos juros de que falamos requer que as taxas de risco sejam muito baixas – na Espanha, essas taxas giram em torno de 0,4% – e que, em caso de não-pagamento, a recuperação do bem seja rápida e segura.

## 9. Volume de crédito em 2005

Em 30 de abril, o aumento bruto do saldo administrado nos quatro primeiros meses do ano era de 45,9 milhões de euros, com uma taxa interanual de 24,8%.

Sub-rogação do comprador no crédito do promotor.

## 10. Cédulas, bônus e participações hipotecárias

Em 31 de dezembro, o volume total de títulos hipotecários em circulação elevava-se a 141,9 milhões de euros e representava 24,3% do crédito hipotecário.

Se separarmos essas quantidades, veremos que o saldo de empréstimos hipotecários titularizados em *fundos* era de 50,8 milhões de euros, com um crescimento bruto de 13,8 milhões em 2003, e uma taxa anual de crescimento de 37,4%.

Quanto às cédulas hipotecárias em emissões cotadas, o saldo total era de 57,3 milhões de euros e o das estruturadas – pendentes de emissão – era de 37,3 milhões.

## 11. Sobre a independência do registrador

O registrador atribui direitos de modo que não lhe cabe a modificação por sentença judicial. Portanto, considera-se uma função quase-judicial.

Há concretamente a possibilidade de que a administração enfrente um particular pela disputa de um direito. O registrador protege interesses privados – inclusive os da administração. É um regulador de mercado, um árbitro que impede que se burlem as regras. As partes podem eleger o notário, uma vez que, o que foi pactuado entre elas, somente a elas afetará, embora o registro vincule a todos. A proteção se dá no ato e após o registro. Se alguém quiser registrar uma penhora improcedente, será uma custódia ativa.

A independência econômica é fundamental para evitar que o sistema se torne obsoleto e que a lentidão o torne inoperante. Calha o exemplo de Porto Rico. Somente valia a apresentação – prenotação. Havia necessidade de seguro garantindo que o título seria qualificado positivamente. Além disso, a informação pode ser solicitada de qualquer ponto, pela Internet ou por firma eletrônica.

É mais um problema de princípio que de redução de custos. A propriedade é um direito fundamental, mas ele não implica o direito de tê-la, porém, de poder adquiri-la mediante determinados meios, de desfrutá-la – mediante exercício das faculdades dominicais reconhecidas pela lei – e de ser protegido na titularidade – proteção que impede que alguém possa ser privado dela ou de onerá-la ilegalmente. Essa é a função do registro, e não se pode cobrar mais que seu custo exige.

## 12. Sobre o mercado secundário

As cédulas são obrigações respaldadas pela totalidade da carteira de empréstimos da entidade. Adicionalmente a essa garantia, o emissor responde pessoalmente como entidade com todo seu patrimônio. A emissão não pode ser superior a 90% da carteira hipotecária do emissor.

Os bônus são emitidos em série e são títulos similares às cédulas, cada uma das quais responde por um grupo de hipotecas que permanecem em poder do emissor.

As participações são títulos respaldados por um ou vários créditos que supõem uma mobilização do crédito, uma vez que *transmitem ao possuidor do título, o risco* das hipotecas sobre as que se fundamentam.

Os fundos de titularização hipotecária, FTH, foram regulamentados pela lei 19/92 e estão constituídos por um conjunto de participações.

### 13. Desenvolvimento histórico

1. Pactos de Moncloa, em 1977. Liberou o sistema financeiro e impulsionou um mercado capaz de fornecer fundos para aquisição de habitação e desenvolveu a livre competitividade para melhorar as condições de financiamento oferecidas.

2. Execução dos acordos: LMH e sua regulamentação (1981 e 1982). Características.

A. Autorizam-se as caixas econômicas e as sociedades de crédito hipotecário a emitirem cédulas hipotecárias. Hoje estão quase desaparecidas, uma vez que eram entidades de crédito especializadas na atividade hipotecária, mas que não podiam captar fundos por via dos depósitos ou similares. A lei 19/1992 também autorizou os bancos privados e as cooperativas.

B. Aumenta-se a relação de empréstimo em até 80% para os empréstimos para habitação.

C. Impõe-se a *taxa obrigatória* prévia (artigo 28, RD 685/1982, de 17 de março). Taxação a ser efetuada por uma das entidades reconhecidas pelo Ministério da Fazenda.

D. Artigo 30. *Obrigação de constituir um seguro de danos*. Que a quantia assegurada coincida com o valor da taxa, excluídos os elementos não asseguráveis por natureza, a fim de se evitarem fraudes.

E. Artigo 29. *Ampliação de hipoteca*. Se, por razões de mercado ou qualquer outra circunstância, o valor do bem hipotecado for depreciado em mais de 20% da taxa inicial, a entidade financeira credora, comprovando a depreciação mediante taxa efetuada a sua instância, poderá exigir, do devedor hipotecário, a ampliação da hipoteca a outros bens, suficientes para cobrir a relação exigível entre o valor do bem e o crédito que garante. O devedor, depois de ter sido solicitado para efetuar a ampliação, poderá optar pela devolução da totalidade do empréstimo, ou de parte dele, que exceder da quantia resultante da aplicação da taxa atual, a porcentagem utilizada para determinar inicialmente a quantia do mesmo.

Excluem-se do mercado as hipotecas constituídas sobre direitos que têm por objetivo bens que não representam um valor suficientemente estável e duradouro, como, por exemplo, as concessões administrativas (artigo 31) ou os direitos

sujeitos a limitações por razão de seu recente acesso ao registro (artigo 25.2 em relação ao 207).

3. Lei 19/92 estabeleceu o marco jurídico para o desenvolvimento dos fundos de titularização hipotecária e constituiu o ponto de partida para a operação bursátil hipotecária na Espanha.

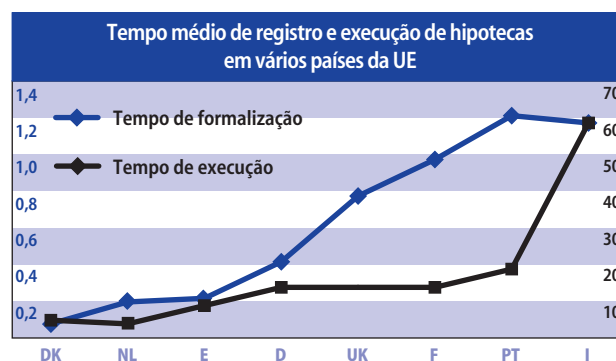
As participações agrupadas nesses fundos têm de corresponder a créditos que cumpram as condições da LMH. Portanto, o ativo subjacente tem de ser da mesma qualidade ao que dá suporte às cédulas. Os fundos carecem de personalidade jurídica e constituem patrimônios separados e fechados. Sua constituição é realizada por sociedades gestoras especializadas.

4. Real decreto de 1998 regulamenta os fundos e as sociedades gestoras.

5. A legislação europeia sobre fundos próprios que, por exemplo, autoriza os Estados membros a aplicar uma ponderação de 10% no coeficiente de solvência às obrigações hipotecárias que cumpram certos critérios de qualidade, ou o comitê diretor sobre as instituições de investimento coletivo de valores mobiliários, que permite aos fundos de investimento investir até 25% – em vez de 5% para outro tipo de valores – de seus fundos em obrigações hipotecárias que cumpram os mesmos critérios.

## Conseqüências de um bom sistema registral

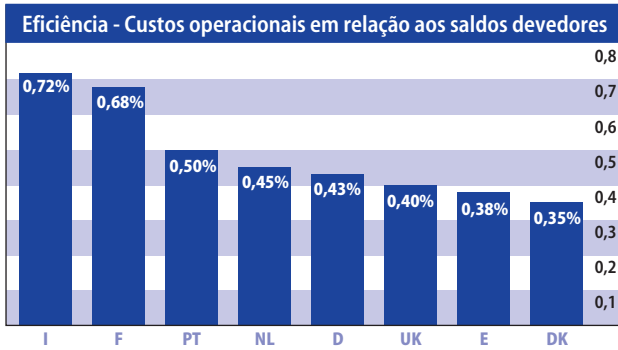
### Conseqüência 1ª Economia de tempo



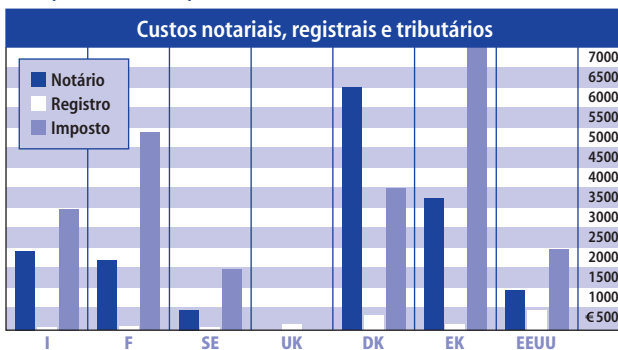
Fonte: "Estudio sobre la integración de los mercados hipotecarios europeos", F.H.E. y Mercer Oliver Wyman.

### Consequência 2ª

#### Redução de custos



Fonte: "Estudio sobre la integración de los mercados hipotecarios europeos", F.H.E. y Mercer Oliver Wyman.



Fonte: Elaboración propia con datos extraídos del European University Institute, de los aranceles vigentes en España y del Chicago Title Insurance Company

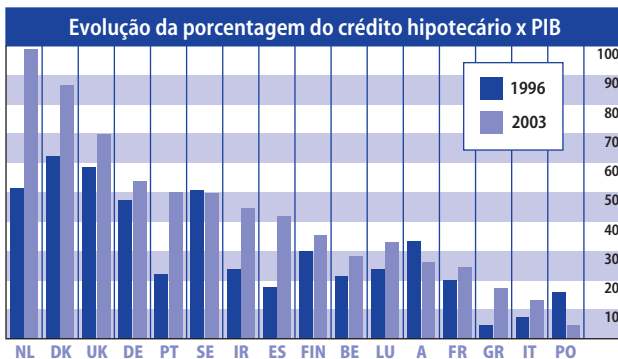
### Consequência 3ª

#### Redução do número de sinistros

1. Dificuldade de medir a sinistralidade: os critérios de responsabilidade.
2. O risco de formação de cadeias contraditórias: sua eliminação.

### Consequência 4ª

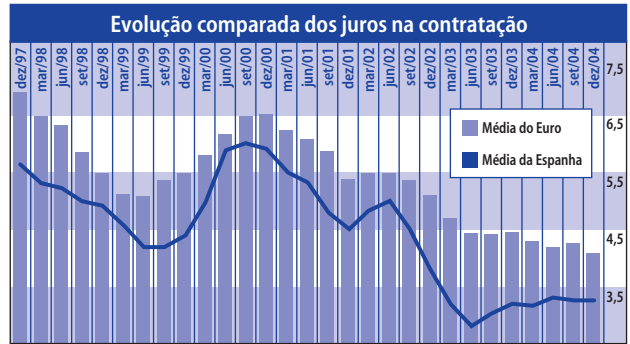
#### Desenvolvimento do crédito e do mercado imobiliários



Fonte: Banco de España. Asociación Hipotecaria Española.

### Consequência 5ª

#### Redução de juros



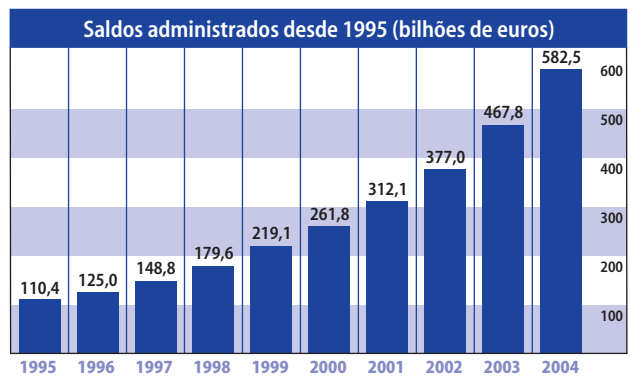
Fonte: Federación Hipotecaria Europea y B.C.E. Asociación Hipotecaria Española.

## Análise do mercado imobiliário na Espanha

### Mercado hipotecário (dezembro 2004)

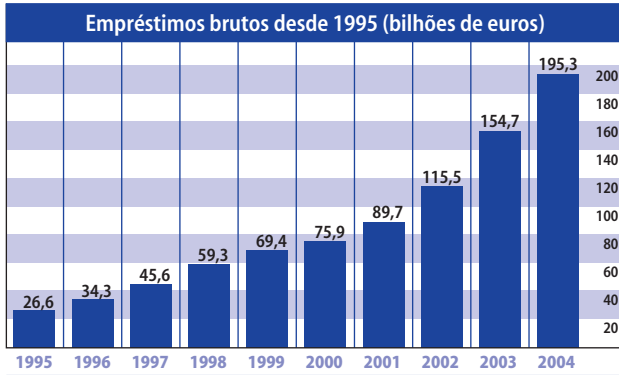
	Bilhões de euros	Taxa anual
Saldo Devedor	582,5	24,5
Famílias	384,6	22,9
Construção civil	112	43,8
Resto	85,8	11,4
Empréstimos em 2004	195,2	26,2
Incremento	114,6	26,2
Amortização	80,6	26,12
Número de hipotecas	1.505.431	18,9
Empréstimos média anual Habitação (euros)	110.225	13,4

Fonte: Asociación Hipotecaria Española.

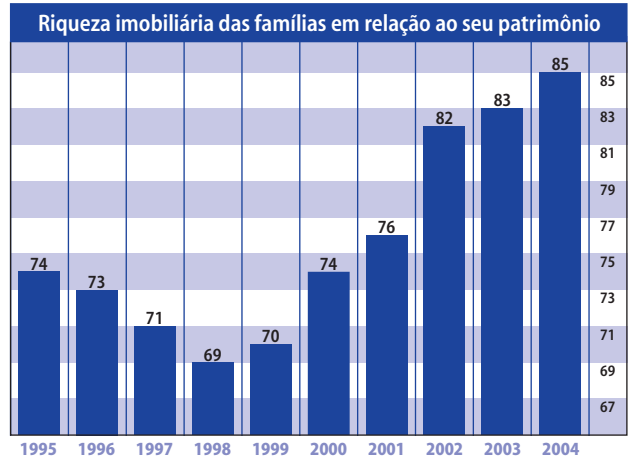


Fonte: Banco de España. Asociación Hipotecaria Española.

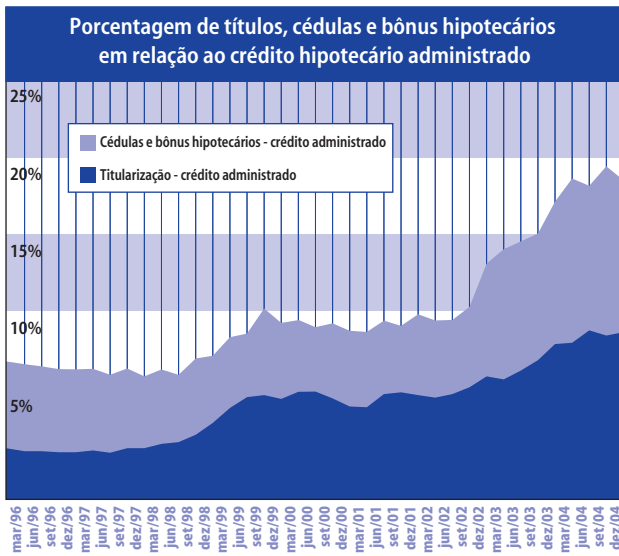




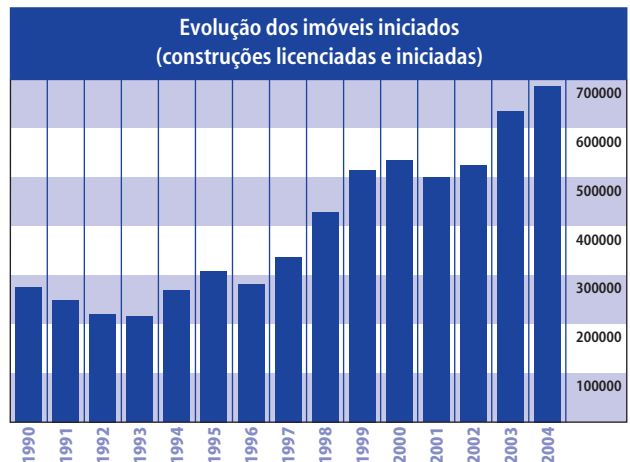
Fonte: Banco de España. Asociación Hipotecaria Española.



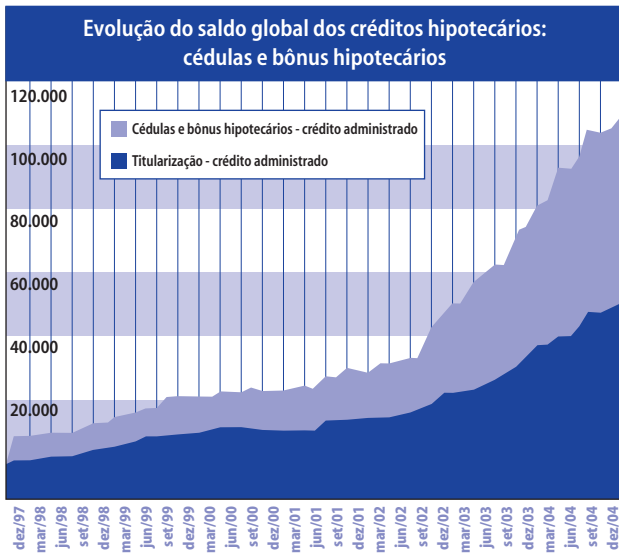
Fonte: Banco de España. Asociación Hipotecaria Española.



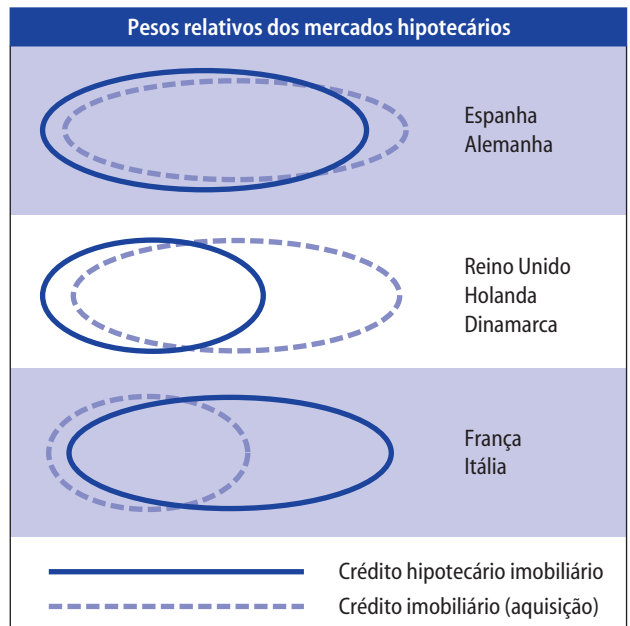
Fonte: Banco de España. AHE. Nota: Dados contabilizados segundo a data de desembolso.



Fonte: Ministerio de Fomento (España). Asociación Hipotecaria Española.



Fonte: Banco de España. AHE. Nota: Dados contabilizados segundo a data de desembolso.



Fonte: Asociación Hipotecaria Española.

# Irib e Arisp participam do Feirão da casa própria realizado pela Caixa Econômica Federal, na cidade de São Paulo



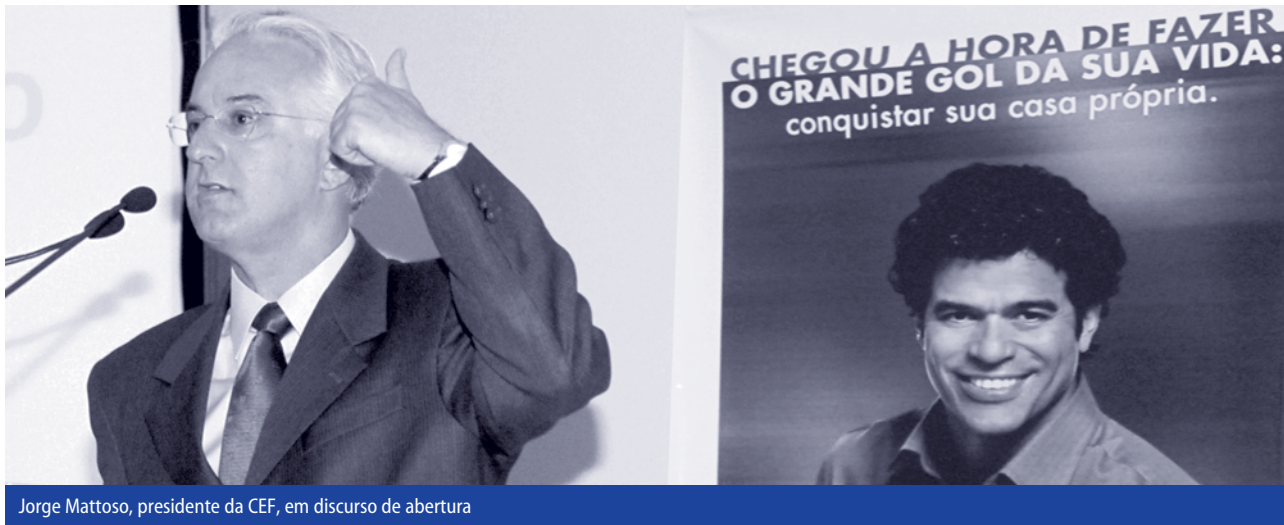
No primeiro dia do Feirão da casa própria da Caixa Econômica federal, inaugurado no dia 15 de setembro com a presença do presidente da instituição financeira, Jorge Mattoso, o Irib e a Arisp participaram conjuntamente de um estande de prestação de serviços ao público, que ofereceu consulta *on line* aos dezoito cartórios da capital sobre os empreendimentos à venda. Esse canal direto de comunicação com os cartórios permitiu esclarecer dúvidas e informar dos cuidados para a compra de imóveis, além do exame e do cálculo dos contratos firmados no evento em relação a custos com impostos, como ITBI, e ao registro do imóvel.

Realizado no ExpoCenter Norte, em São Paulo, de 15 a 18 de setembro último, o Feirão da casa própria da Caixa Econômica Federal pôs à venda cerca de 30 mil imóveis na capital e região metropolitana. Participaram do evento, o presidente do Irib Sérgio Jacomino; o presidente da Arisp Plínio Antônio Chagas; o presidente do Secovi-SP Romeu Chap Chap; e representantes de construtoras, incorporadoras, imobiliárias, lojas de material de construção, notários, tabelionatos e outras entidades parceiras da CEF.

Na ocasião, o Irib lançou literatura especialmente elaborada pelo presidente Sérgio Jacomino e pela jornalista Fátima Rodrigo – *Quem não registra não é dono* –, para ser distribuída para o público do feirão, contendo orientações sobre os cuidados com a segurança no momento de comprar um imóvel. Numa linguagem simples e acessível ao consumidor, o folheto dá dicas para a aquisição de lotes, de imóveis na planta e de imóveis usados.

## Presidente da CEF traduz em números o sucesso do evento

Com essa iniciativa, a CEF pretende estimular a demanda por crédito habitacional. O orçamento para 2005, com recursos da própria Caixa, do FGTS, FAT e OGU, ultrapassou os R\$



Jorge Mattoso, presidente da CEF, em discurso de abertura

10 bilhões, o maior da história do país.

O presidente da Caixa, Jorge Mattoso, destacou em seu discurso a iniciativa pioneira do feirão, que marca uma nova era na concessão de crédito imobiliário no Brasil, juntamente com outras medidas que a CEF e o governo federal vêm implementando para facilitar o acesso ao financiamento habitacional à população, como redução da taxa de juros, ampliação do valor que pode ser financiado com recursos do FGTS e ampliação do número de agências da CEF e de empregados.

Segundo o presidente da Caixa, de janeiro a agosto de 2005, foram postos à disposição mais de R\$ 4,5 bilhões em financiamento habitacional, um valor 32% superior ao mesmo período no ano passado. “Nossa expectativa é fechar o ano de 2005 com um total de concessão de crédito imobiliário superior em 60% ao do ano de 2004”, disse Jorge Mattoso.

Para o presidente do Secovi-SP, o Feirão da casa própria representa uma grande parceria público-privada, cujos resultados propiciam geração de emprego e renda e redução do déficit habitacional do país.

Desde julho, a Caixa vinha adotando medidas para agilizar e melhorar a concessão de empréstimos, no sentido de estimular a demanda. Hoje é possível receber a aprovação do empréstimo de forma condicional, por exemplo. O crédito é pré-aprovado e o dinheiro fica disponível depois que o cliente quitar as dívidas e comprovar a solução das pendências. As entrevistas de crédito feitas para avaliar o perfil do mutuário também foram simplificadas, uma vez que não há mais a necessidade de comprovação dos dados.

### **Arisp empenha-se no atendimento ao público e ressalta importância da parceria com Irib**

Compartilhando o estande com o Irib no Feirão da casa própria da Caixa Econômica Federal, a Arisp tornou disponíveis seus dados para consulta *on line* aos dezoito cartórios da capital, demonstrando ótima expectativa em relação ao mercado imobiliário e às futuras participações em eventos como esse.

Para o presidente da Arisp, Plínio Antonio Chagas, os registradores de imóveis representados pela Arisp consideram de fundamental importância a parceria com entidades congêneres como Arisp e Irib. “Eu tenho discutido esse tema com o Sérgio Jacomino e vejo com muito otimismo o que está sendo feito. O Feirão de imóveis da CEF veio demonstrar a necessidade desse diálogo. O mercado imobiliário é dinâmico e todas as entidades participantes deste evento pediram nossa participação para o atendimento ao usuário. Ou seja, o mercado está exigindo serviços mais desburocratizados, mais dinâmica, e isso envolve a adoção da tecnologia digital. Certamente, no próximo feirão de imóveis teremos que estar preparados para recepcionar os contratos de compra e venda de imóveis em formato eletrônico”.

Plínio Antonio Chagas entende que o mercado imobiliário vive um momento importante, de grande volume de recursos oferecidos para aquisição da casa própria, como afirmou o presidente da Caixa Econômica Federal. “Temos que estar preparados para recepcionar o público interessado e oferecer as informações e certidões necessárias para que a

aquisição da casa própria com segurança jurídica”.

E concluiu. “Gostaria de cumprimentar o presidente do Irib, doutor Sérgio Jacomino, meu grande amigo. No estande montado em parceria com o Irib, no Feirão, nossa preocupação foi permitir a consulta *on line* aos cartórios de registro de imóveis paulistanos, uma vez que a Arisp dispõe de um portal eletrônico que possibilita essa interligação. Esse é o embrião para se efetuar o tráfego de documentos eletrônicos e permitir também a obtenção de certidões e informações. Estamos conscientes do que se poderá reivindicar dos registradores, mesmo porque a formalização de contratos passa, hoje, por uma série de requisitos. Estamos participando e contribuindo para o aperfeiçoamento do atendimento ao público.”

### Executivo da CEF destaca participação dos cartórios de RI no evento

O gerente de mercado da Caixa Econômica Federal, Luiz Carlos Previlato, destacou a participação do Irib e da Arisp nesse megaevento popular, o primeiro de um total de 14 que serão realizados pela Caixa em todo o país até o final do ano, enfatizando a credibilidade e a segurança jurídica que os cartórios de registro de imóveis conferem à iniciativa.

“Primeiro, eu queria agradecer ao Irib e à Arisp a participação no nosso primeiro Feirão da casa própria, em que apresentamos aproximadamente 30 mil imóveis. Temos imóveis no valor de 13 mil reais a um milhão de reais. Ou seja, estamos atendendo quase toda a camada da população brasileira. Nossa intenção é juntar, no mesmo espaço, as construtoras e o cidadão, que deseja realizar o sonho da casa própria”, afirmou o executivo da Caixa.

Ele também declarou que esse evento não estaria completo sem a participação dos cartórios de registro de imóveis, bem como do Irib e da Arisp, que proporcionaram a segurança necessária às transações realizadas no feirão. “Não temos dúvida de que a pessoa interessada em adquirir um imóvel ficaria preocupada, questionando se o imóvel posto à venda estaria registrado. Ou se a pessoa com quem estaria fazendo esse contato seria realmente o vendedor.”

“Agradecemos a participação do Irib e da Arisp, que consideramos entidades parceiras da Caixa, uma vez que estamos fazendo o primeiro feirão em São Paulo. Esperamos que estejam de novo com a gente em novas iniciativas, não só

por registrarem em tempo recorde, mas sobretudo porque passam credibilidade para a população”, acrescentou Luiz Carlos Previlato.

### A contribuição dos registros para o desenvolvimento da construção civil

O presidente do Irib Sérgio Jacomino comentou a palestra apresentada pelo presidente do Sinduscon-SP, João Cláudio Robusti, acerca dos entraves burocráticos e fiscais que impedem mais desenvolvimento das atividades da construção civil. Para ele, “é muito reconfortante verificar que a análise rigorosa que foi feita resvalou, uma única vez, na questão dos cartórios, como instituições encarregadas da formalização jurídica dos empreendimentos imobiliários. Ainda assim, para tratar de obstáculos relacionados com a retificação de registro judicial, que não é responsabilidade exclusiva e direta do registro imobiliário. Além disso, com o advento da lei 10.931/2004, o caminho para se alcançar a retificação foi aperfeiçoado com a sujeição do procedimento à presidência do registrador imobiliário. Portanto, os custos relacionados com a demora para uma solução judicial da retificação e regularização das matrículas, custos inerentes ao processo – como perícia, custas judiciais, assistência jurídica, etc. – serão minorados com uma clara contribuição dos registros públicos para o desenvolvimento das atividades da construção civil”.

O secretário municipal da habitação, Orlando Almeida Filho, também apresentou palestra em que destacou a importância do Irib e dos registradores imobiliários brasileiros para o desenvolvimento do mercado imobiliário. Seu pronunciamento fez elogios ao Irib e, especialmente, ao seu presidente, destacando “que o mercado imobiliário de São Paulo deve muito a esse profissional que se destaca no aperfeiçoamento dos registros públicos pátrios, modernizando os serviços registrares e contribuindo com o desenvolvimento do sistema”.

No encerramento dos trabalhos, o presidente do Irib Sérgio Jacomino foi convidado a falar. Ressaltou a importância de convênios multilaterais, envolvendo o Irib, Arisp, CEF, prefeitura municipal, “enfim, as várias instituições públicas e privadas que têm a missão de desenvolver o mercado imobiliário, contribuindo para o desenvolvimento econômico do país”. Sublinhou, ainda, a importância socioeconômica do registro imobiliário brasileiro.

# Como comprar seu imóvel com mais segurança

Adriano Damásio\*

Palestra proferida no Feirão da casa própria promovido pela Caixa Econômica Federal e realizado no ExpoCenter Norte, em São Paulo, SP, no dia 18 de setembro último.

Cumprimento a Caixa Econômica Federal na pessoa do seu coordenador jurídico, doutor Mauro Antônio Rocha.

Cumprimento a tabeliã desta capital, doutora Jussara Citroni Modaneze.

Cumprimento os demais presentes. Boa tarde a todos!

É com alegria que aqui compareço para compartilharmos pensamentos relativos à compra segura de um imóvel.

Antes, porém, devo parabenizar a Caixa Econômica Federal pela realização deste Feirão. Todos os presentes constatam, assim como a mídia tem demonstrado, o grande sucesso do evento.

Pois bem, passemos ao assunto. Como comprar um imóvel com mais segurança? Disse-me alguém: “esse título não seria *como comprar um imóvel com segurança*? Por que com *mais* segurança?” A resposta é simples. A prática indiscriminada do instituto da desconsideração da pessoa jurídica em ações judiciais tem, em situações específicas, tornado a compra de um imóvel – a ser realizada com absoluta segurança – um ato bravamente heróico, que não pode ser realizado por todo e qualquer cidadão. Também não auxilia o cidadão comum, o fato de já terem sido editadas mais de 11 mil leis federais; mais de 11 mil leis estaduais e mais de 13 mil leis municipais – no caso de São Paulo.

De qualquer maneira, o comportamento de quem adquire

um bem de raiz, uma propriedade imóvel, deve diferenciar-se do comportamento de quem compra uma roupa ou outro bem de consumo. Quem se decide a comprar uma casa deve ter em mente que terá pela frente um trabalho que exige calma, paciência. Nada de ansiedade ou nervosismo! Nada de fechar negócio em minutos! A ansiedade é a maior inimiga do comprador imobiliário, e o controle da ansiedade determinará, em muitas vezes, a qualidade da compra de um imóvel.

Deve-se, em todos os casos, atentar para as proteções que o ordenamento jurídico apresenta para o comprador. A primeira delas é a seguinte: os direitos reais de natureza imobiliária nascem com sua inscrição no registro imobiliário.

O artigo 1.227 do Código Civil diz: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”

E o que isso significa? Significa que *quem não registra não é dono*.

Nosso sistema exige, *cumulativamente*, título e inscrição.

Por meio do *título* constitui-se o direito obrigacional, que vincula as partes; pelo *registro*, constitui-se o direito real, que vincula a todos.

Há um conhecido diretor do Irib, doutor Flauzilino Araújo dos Santos,<sup>1</sup> que corretamente afirma que os direitos reais imobiliários nascem com vocação imediata de eficácia e publicidade.

Como recurso didático, ele costuma citar um provérbio extraído da *Bíblia* sagrada que diz: “O homem nasce para o trabalho, como as faíscas da brasa nascem para voar” (Provérbios de Salomão).

Não existe lugar no sistema jurídico brasileiro para direitos reais ocultos ou clandestinos.

Dessa forma, a primeira e correta postura do comprador deve ser a de dirigir-se ao cartório de registro de imóveis para requerer a expedição da certidão de propriedade do imóvel.

O comprador saberá a que cartório de registro de imóveis dirigir-se, em face da localização do imóvel de seu interesse. A cada região geográfica determinada corresponde um cartório de registro de imóveis respectivo.

Com a certidão de propriedade em mãos – certidão de inteiro teor no caso do imóvel estar matriculado – certidão da matrícula –, registro feito a partir de 1976; certidão negativa

de ônus e alienações, no caso de o imóvel estar ainda transcrito – transcrição era o registro feito anteriormente a 1976 –, poderá o interessado na compra obter uma grande quantidade de úteis informações para concluir o negócio ou não.

Com a certidão de propriedade em mãos, o interessado na compra terá informações suficientes para poder decidir pela conclusão do negócio ou não. Essa certidão será de inteiro teor, ou certidão da matrícula, se o imóvel estiver matriculado, isto é, no caso de registro feito a partir de 1976. E será uma certidão negativa de ônus e alienações, se o do imóvel ainda estiver transcrito – transcrição era o registro feito anteriormente a 1976.

### **Primeira situação: verificar se quem lhe vende o imóvel figura no registro como seu proprietário**

É muito comum a pessoa sentir-se proprietária de um imóvel, porque tem um título em mãos – escritura, carta de sentença, formal de partilha –, embora esse título não tenha sido registrado. Às vezes, o título que a pessoa possui, mesmo ostentando origem judicial, pode não ser suficiente para transmitir-lhe a propriedade do imóvel.

Imaginemos o seguinte caso. Um casal, ao separar-se, decide que o imóvel ficará para a mulher. Tal situação é apreciada judicialmente e homologada por decisão transitada em julgado. Como “prova da propriedade”, foi juntada aos autos cópia de um instrumento particular de compromisso de venda e compra do imóvel. Durante anos, a senhora sempre guardou consigo aquela sentença judicial que lhe parecia ser a “prova incontestável” da propriedade do imóvel. Por outro lado, o original daquele instrumento particular perdeu-se com o tempo. Uma, porque foi-se nas coisas do varão – que já não guardava nenhum apreço pelos documentos do imóvel; duas, porque a mulher já tinha seu título judicial em mãos – o que mais lhe poderia ser exigido?

O promitente vendedor, por seu turno, de nacionalidade chilena, resolve voltar para seu país, sem deixar procurador ou qualquer administrador – nem mesmo notícia de seu endereço –, uma vez que se desfez de todos os bens e nada mais o prendia ao Brasil.

Vinte anos transcorreram da separação. Hoje, aquela senhora quer vender o imóvel. Como fazer? Para ela, é público, notório e incontestável que o imóvel é dela – vá tentar algum

de nós demovê-la dessa convicção e verá o que acontece!

Em síntese, para que a propriedade daquele imóvel se materialize na pessoa daquela mulher, deverá ela obter outra sentença judicial transitada em julgado – uma adjudicação compulsória, talvez. Há casos nos quais somente a usucapião resolve.

Assim, mister que se verifique, no registro de imóveis, quem é o proprietário do imóvel.

### **Segunda situação: verificar em que estado civil figura o proprietário no registro**

Quais os dados de identificação e qualificação que o registro apresenta em relação ao proprietário? Estado civil é mais do que informar se é solteiro, casado ou viúvo. Questões relativas ao estado civil envolvem a condição legal da pessoa, seus direitos e deveres no que concerne às relações jurídicas de família e à situação de ordem privada na sociedade, até mesmo a eventual união estável, se se tratar de pessoa dita solteira, viúva, separada ou divorciada. Há de se verificar também a grafia do nome, documentos de identificação e, se casado, o regime de bens, entre outros dados.

Imaginemos uma pessoa casada sob o regime obrigatório da separação de bens. Essa pessoa adquire um imóvel – destaca-se: casado sob o regime obrigatório da separação de bens. Seu cônjuge falece. Essa situação é averbada na matrícula do imóvel. Assim, teremos que o proprietário é viúvo. Como adquiriu o imóvel enquanto casado, todavia, sob o regime da separação de bens, ele entende que pode alienar o imóvel sem efetivar a partilha. Engano. Há a chamada comunicação de aqüestos, por força da súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, havendo necessidade da abertura da sucessão.

No caso do exemplo, somente após a devida partilha, que põe fim à sucessão, a propriedade estará definida. Caso o falecido tenha herdeiros necessários, a parte que lhe cabe irá para tais herdeiros. Numa situação como essa, pode ser que os herdeiros nem tenham interesse na venda do imóvel. Veja que situação!

Outra possibilidade que não pode ser descartada é a tentativa de venda praticada por pessoa homônima. Há de se ter muito cuidado. E não somente com nomes ditos comuns. O que acham, por exemplo, de Adriano Damásio? Parece-lhes comum esse nome? Esse é o meu nome e, por semanas, fui aborrecido insistentemente por uma cobrança praticada pelo Banco do Brasil.

Ao fim de semanas descobriram eles que eu nasci em 1965, e o devedor era nascido em 1973. Até me propus a pagar a conta, desde que me tornassem oito anos mais jovem. Não puderam fazê-lo, por isso, também não paguei o débito.

A identificação do vendedor com a pessoa que figura no registro deve ser rigorosa. E não deve ser tímido o comprador que deseja comprar um imóvel, uma vez que quem deseja vender um bem de raiz não pode dar-se o luxo de sonegar informações de si mesmo.

### Terceira situação: verificar a existência de ônus que gravam o imóvel

Há menção de hipoteca?

Como o vendedor adquiriu o imóvel, financiou parte do pagamento?

O vendedor é mutuário do SFH?

Consta da matrícula que o imóvel é bem de família?

Consta instituição de usufruto em favor de alguém?

Há registro – ou averbação – relativo a contrato de locação?

Há registro de penhora, arresto, seqüestro?

Consta da certidão que a pessoa que está vendendo comprou de fato o imóvel ou apenas comprometeu-se a comprá-lo?

Essas e muitas outras situações podem estar noticiadas na certidão e devem alertar o comprador. Se ele não compreender a informação escrita na matrícula, deve perguntar ao oficial do cartório o que significa. Existem informações que somente podem ser esclarecidas mediante consulta a um profissional específico. Há consultas que somente podem ser formuladas a um advogado. De qualquer forma, o próprio registrador pode esclarecer o interessado.

Outra possibilidade é, na compra, o interessado consultar um tabelião de notas. O notário, por força de lei, pode esclarecer as partes contratantes em negócios jurídicos. Caso a pessoa tenha um notário de confiança, deve consultá-lo.

Gostaria de destacar que, a rigor, hipoteca não impede a venda de um imóvel, sequer prejudica o registro dessa venda no cartório de registro de imóveis. Ocorre que a hipoteca gera um direito chamado direito de seqüela, que permite perseguir a coisa a despeito de quem detenha a titularidade de domínio sobre ela. Deve-se ter cuidado ao comprar um imóvel hipotecado. Deve-se ter certeza absoluta do ato que se está praticando.

Há certos tipos de hipoteca que, a rigor, impedem a ven-

da: a hipoteca censual e a hipoteca em favor de agente do sistema financeiro da habitação, SFH, nessa condição de agente.

Há um grande risco de se perder o imóvel, se se adquirir um imóvel de mutuário do SFH sem anuência do credor hipotecário.

### Quarta situação: a compra de imóvel oriundo de loteamento ou incorporação imobiliária

Veja ou outra acontece de a família ir passear no domingo, passar pelo parque, tomar um sorvete, descer até a praia ou subir para as montanhas.

No caminho encontra a promoção do ano para comprar um imóvel. Pode acontecer de a pessoa ficar inclinada a fechar um negócio naquele mesmo instante. Pode ser que aquele domingão ou aquele feriadão seja memorável, se você fechar o indigitado negócio. Pode ser que você jamais se esqueça mesmo daquele dia.

Faça um favor a você mesmo: não compre imóvel por impulso, nem que lhe pareça ser um “presente de Deus”.

Loteamentos e incorporações devem, obrigatoriamente, estar aprovados pelo poder público – prefeitura e outros órgãos, quando for o caso –, e *registrados no cartório de registro de imóveis*. Vá até o cartório, peça para ver o memorial, certifique-se de que está registrado – pergunte se já houve alguma venda registrada.

O Procon recomenda que se guardem os materiais de publicidade oferecidos e com eles se faça uma prévia pesquisa a respeito da regularidade do empreendimento e da idoneidade do vendedor – loteador ou construtora –, antes de assinar qualquer documento.

Há inúmeras outras precauções que devem ser observadas na aquisição imobiliária; todavia, esgotados os vinte minutos, ponho-me à disposição para quaisquer outros esclarecimentos. Espero de alguma forma ter sido útil com esses pensamentos trazidos à reflexão.

Muito obrigado!

---

\* Adriano Damásio é registrador substituto do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, e professor de Direito civil na Unip.

#### Nota

1 Flauzilino Araújo dos Santos, em palestra proferida na OAB-SP, subseção de Pinheiros, em São Paulo, capital.

# Irib participa do I Congresso de Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente, no Guarujá

A diretora de urbanismo e regularização fundiária do Irib, Patrícia Ferraz, proferiu palestra sobre função social da propriedade e desenvolvimento econômico sustentado. Segundo o desembargador do TJSP, Lineu Peinado, não é possível considerar regularizada uma área sem o registro imobiliário. “O registro é fundamental porque ele é um marco que nos permite dizer: foi regularizado, não foi regularizado.”

O I Congresso de Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente promovido pela prefeitura do Guarujá, SP, reuniu no último dia 2 de setembro, no Casa Grande Hotel, grandes nomes do Direito ambiental e da regularização fundiária, com a presença de autoridades e representantes de associações de moradores da Baixada Santista.

O objetivo do congresso foi discutir o tema da regularização fundiária com todos os envolvidos e encontrar, no ordenamento jurídico, alternativas para a ocupação em áreas de preservação permanente e formas de reduzir os impactos ambientais urbanos oriundos da ocupação desordenada, bem como fornecer suporte ao Executivo municipal no cumprimento de sua política social.

O Irib tem uma atuação proativa na questão da regularização fundiária e a participação nesse importante congresso realizado num dos principais municípios do litoral paulista enfatiza a importância econômica e social dos registros públicos de direitos na regularização fundiária, pois o registro dos títulos nos cartórios de imóveis constitui poderoso instrumento de inclusão social e desenvolvimento econômico.



Elson Maceió dos Santos, secretário do Meio Ambiente do Guarujá, e Patrícia Ferraz



A diretora de urbanismo e regularização fundiária do Irib, Patrícia Ferraz, proferiu palestra sobre *regularização fundiária: função social da propriedade e desenvolvimento econômico sustentado*, a convite da Secretaria municipal do Meio ambiente do Guarujá.

O congresso reuniu profissionais bastante representativos ligados à regularização fundiária, como Evangelina de Almeida Pinho, gerente regional do Serviço Patrimônio da União, SPU; Lineu Peinado, desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo; Daury de Paula Junior, promotor do Meio Ambiente de Santos; Fernando Reverendo Vidal Akaoui, promotor do Meio Ambiente de São Vicente; Mauro Sczufca, diretor de planejamento da prefeitura municipal de Guarujá; Mário Mantovani, diretor institucional da SOS Mata Atlântica; Gastone Righi, ex-deputado federal constituinte, âncora da TV Mar; José Eduardo de Paula Alonso, presidente do Conselho Regional Engenharia e Arquitetura do Estado de São Paulo, Creasp; Rosane Tierno, do Departamento de assuntos fundiários e prevenção de riscos, do Ministério das Cidades; Fátima Regina Melo Souza, diretora jurídica do Departamento de regularização fundiária da prefeitura do Guarujá; Lúcia Bastos Ribeiro Sena, advogada da Secretaria de estado do Meio Ambiente; Rodrigo Agostinho, advogado ambientalista e representante do Conselho Nacional do Meio Ambiente, Conama, em Brasília; Ambrosino de Serpa Coutinho, gerente de projetos do programa Habitar-Brasil – urbanização de assentamentos subnormais, do Ministério das Cidades; Domingos Ricardo de Oliveira Barbosa, chefe da divisão regional da Baixada Santista e Vale do Ribeira, do Departamento de Proteção e Recursos Naturais, DEPRN; capitão Pinho, da Polícia Ambiental; Ademilson Zamboni, gerente executivo do projeto de Gestão Integrada dos Ambientes Costeiro e Marinho do Ministério do Meio Ambiente; Elci Camargo, advogada ambientalista, ex-integrante da ONG SOS Mata Atlântica; Fabrício Gandini, ONG Instituto Maramar para o manejo responsável dos recursos naturais; Fábio Dib e Giulius Cesare, membros da ONG Cave.

### **Regularização fundiária no âmbito da proteção ambiental e das áreas de preservação permanente**

O secretário do Meio Ambiente do Guarujá, Elson Maceió dos Santos, contou que a idéia partiu do prefeito Farid Said

Madi, que convocou a secretaria e pediu a realização de um congresso para discutir a questão da regularização fundiária no âmbito da proteção ambiental e das áreas de preservação permanente, um problema para o município.

“Convidamos palestrantes que tinham uma história, um trabalho na área e que podiam dar embasamento a um debate com o Ministério Público, a fim de editar e enviar a conclusão dos trabalhos para universidades, fórum, entidades, prefeitura e órgãos do governo do estado”, declarou. E acrescentou que vai remeter o resultado das discussões ao procurador-geral de Justiça, para que ele tome conhecimento da situação atual e das propostas.

“Como no Guarujá somos muito afetados pela irregularidade nas áreas de preservação permanente, APPs, e penso que o mesmo ocorre nas cidades de Santos, Cubatão e São Vicente, resolvermos fomentar a discussão; convidamos todos os envolvidos, iniciamos o debate e aí está o produto dessa ampla articulação”, disse o secretário.

Elson Maceió dos Santos justificou o convite dirigido à diretora do Irib. “Precisávamos da visão, sob a ótica legal, de quem trabalha na área com a função de registrar e, portanto, tem constante contato com os casos remetidos via decisão judicial, além de ter experiência com as regularizações que estão sendo propostas tanto pelo governo federal, quanto pelos governos municipais. O Irib assessora diversas prefeituras e tem assessorado, também, a Câmara dos deputados na reformulação da lei de uso e ocupação do solo. Por isso convidamos a doutora Patrícia Ferraz para representar a categoria que discute e defende essa regularização. Registramos no congresso a presença de ambientalistas, membros do Ministério Público e advogados com especialização em Direito ambiental. A idéia foi justamente juntar toda essa gama de conhecimentos e apresentar um trabalho final que será oportunamente discutido com a sociedade e os formadores de opinião”.

### **Importância da parceria entre o registro de imóveis e as prefeituras**

O encontro realizado pela Secretaria do Meio Ambiente de Guarujá, Semam, contou com a participação de mais de 500 profissionais, uma platéia ávida por informações sobre o assunto.

Proferiram palestras, Ary José de Lima, presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo, Anoreg-SP; Rosane Tierno, chefe do Departamento de assuntos fundiários da Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades; Domingos de Oliveira Barbosa, chefe regional do Departamento de Proteção aos Recursos Naturais, DEPRN; Lineu Peinado, desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo; e Mirian Gonçalves Dilguerian, procuradora do estado.

Os palestrantes foram unânimes em afirmar a importância da parceria entre os principais envolvidos com a regularização fundiária, destacando a atuação conjunta entre o registro de imóveis e as prefeituras.

### Presidente da Anoreg-SP critica gratuidade e concessão especial de uso

Abrindo o evento com palestra sobre o tema *as prefeituras municipais e a regularização dos loteamentos*, o presidente da Anoreg-SP, Ary José de Lima, ratificou a disposição dos cartórios em colaborar com o processo de regularização, pleiteando que as prefeituras convoquem oficialmente os registradores para participarem de reuniões e acompanharem de perto todos os passos da regularização até chegar ao registro. Também fez um apelo para que os títulos tenham ingresso e registro nos cartórios de registro de imóveis. Fez críticas à gratuidade e complementou: “Os cartórios apóiam a idéia de que o cidadão tenha direito ao registro de sua propriedade plena e não somente direito de concessão de uso”.

### Regularização fundiária é instrumento para o desenvolvimento econômico e o combate à pobreza

Em sua palestra, a diretora do Irib, Patricia Ferraz, falou sobre os fatores que contribuíram para o atual panorama de irregularidades na ocupação do solo urbano no Brasil. Mencionou aspectos da lei 6.766/79 e dados do Ministério das Cidades e do Ministério do Desenvolvimento Agrário, MDA, que mostram que a irregularidade fundiária no Brasil pode chegar a dois terços das áreas urbanas e rurais do país. A registradora exibiu dados coletados no 5º Registro de Imóveis de São Paulo que atestam que 60% do centro da capital paulista estão irregulares.



Desembargador do TJSP Lineu Peinado

Desvendou, ainda, outros problemas, como os elevados custos judiciais para usucapião ou adjudicação compulsória. Traçou um panorama otimista ao enfatizar os reflexos da regularização fundiária no campo social, urbanístico, político e econômico.

Segundo Patricia Ferraz, “a regularização fundiária pode ser vista de forma mais reduzida, tímida, restrita, como mero instrumento garantidor de acesso à moradia, em alguns casos com um viés paternalista ou clientelista; ou pode ser vista de forma mais ampla, arrojada, abrangente, como instrumento de combate à pobreza e propulsor do desenvolvimento econômico do país”.

### “Regularizar fundiariamente é registrar a propriedade” – des. Lineu Peinado

O desembargador do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, Lineu Peinado, abordou o tema *Efetividade e permanência da regularização fundiária em áreas de ocupação urbana precária*. Explicou que a regularização fundiária tem base na Constituição e no Estatuto da Cidade e deu ênfase à concessão de uso especial, que envolve bem público, e à usucapião especial de imóvel urbano, tratando também da desapropriação.

“Basicamente, abordei as regras da usucapião especial que estão previstas na lei, e também as condições das concessões de uso especial de bem público, permitidas há muito tempo. A grande novidade foi estabelecer isso para moradia e permitir que toda uma área do poder público pudesse ser destinada à população que a ocupa para fins específicos, daí a concessão de uso especial”, declarou o desembargador.

E completou. “Nesse caso, a lei ainda não foi efetivada; essa concessão é uma medida provisória que não foi votada e em torno da qual há muita polêmica, sequer conhecemos a redação final. Como essa MP ainda está em votação no Congresso, não se sabe o que vai mudar ou não. Por exemplo, foi muito discutida a questão da facultatividade do poder público em transferir pessoas das áreas de risco para outros locais. Se é facultado, não é obrigatório; que outro local seria esse? Seria uma área disponível, seria uma área desapropriada? Enfim, são questões que ainda estão sem resposta; é prematuro fazer qualquer projeção. Os instrumentos jurídicos novos podem ser muito utilizados ou cair no esquecimento, como aconteceu com a lei 4.132, de 1962, que falava de desapropriação para uso social para fins de regularização fundiária urbana, e até hoje não foi aplicada.”

Quanto ao papel do registro de imóveis na regularização, o desembargador Lineu Peinado comentou. “É preciso ter em mente que regularizar fundiariamente é registrar a propriedade. Não é possível se considerar regularizada uma área sem o registro imobiliário; é isso que confere a propriedade. Se eu tenho uma ocupação e adquiro a área por usucapião, preciso registrar a usucapião, senão não regularizei nada. O registro é fundamental porque ele é um marco que nos permite dizer: foi regularizado, não foi regularizado. No momento em que eu registro o imóvel no nome daquela pessoa que o ocupou, eu regularizei, porque a irregularidade consiste em o proprietário não estar exercendo as suas prerrogativas de proprietário. Sem adentrar no exame da questão da função social da propriedade... Vamos dizer que é uma função social, é social, ponto.”

## Estatuto da Cidade e planos diretores norteiam palestras

Rosane Tierno, da Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades destacou a importância das parcerias para o processo de regularização. Afirmou que “o Ministério das Cidades está removendo os obstáculos da regularização fundiária, realizando convênios com os operadores do Direito, Irib, Anoreg, AMB, magistrados, promotores, defensoria pública, revisão da lei de parcelamento 6.766, revisão da legislação de patrimônio da União, enfim, todos os trabalhos estão sendo feitos para retirar esses obstáculos que permeiam a regularização fundiária”.

Em sua palestra, objetivo social da regularização fundiária, Rosane abordou os aspectos jurídicos constitucionais e infraconstitucionais que subsidiam a regularização fundiária. Elencou a função social da propriedade, o direito à moradia, o plano diretor, que está previsto constitucionalmente, além de mostrar a estatística da irregularidade. Segundo o IBGE, quase 100% dos municípios com 100 mil a 500 mil habitantes possuem algum tipo de irregularidade. Para Rosane, esse é um dado relevante que deve permear todo o plano diretor.

Destaque para a apresentação da procuradora do estado de São Paulo, Mirian Gonçalves Dilguerian, que proferiu palestra sobre a correlação entre direito difuso e direito à moradia subnormais. Ela apontou a contradição existente entre a submoradia e o meio ambiente, e indicou o Estatuto das Cidades para a busca de soluções. “O Estatuto pode ser o norte para compatibilizar interesses, lembrando que o meio ambiente e a dignidade devem ser prioridade de qualquer política pública”, afirmou.

### Cobertura completa da imprensa da Baixada Santista

Convocada pela assessoria de imprensa do Irib, a mídia local compareceu em peso para cobrir a palestra da diretora do Irib, que concedeu entrevistas para o jornal *Tribuna de Santos*<sup>1</sup>, além das emissoras de TV, *Canal Futura*<sup>2</sup>, rede nacional, *TV Guarujá*<sup>3</sup> e *TV Santa Cecília*<sup>4</sup>, retransmissora da *TVE*, RJ.



## Irib participa do encontro estadual da Anoreg-SC em Lages

Profissionais de todo o estado de Santa Catarina prestigiaram palestras dos diretores do Irib sobre qualificação registrária, retificação extrajudicial e georreferenciamento de imóveis rurais.

O diretor de assuntos agrários do Irib, Eduardo Augusto, e o diretor de publicações dirigidas da entidade, Sérgio Busso, proferiram palestras a convite da Anoreg-SC, no encontro estadual da entidade em Lages, SC, no último dia 17 de setembro.

O evento foi um grande sucesso, comprovado pela presença maciça de registradores e notários de todo o estado de Santa Catarina. Esse êxito pode ser creditado em boa parte à



Deputado Onofre Santo Agostini, tabeliã Anna Christina Neto, prefeito Raimundo Colombo e registradora Terezinha Conradi



Prefeito Raimundo Colombo dá boas-vindas aos participantes do encontro estadual da Anoreg-SC

competente coordenação da registradora Terezinha Blömer Conradi, oficial do 1º RI de Lages, e dos tabeliães Anna Christina Neto, do 3º Tabelionato de Notas e Protesto de Lages, e Rubens Nazareno Neves Filho, substituto do 1º Tabelionato de Notas de Lages.

O presidente da Anoreg-SC, Marco Antônio Schroeder, conseguiu reunir cerca de 120 registradores e notários vindos de vários municípios do estado de Santa Catarina, como Balneário Camboriú, Joinville, Garopaba, Itajaí, Mafra, Curitiba, Caçador, Videira, Correia Pinto, São Domingos, São José, Blumenau, Biguaçu, São Bento do Sul, Brusque, Porto União, Guarapirima, Tangará, da capital Florianópolis e até de Contagem, MG.

Entre outros participantes ilustres, prestigiaram o encontro Geci Palma Ribeiro Melo, vice-presidente do Irib-SC; Jordan Fabrício Martins, diretor de assistência aos associados do Irib; Maria Zélia Della Cristina, 2º Ofício de Notas de Rio do Sul, SC; e Maria Aparecida Arruda Schroeder, oficial do 2º RI de Blumenau, SC.

O objetivo do encontro foi oferecer oportunidade de aperfeiçoamento técnico e profissional aos participantes, visando ao aprimoramento dos serviços notariais e de registro.

A convite da Anoreg-SC, o diretor de assuntos agrários do Irib, Eduardo Augusto, proferiu palestra sobre retificação extrajudicial de registro e georreferenciamento. O diretor de publicações dirigidas do Irib, Sérgio Busso, proferiu palestra sobre qualificação registrária e outros aspectos envolvendo a área notarial e registral.

### Prefeito de Lages recebe diretores do Irib

Os diretores do Irib subiram a serra, a partir de

Florianópolis, apreciando a paisagem coberta de pinheiros e chegaram a Lages, considerada a capital do turismo rural, fundada em 1766, com aproximadamente 165 mil habitantes, área de 2.644,313 km<sup>2</sup> e altitude média de 884 metros. Foram recebidos pelo prefeito do município, Raimundo Colombo, num jantar no Grande Hotel Lages, promovido pelos organizadores do encontro, com a presença maciça dos registradores e tabeliães da cidade.

Em discurso de boas-vindas, o prefeito de Lages declarou: "Um encontro como este, além de proporcionar a troca de informações e trazer conhecimento sobre as alterações na legislação brasileira, é também uma oportunidade de conagração. Para Lages, é um orgulho enorme receber os diretores do Irib e todos os participantes deste evento da Anoreg-SC, vindos de várias localidades do estado, para ter o privilégio de integrar um encontro tão importante como este. É um prazer recebê-los em nossa cidade. Desejo a todos os participantes muito sucesso!"

### **Emoção na abertura com execução do hino nacional por cantora lírica**

Na solenidade de abertura, a cantora lírica Marisa Tallon, acompanhada de teclados, emocionou a todos com a execução do hino nacional e do hino de Lages. A mesa foi composta pelo presidente da Anoreg-SC, Marco Antônio Schroeder, pela vice-diretora do Irib-SC, Gleci Palma Ribeiro Melo, pela registradora de Lages, Terezinha Blömer Conradi, e pelos palestrantes do Irib.



Sérgio Busso, Eduardo Augusto, Marco Antônio Schroeder, Gleci Ribeiro Melo e Terezinha Conradi na cerimônia de abertura



Sérgio Busso e Eduardo Augusto, em Lages

### **Palestra sobre qualificação registrária e outros aspectos envolvendo a área notarial e registral**

O palestrante e diretor de publicações dirigidas do Irib, Sérgio Busso, agradeceu o público de notários e registradores pela abordagem prática do tema da qualificação registrária. Na introdução, fez um histórico do registro no Brasil desde a época das sesmarias e analisou a legislação que regula a atividade notarial e registral. Comentou a substituição, feita em São Paulo, do termo *cartório* por *serventias de notas e registros*, e abordou as competências do notário e do registrador, bem como os princípios da atividade registral.

### **Palestra sobre retificação extrajudicial e georreferenciamento**

Eduardo Augusto, diretor de assuntos agrários do Irib, proferiu palestra sobre retificação extrajudicial de registro e georreferenciamento.

Seguindo o roteiro de sua apostila distribuída para os participantes do encontro, primeiramente abordou a retificação extrajudicial, instituto criado pela lei 10.931/2004 – Lei do Patrimônio de Afetação –, que alterou os artigos 212 a 214 da Lei dos Registros Públicos, para instituir a retificação da descrição tabular de imóveis diretamente nos cartórios de registro de imóveis.

O palestrante falou também sobre as modalidades de retificação extrajudicial – de ofício, por simples requerimento, procedimento sumário e ordinário. Ao analisar exaustivamente o renovado artigo 213 da Lei de Registros Públicos, chamou atenção para a responsabilidade pelos erros da reti-



Eduardo Augusto e Sérgio Busso durante palestra

ficação e as falhas comuns de leitura. Finalmente, apresentou modelos de retificação a cargo do registro.

### Georreferenciamento suscita debates

Um assunto que suscitou muitos questionamentos e acirrou os debates foi o georreferenciamento de imóveis rurais instituído pela lei 10.267/2001 e seu decreto regulamentador 4.449/2002.

Com a proximidade do prazo final do Incra para a exigência do georreferenciamento de imóveis rurais – 31 de outubro de 2005 –, o palestrante foi muito solicitado para esclarecer dúvidas. Falou sobre o princípio da especialidade objetiva, discriminando as hipóteses que exigem a descrição georreferenciada – desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência e autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, bem como sobre a obrigatoriedade nas situações de mudança de titularidade e alienação, com a finalidade de incorporar a base gráfica do cadastro ao registro. Apresentou, também, modelos de matrículas georreferenciadas.

O diretor de assuntos agrários do Irib comunicou aos participantes o posicionamento da entidade a respeito de várias questões. Se o proprietário do imóvel não cumpre suas obrigações e o imóvel é alienado judicialmente, como fica a situação do arrematante? Deverá ele providenciar o georreferenciamento do imóvel arrematado judicialmente para registrá-lo em seu nome?

Essas e outras dúvidas foram respondidas por depoimentos, exibidos em vídeo, do vice-presidente do Irib João Pedro Lamana Paiva (RS) e do conselheiro Francisco José Rezende dos Santos (MG).

Outros assuntos abordados foram os prazos carenciais

para adaptação dos imóveis ao novo sistema, a gratuidade dos trabalhos técnicos, a desoneração dos imóveis abrangidos pela gratuidade legal, a escritura pública para imóvel não-georreferenciado e a interconexão entre o Incra e o registro de imóveis.

Na conclusão de seu trabalho, o diretor do Irib Eduardo Augusto apresentou o posicionamento institucional da entidade sobre dois temas polêmicos.

1. Deve-se registrar a hipoteca, pois a obrigatoriedade do georreferenciamento limita-se às hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência voluntária e decisões em ações judiciais que versem sobre imóveis rurais; e

2. Deve-se lavrar escritura pública de alienação de imóvel não-georreferenciado, mesmo após os prazos do artigo 10 do decreto, uma vez que não existe qualquer previsão legal de sua proibição e, se desestimulada essa prática, a informalidade acabaria com a necessária segurança jurídica das transações imobiliárias.

Eduardo Augusto advertiu que a Lei do Georreferenciamento, apesar de ter objetivos excelentes para o país, pode tornar-se inexecutável pela exigüidade dos prazos. Mas acrescentou que o Irib está fazendo sua parte no sentido de viabilizar a lei mediante a apresentação de propostas concretas ao Incra. “O certo é que, no que depender do registro imobiliário, o programa não será prejudicado, pois os registradores têm plenas condições de cumprir seu mister, com dedicação, segurança jurídica e eficiência, além de poderem contar com o Irib para auxiliar no que for necessário”, finalizou.

### Anoreg-SC presta homenagem aos palestrantes

Digna de registro foi a gentileza e hospitalidade dos anfitriões de Lages, que presentearam os diretores do Irib com belos quadros da artista plástica Katya Volkeit – talento local –, que retratam a paisagem lageana.

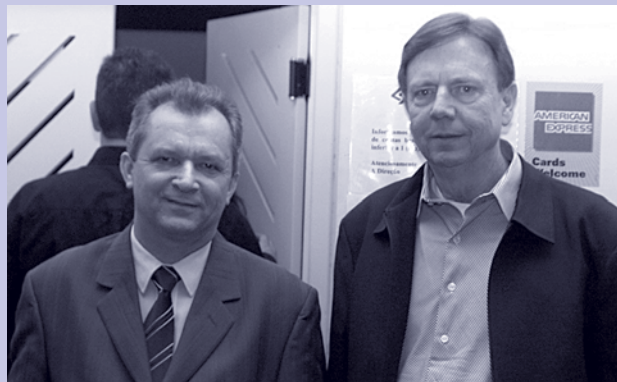
Sérgio Busso e Eduardo Augusto foram agraciados também com um jantar promovido pelo casal Germano e pela registradora Maria Aparecida Arruda Schroeder, em sua fazenda, datada do início do século XX e decorada com móveis de época, no qual foi servido o “entrevero”, famoso prato típico serrano.

# Depoimentos dos participantes do encontro estadual da Anoreg-SC, em Lages

“Nós promovemos esses encontros duas ou três vezes por ano, normalmente no interior de Santa Catarina, para que todos os colegas tenham acesso aos debates. Acho que neste evento de Lages a pauta foi muito feliz. O doutor Sérgio Busso, por exemplo, apresentou temário variado e abrangente, alcançando os interesses tanto dos notários como de registradores aqui presentes. Já a palestra do doutor Eduardo Augusto versou sobre temas do momento, o georreferenciamento e a retificação de área, cujas informações estão sendo procuradas com muita sede e muita necessidade. Por isso, acho que o temário foi muito bem escolhido, a iniciativa foi importante e os palestrantes são fantásticos” (Jordan Fabrício Martins, diretor de assistência aos associados do Irib e oficial do 3º RI de Florianópolis).



Marco Antônio Schroeder, presidente da Anoreg-SC



Sérgio Busso e Marco Antônio Schroeder

“A importância desse evento deve-se principalmente à iniciativa de realizá-lo aqui em Lages, com o objetivo de trazer um pouco mais de informação e atualização aos colegas do interior. O sucesso deste encontro pode ser constatado pela presença maciça dos oficiais de registro interessados em aperfeiçoamento profissional. Desde o início de nossa gestão, procuramos realizar eventos de natureza cultural, visando proporcionar oportunidades de aprimoramento técnico para os associados. O resultado foi tão bom que resolvemos interiorizar os eventos. Em junho, promovemos um encontro em Gravatal, no Sul de Santa Catarina, muito concorrido também, com 150 participantes; e agora este em Lages, que é uma região central do estado e agrega muitos registradores e notários que lotaram o auditório. O sucesso também se deve ao talento dos conferencistas, doutor Sérgio Busso e doutor Eduardo Augusto, que trouxeram conhecimento e aperfeiçoamento para a classe” (Marco Antônio Schroeder, presidente da Anoreg-SC).

“É uma honra contar com palestrantes excelentes do Irib que atenderam nosso convite, apesar do sacrifício de se deslocarem até a capital do estado de Santa Catarina, Florianópolis, para depois percorrerem 500 quilômetros de carro, uma vez que não temos aeroporto em Lages. Isso já é uma vitória para nós, contar com profissionais desse quilate que dedicaram seu tempo para virem até aqui proferir essas palestras. No interior, temos dificuldades de acesso a certas normas de registradores, notários ou registro civil. Por isso, temos que aproveitar o máximo quando conseguimos trazer alguém mais especializado como o doutor Eduardo Augusto, que veio falar da retificação de área, ou o doutor Sérgio



Deputado Onofre Santo Agostini e Gleci Palma Ribeiro Melo

Busso, que veio falar a respeito do Direito registral e notarial. O encontro está sendo um sucesso mesmo, não se esperava a presença maciça de tantos colegas de outros municípios numa cidade do interior do estado de Santa Catarina” (Terezinha Blömer Conradi, oficial titular do 1º RI de Lages).

“A Anoreg-SC faz um encontro no primeiro semestre e um encontro no segundo semestre, em novembro, sempre em Florianópolis. A razão de ter sido aqui em Lages é que um dos assuntos tratados – o georreferenciamento – interessa muito a esta região, que possui imóveis rurais. E também temos aqui a Terezinha, uma registradora empenhada e participante que organiza muito bem os eventos. Nos últimos anos, a frequência tem aumentado em nossos encontros, porque a Anoreg e o Irib estão despertando na classe a vontade de se aperfeiçoar” (Gleci Palma Ribeiro Melo, registradora e vice-presidente do Irib-SC).

“Estamos surpresos com a quantidade de pessoas que compareceram neste encontro estadual organizado aqui em Lages. Não esperávamos tanta participação, uma vez que Santa Catarina possui regiões bem distantes, mas temos colegas de todas as regiões do estado que vieram prestigiar nosso evento: do Norte, do Oeste e do Litoral. Considero este encontro um sucesso. Nossa colega registradora Terezinha Conradi tem sido incansável batalhadora nessa organização e acho que o evento foi perfeito, uma vez que está congregando a classe com um objetivo definido, os estudos e a maior qualificação técnica de todos os profissionais que trabalham no tabelionato e no registro de imóveis. Acho que essa é a parte mais importante, além do conagraçamento da amizade que todos temos” (Anna Christina Neto, oficial do 3º Tabelionato de Notas e Protesto de Lages).

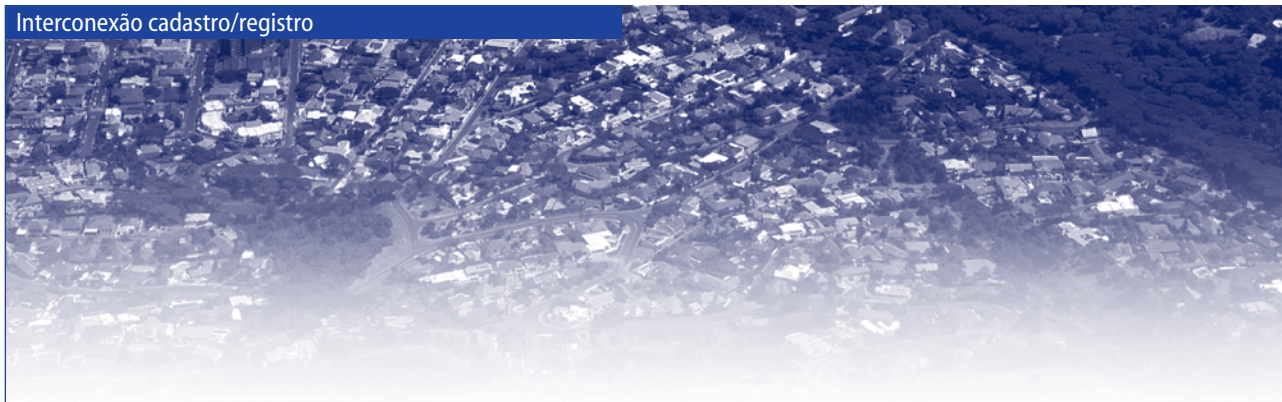
“Eu sou lageana, por isso foi muito interessante vir a Lages neste encontro; além de todo o interesse profissional, tenho também interesse pessoal na cidade. O tema do georreferenciamento é muito importante para nós, não só por se tratar de um assunto novo, mas também porque a região aqui é predominantemente rural. E o doutor Eduardo Augusto é um profissional inteligente e especializado que certamente deu uma contribuição valiosíssima para o estado de Santa Catarina, para que possamos nos dedicar mais aos aspectos práticos da retificação de imóvel rural. E o doutor Sérgio Busso proferiu uma palestra maravilhosa. Infelizmente o tempo foi curto para seu enorme conhecimento do tema. Eu reputo que foi uma iniciativa muito boa da Anore-SC em parceria com o Irib” (Maria Aparecida Arruda Schroeder, oficial do 2º RI de Blumenau, SC).

“Sem dúvida, esse encontro foi de fundamental importância para todos os notários e registradores, em virtude até da localização e entorno da própria cidade, que tem áreas rurais. A abordagem prática das palestras satisfaz o interesse dos participantes. No meu caso específico, aproveitei muito a palestra do doutor Eduardo Augusto sobre retificação de registro e georreferenciamento. Ele abordou três momentos importantes para nós: como fazer, como agir e as dificuldades de proceder à retificação. Enfim, foi muito interessante e oportuno assistir a essas palestras. Acho que a iniciativa deve ser repetida mais vezes para que possamos nos atualizar, desempenhar nossas atividades com segurança e oferecer excelente prestação de serviços à comunidade” (Maria Zélia Della Cristina, titular do 2º Ofício de Notas de Rio do Sul, SC).



Anna Christina Neto e marido





## Irib participa de seminário do Ministério das Cidades: **Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário**

O Ministério das Cidades realizou, em parceria com a Caixa Econômica Federal e o Lincoln Institute of Land Policy, o primeiro seminário regional sobre Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário. O evento ocorreu no período de 1º a 4 de agosto último, em Porto Alegre, e faz parte de uma série de seminários que devem ser realizados ainda este ano em outras regiões do país.

O evento teve a participação dos conselheiros científicos do Irib, professores doutores Andrea F. T. Carneiro (UFPE) e Jürgen Philips (UFSC).

### **Seminários sobre cadastro técnico territorial multifinalitário**

Para o Ministério das Cidades, cadastros técnicos territoriais são instrumentos fundamentais para a política urbana municipal, uma vez que tornam disponíveis dados e informações tanto sociais e territoriais como urbanísticas e fundiárias, que favorecem a elaboração de planos e projetos de desenvolvimento urbano de acordo com as obrigações do Estatuto da Cidade.

Os seminários objetivam sensibilizar uma ampla gama de profissionais, empresas e instituições para a importância do conhecimento técnico-sistêmico dos processos de urbanização. Abrange temas, como a cidade brasileira: desafios ao planejamento e à administração; a importância do cadastro

multifinalitário na administração do território; cadastro e registro de imóveis; o cadastro como instrumento de política fiscal; o cadastro rural; administração do cadastro e dos projetos cadastrais; cartografia cadastral urbana; origem e captação de recursos.

### **Geotecnologias aplicadas ao cadastro urbano**

No dia 3 de agosto, Andrea F. T. Carneiro apresentou palestra sobre integração entre cadastro e registro de imóveis.

Jürgen Philips falou sobre estruturação de bancos de dados alfanuméricos e cartográficos para cadastro urbano.

Os professores ainda coordenaram exercícios em grupo sobre a definição da técnica de mapeamento cadastral.

Durante a exposição, a professora Andréa Carneiro apresentou exemplos de intercâmbio entre os sistemas em áreas urbanas e rurais, suas vantagens e implicações. Salientou, ainda, a importância das informações legais do imóvel em qualquer processo de intervenção urbana. Os participantes demonstraram interesse no estabelecimento de convênios entre prefeituras e cartórios de registro imobiliário e de notas. Surgiram relatos de dificuldades no acesso aos registros imobiliários. A expositora lembrou o nome do doutor João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib no Rio Grande do Sul, como facilitador do processo de aproximação entre os sistemas.

# IRIB recebe representantes da Universidade de New Brunswick, Canadá

O projeto Mudança do Referencial Geodésico Nacional é coordenado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE, e pela Universidade de New Brunswick, UNB, e patrocinado pela Agência Canadense para o Desenvolvimento Internacional, Cida, mediante acordo internacional com a Agência Brasileira de Cooperação, ABC.

O projeto da Infra-estrutura Geoespacial Nacional foi iniciado em dezembro de 2004 e será executado num período de quatro anos. Ele se sobrepõe ao projeto Mudança do Referencial Geodésico no Brasil, PMRG, uma vez que fornece a ele uma nova dinâmica. O PMRG está sendo desenvolvido no Brasil desde outubro de 2000, sob a liderança do IBGE. As atividades do projeto incluem questões técnicas, uma compreensão dos impactos causados pela adoção desse novo sistema de coordenadas, e o estabelecimento de uma melhor comunicação com a comunidade de usuários. Os produtos estarão disponíveis aos usuários no fim do projeto.

Entre os objetivos do projeto, destacam-se: transferir a experiência e a tecnologia canadense para as áreas de sistemas de referência espacial nacional com a finalidade de aumentar a capacidade das instituições brasileiras em desenvolver, implementar e manter uma estrutura geodésica nacional; informar o impacto de uma mudança tão fundamental a comunidades e entidades públicas e privadas; estabelecer uma associação a longo prazo entre as instituições privadas e públicas canadenses e brasileiras envolvidas em sistemas de referencial espacial; e assegurar que os novos métodos e as tecnologias transferidas com esse projeto patrocinado pela Cida continuem além de sua duração. Detalhes do projeto podem ser obtidos no *site* [www.pign.org](http://www.pign.org).

## Projetos para ajudar a sociedade a lidar com impactos causados pela adoção do novo sistema de coordenadas

Sete projetos de demonstração serão desenvolvidos a fim de ajudar o maior número possível de membros da sociedade a lidar com os impactos da mudança do referencial.

Esses projetos de demonstração tratam do impacto da adoção de um novo sistema de referência em atividades ligadas a áreas urbanas e rurais, povos indígenas, mulheres, sem-terra, instituições que tratam das questões ambientais, infra-estrutura municipal e programas nacionais que requerem informação geoespacial.

Um dos projetos de demonstração será coordenado pela professora doutora Andrea Flávia Tenório Carneiro, da UFPE, conselheira científica do Irib, que representará o Brasil, e pela professora doutora Sue Nichols, da Universidade de New Brunswick, Fredericton, que representará o Canadá.

## Professora canadense visita 1º Serviço Notarial e Registral do município de Paulista, PE

Em visita à UFPE para o planejamento dos trabalhos, a professora Nichols, que trabalha com integração entre cadastro e registro no Canadá e em outros países, manifestou interesse em conhecer o sistema notarial e registral brasileiro. O presidente do Irib Sérgio Jacomino agendou uma visita da professora canadense ao 1º Serviço Notarial e Registral do Município de Paulista, cujo titular é o oficial Paulo Siqueira Campos.

Em 23 de agosto último, estiveram naquele registro predial os professores Daniel e Andrea Carneiro, da UFPE, acompanhando a professora Sue Nichols, da Universidade de New Brunswick. Os professores tiveram oportunidade de conhecer todas as dependências do cartório, acompanhados do oficial e de seus funcionários.

A professora Nichols demonstrou sua satisfação e a importância de conhecer de perto o registro imobiliário brasileiro. Ela teve oportunidade de conhecer, num único local, serviços notariais e registrais de alto padrão de eficiência e modernização. O oficial Paulo Siqueira recebeu os visitantes com grande cordialidade e atenção, respondendo a todos os questionamentos da professora canadense.

## Instituto Pólis entrevista diretora do Irib para elaboração de relatório sobre experiências com processos de regularização fundiária

Patricia Ferraz responde a questões sobre plano diretor e regularização fundiária em Diadema, SP.

O Instituto Pólis em parceria com a Oxfam, fundação internacional de combate à pobreza e à exclusão social, estão elaborando relatório com experiências sobre planos diretores no processo de regularização fundiária. Trata-se de uma sistematização das informações relacionadas à elaboração e aplicação de planos participativos que abrangem cinco municípios da Região Sudeste: Diadema (SP), Mariana (MG), Niterói (RJ), Sorocaba (SP) e Franca (SP).

No caso de Diadema, a advogada colaboradora do Instituto Pólis, Mariana Mencio, entrevistou, no último dia 8 de setembro, a diretora de regularização fundiária e urbanismo do Irib, Patricia Ferraz, que vem desenvolvendo um bem sucedido trabalho em Diadema em parceria com a prefeitura local.

A entrevista, realizada na serventia de Diadema, da qual a diretora do Irib é titular, teve como principais temas os instrumentos de regularização fundiária previstos pelo plano diretor e a legislação complementar, com o objetivo de compreender os aspectos positivos e negativos referentes ao processo de inclusão territorial; a situação de Diadema em relação à moradia regular no município; o contexto histórico da regularização fundiária no município; e as causas da irregularidade local.

Tais abordagens servirão de base para a sistematização proposta pelo Instituto Pólis, que engloba os cinco eixos principais referentes à gestão democrática, instrumentos de

planejamento, inclusão territorial, articulação com políticas regionais e federais, viabilidade de implantação das premissas e aplicabilidade dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

### Diretora aponta causas da irregularidade em Diadema

A diretora do Irib traçou um panorama da irregularidade no município, relatando que Diadema tem 440 mil habitantes, mas apenas 47 mil títulos de propriedade foram registrados no cartório de RI. Buscando alternativas para solucionar o problema em Diadema, a registradora desenvolve um trabalho de regularização fundiária em conjunto com a prefeitura e a Secretaria Municipal de Habitação, com base no plano diretor, reunindo-se semanalmente com técnicos da prefeitura.

Patricia Ferraz apontou como uma das causas da irregularidade local, a proximidade de Diadema com a capital paulista, que recebeu alto contingente de pessoas de outras regiões em busca de emprego e moradia de baixo custo. O resultado desse êxodo gerou uma população de 440 mil habitantes, concentrada num território de 32 km<sup>2</sup>, o segundo município com maior densidade populacional, que só perde para São João do Miriti, na Baixada Fluminense.

### Urbanização das favelas e criação de núcleos habitacionais

A partir da década de 1980, a prefeitura municipal passou a ter uma preocupação constante com a regularização e a primeira forma de trabalhar com o problema dos assentamentos urbanos irregulares e precários foi efetuar a urbanização de favelas, criando os núcleos habitacionais.

Num segundo momento, a prefeitura percebeu que apenas a criação de núcleos habitacionais era insuficiente; era questão de ordem fornecer segurança jurídica aos possuidores que habitavam o local. Por conta disso, foi editada a lei 8.931/1985, que criou a *concessão de direito real de uso*, CDRU, com prazo máximo de 90 anos.

Posteriormente, foram editadas outras leis que criaram as *áreas especiais de interesse social*, lei complementar 50/1996, que passou a ordenar o zoneamento e uso e ocupação do solo. Depois veio o plano diretor de 2002, que criou as AELs 2, destinadas a programas de regularização urbanística da terra ou implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social.

A prefeitura de Diadema está um passo à frente na questão da regularização, uma vez que na década de 1990 regularizou juridicamente os assentamentos, aplicando a concessão de direito real de uso e emitindo 25 mil títulos. No entanto, Patricia Ferraz acredita que “a regularização fundiária feita com a concessão é precária, não estabelece vínculo entre o concessionário e o imóvel, com a agravante de que esse título não é aceito como garantia no mercado, para fins de financiamento ou alienação fiduciária a juros mais baixos”.

### **Alienação de lotes: forma mais justa de retorno para a administração pública e de conferir título de propriedade**

A diretora do Irib ressaltou a necessidade da alienação de lotes, como forma mais justa de obter retorno para a administração pública e de conferir o título de propriedade ao dono do imóvel. Citou exemplos de modelos de regularização em Diadema, como o Jardim das Praias, resultado de uma parceria entre poder público e população, que está apenas aguardando licenciamento do Grapohab estadual, para que a prefeitura emita a licença urbanística e promova a venda dos lotes; então, os títulos de propriedade poderão ser registrados no cartório de registro de imóveis.

Citou também outros projetos, como o Núcleo Habitacional 18 de agosto e Santa Luzia, além de Três Mosqueteiros, em que a população titulariza o CDRU, mas o parcelamento não foi registrado. Como forma de superar as distorções decorrentes da outorga de CDRU, a prefeitura tem utilizado outros títulos como alienação de lotes no Ipoá e Iambere.

Esse modelo de parceria público-privada iniciado com a experiência positiva do Jardim das Praias vem sendo apontado como uma das soluções para a regularização. Diadema é um município que já foi premiado pelo êxito de sua experiência com regularização fundiária, e os profissionais que desenvolveram os projetos no local servem de referência e são até convidados para desenvolver projetos de regularização em outras localidades.

“A população já tem consciência de que o título de propriedade registrado em cartório não representa somente a garantia de moradia, mas, sobretudo, é aceito no mercado como garantia real para financiamentos e obtenção de crédito”, opinou Patricia Ferraz.

### **Plano diretor facilitou a regularização fundiária?**

Indagada sobre a efetividade do plano diretor no processo de regularização, Patricia Ferraz afirmou que o plano diretor tem uma enormidade de instrumentos, porém, cabe ao poder público utilizá-los.

“É determinante, em qualquer município, que haja vontade do poder público de investir na regularização, contratando arquitetos, urbanistas, advogados e especialmente assistentes sociais, para trabalhar em prol disso. Ressalto que o trabalho de assistência social é fundamental, uma vez que se trata de lidar com a população de baixa renda, especialmente em áreas de ocupação ambiental. As pessoas precisam ser orientadas sobre como procederem para regularizar e qual a importância de ter segurança jurídica no acesso à moradia”, explicou.

Para a diretora do Irib, instrumentos como a desafetação e alienação de áreas são as principais saídas para o acesso à moradia, com segurança jurídica e fomento ao desenvolvimento econômico. “O município poderia editar leis nesse sentido para viabilizar a agilidade da regularização, pois a concessão – como já disse – é provisória”, sugeriu.

A registradora criticou a atual interpretação da Procuradoria do estado em relação ao artigo 180, VII, da Constituição estadual, que só leva em conta o que foi disposto como área verde ou pública para o projeto aprovado, não considerando se ele foi registrado, o que, em sua opinião, inviabiliza os processos de regularização fundiária. Outro problema apontado por Patricia Ferraz diz respeito à ausência de normas referentes à regularização fundiária no diploma federal.

Ele foi concebido para novos parcelamentos e não para corrigir problemas de regularização, pois essa realidade não existia na época. Portanto, a utilização dos parâmetros do artigo quarto da lei 6.766/79 para regularização fundiária é inadequada, uma vez que não formaliza a situação de moradia da população.

### **Instituto Pólis prepara relatório**

A partir dessa entrevista, a advogada do Instituto Pólis, Mariana Mencionio, chegou à conclusão de que é possível caracterizar em Diadema três fases distintas de evolução da administração pública no que tange à concepção de regularização fundiária.

“No primeiro momento, a prefeitura preocupou-se apenas em realizar as obras emergenciais de infra-estrutura urbana, procurando fornecer à população condições de moradia digna. Numa fase intermediária, centrou os projetos no sentido de proporcionar à população a segurança da posse, distribuindo títulos de posse. E, finalmente, a administração pública alcança um terceiro momento, quando percebe que não adianta apenas conceder títulos que garantam a posse; é necessário alienar os lotes para possibilitar que os moradores efetivamente sejam proprietários, até para garantir que a administração pública seja ressarcida ou que receba a mais-valia pelo investimento realizado pela implementação da política pública”, finalizou a advogada, cujo relatório será divulgado tão logo seja concluído pelo Instituto Pólis.

## Instituto Pólis desenvolve valioso trabalho em políticas sociais

O Pólis é uma ONG de atuação nacional, um instituto de estudos, formação e assessoria em políticas sociais, reconhecido como entidade de utilidade pública nos âmbitos municipal, estadual e federal. Tem parceria com diversas entidades nacionais, como o Irib. E no âmbito internacional, com a Oxfam-GB, com a qual vem realizando importantes esforços para a definição de políticas urbanas de combate à pobreza, em trabalho coletivo e discussões estratégicas. Igualmente, a Oxfam-GB tem apoiado projetos pioneiros do Instituto Pólis, como os referentes ao controle social do orçamento público.

IRIB-ABECIP

## Irib e Cinder participam da comemoração de 38 anos da Abecip

No último dia 19 de agosto, a Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, comemorou 38 anos de dedicação ao aprimoramento do crédito imobiliário no país.

O presidente do Irib Sérgio Jacomino e o secretário-geral do Cinder Enrique Rajoy Brey estiveram presentes ao jantar comemorativo oferecido pela entidade no Gallery Oggi, na cidade de São Paulo.

### Saiba um pouco mais sobre a Abecip

Em 19 de agosto de 1967, 34 empresas de todo o país, sociedades de crédito imobiliário, SCIs, e associações de poupança e empréstimos, APEs, formaram a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip. Assim, em torno do sistema brasileiro de poupança e empréstimo, SBPE, uniu-se o braço de mercado do SFH, o segmento de empresários do crédito imobiliário.

A Abecip tem como missão o aperfeiçoamento do modelo brasileiro de financiamento imobiliário que estimula a construção de milhões de moradias, gera empregos e contribui para o desenvolvimento do Brasil.

Para atingir seus objetivos, a Abecip mantém estreito contato com autoridades e especialistas do setor para discussão dos problemas, normas e regulamentações da área de crédito imobiliário e poupança. Com escritórios em São Paulo e em Brasília, a entidade fica mais próxima de suas associadas bem como das esferas legislativa, executiva e judiciária do governo.

Para a troca de experiências e conhecimentos entre suas associadas, a Abecip constituiu comissões técnicas encarregadas de buscar soluções para as questões do setor e estudar a padronização de procedimentos. Além disso, a associação tem participação ativa em conselhos e grupos técnicos que debatem assuntos relevantes para o segmento da habitação.

A Abecip é filiada a várias entidades internacionais do setor habitacional e mantém intercâmbio de informações com o objetivo de acompanhar a experiência de outros países e analisar sua aplicação no caso brasileiro.

Nos últimos anos, a Abecip investiu na modernização do SFH, mediante a participação em estudos para criação dos institutos da alienação fiduciária de bens imóveis e do patrimônio de afetação, instrumentos que aprimoram o sistema de garantias nas operações de crédito imobiliário e na criação do sistema de financiamento imobiliário, SFI, que redundou na criação da Companhia brasileira de securitização, Cibrasec.

Entre os parceiros da entidade, destaca-se o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, cujo convênio técnico reiterado pela segunda vez consecutiva tem proporcionado bons frutos para o mercado imobiliário.

## IRIB e Cinder visitam Bovespa: em debate, securitização e parcerias

A Bolsa de Valores de São Paulo estuda a colocação de papéis representativos de crédito imobiliário no mercado de capitais e pode celebrar convênio com o Irib.



Romeu Pasquantonio, Sérgio Jacomino, Charles Mann de Toledo, Amarillis Prado Sardenberg, Enrique Rajoy Brey, Alexandre Assolini e Nora Rachman

O secretário geral do Centro Internacional de Direito Registral, Cinder, Enrique Rajoy Brey, esteve no Brasil para proferir palestras a convite do Irib, do Banco Santander e da Comissão da Indústria Imobiliária da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, CII/CBIC.

Acompanhado pelo presidente do Irib Sérgio Jacomino, o registrador espanhol cumpriu agenda de visitas em São Paulo. Em 16 de agosto último foi recebido pelo assessor de desenvolvimento de negócios da Bovespa, Romeu Pasquantonio, que lhe ofereceu um almoço no restaurante La Bourse, localizado no tradicional prédio que abriga a sede da entidade na rua 15 de Novembro.

A comitiva do Irib, integrada pelo presidente da entidade e pelo diretor executivo Alexandre Assolini Mota, participou do almoço, que reuniu um grupo de importantes executivos da Bolsa de Valores de São Paulo, como Nora Rachman, superintendente de assuntos legais; Luiz Felipe Amaral Calabró, advogado; Charles Mann de Toledo, gerente de operações de renda fixa; e os diretores da Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia, CBLC, Amarillis Prado Sardenberg e João Batista Fraga; além do gerente de custódia Leandro Alves de Souza.

Os membros da Bovespa demonstraram muito interesse nas informações sobre o mercado imobiliário na Espanha. Perguntaram sobre a segurança jurídica e agilidade das transações naquele país, bem como forneceram dados relevantes sobre a atuação da bolsa.

Durante esse intercâmbio informal, Rajoy explicou como funciona a carta de crédito imobiliário e os papéis de investimentos no mercado secundário espanhol. Teceu comentários sobre o registro predial, mercantil e a força da hipoteca naquele país, os mecanismos e tecnologias que asseguram e centralizam as informações registras para segurança nas transações imobiliárias e um efetivo desenvolvimento econômico no país.

Alexandre Assolini apresentou dados sobre as CCI's no Brasil e destacou o exemplo da Espanha, onde a hipoteca gera um estado de confiança no mercado.

Segundo Sérgio Jacomino, "a blindagem de garantias reais pode proporcionar um arcabouço muito consistente que pode diminuir o grau de insegurança e estimular o desenvolvimento econômico do país". Por isso, o Irib tem trabalhado junto a entidades parceiras, como Abecip e Secovi, no sentido de propor ações conjuntas e chegar a um aperfeiçoamento do sistema registral no Brasil. "É preciso superar os problemas criados com a debilitação dos registros e com o tumultuado rito das execuções hipotecárias, que são acidentadas e trazem insegurança e instabilidade ao mercado", ressaltou.

O presidente do Irib ainda enfatizou a importância dos registros na blindagem das garantias que servem de arrimo aos papéis que serão negociados na bolsa em virtude da securitização dos créditos imobiliários.

Expôs com clareza como funciona o sistema de purificação dos títulos que acessam o sistema registral e que repercutem no nascimento dos direitos reais e na sinalização, via publicidade registral, da situação jurídica dos imóveis.

“Quem adquire bens imóveis necessita saber de quem compra e o que compra. O registro deve proporcionar à sociedade as informações seguras sobre a situação jurídica dos bens, possibilitando a contratação e a realização dos negócios. Se a publicidade registral falhar, informando erradamente ou não divulgando um fato jurídico relevante, como a existência de uma penhora, por exemplo, o sistema deve responder com a responsabilidade do registrador ou do Estado.”

A pedido do assessor da Bovespa, Sérgio Jacomino explicou com detalhes a missão do Irib, a importância dos cartórios de registro de imóveis para a segurança jurídica das transações e falou sobre os acordos de cooperação técnica que o instituto mantém com entidades do mundo inteiro, incluindo o Cinder, que este ano realiza seu XV Congresso Internacional de Direito Registral no Brasil, conjuntamente com o Irib, que vai reunir juristas, notários e registradores de todos os continentes.

A Bovespa pode vir a se tornar parceira do Irib, conforme proposta de celebração de convênio técnico e científico entre as instituições, uma vez que a Bolsa vai aprofundar as iniciativas de colocação de papéis representativos de crédito imobiliário no mercado de capitais.

### Comitiva Irib/Cinder no agitado pregão da Bovespa

Romeu Pasquantonio percorreu as instalações da Bolsa com o presidente do Irib e o secretário-geral do Cinder. Demonstrou como funciona o dia-a-dia da Bovespa, como o pregão e a estação de trabalho. André Eduardo Demarco, diretor do pregão, explicou como funciona o painel de monitoramento que concentra todas as informações sobre as sociedades corretoras, as operações de investimento e atualização do movi-



André Eduardo Demarco, diretor do pregão, demonstra o sistema informatizado da Bovespa.

mento do mercado, monitorado por sistema de notícias *on line*, que fornece informações sobre leilões, emitindo dados sobre papéis, quantidade de ações, quem compra, quem vende e por que motivo está sendo realizado o leilão.

Demarco comanda uma equipe de *controllers* altamente especializados, que acompanham o mercado fazendo *marketing share*. Seu trabalho é atender o corretor e resolver os problemas de operação. Ele detém o poder de intervir no mercado para paralisar a megabolsa. O diretor do pregão contabilizou que ocorrem, em média, 200 leilões por dia e cerca de 70% sofrem interferência.

IRIB-CINDER-CGJSP

## Irib e Cinder visitam Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo

Enrique Rajoy foi recebido na Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo pelos juízes Luís Paulo Aliende Ribeiro e José Marcelo Tossi Silva, em reunião que tratou de temas relativos à atividade registral e judiciária no Brasil e na Espanha. Entre outros assuntos, o juiz Aliende explicou o funcionamento dos concursos para outorga das delegações de notas e registros na comarca de São Paulo, bem como os critérios de pontuação.

Foram comentadas as diferenças entre os sistemas brasileiro e espanhol, como o fato de que na Espanha o registrador pode recorrer de uma decisão em procedimento de dúvida, o que não acontece no Brasil. O secretário geral do Cinder revelou que, em seu país, o Colégio Registral está fazendo uma auto-regulação, com apoio do órgão fiscalizador, o que contribui positivamente para a melhoria dos serviços.

Na oportunidade, o presidente do Irib Sérgio Jacomino entregou ao doutor Luís Paulo Aliende Ribeiro vários pedidos de formalização de atuação conjunta entre o Irib e o órgão do Tribunal de Justiça de São Paulo. Em pauta: reforma das normas de serviço, constituição de força-tarefa para o desenvolvimento técnico de registradores e outras iniciativas que serão oportunamente divulgadas.

# Irib e Secovi-SP promovem evento sobre experiência do mercado imobiliário espanhol

Secretário-geral do Cinder expõe as modificações sofridas pelo sistema de registro imobiliário na Espanha com o objetivo de agilizar as transações de compra e venda de imóveis, o que acabou por estimular o desenvolvimento econômico do país.



O presidente do Irib Sérgio Jacomino fala a incorporadores de SP

Segurança jurídica e custos das transações na Espanha foi o tema desenvolvido pelo convidado internacional Enrique Rajoy Brey, secretário-geral do Centro Internacional de Direito Registral, Cinder, com sede na Espanha, no último dia 15 de agosto, no centro de convenções Milenium, na sede do Secovi-SP, Sindicato da Habitação, em São Paulo.

O evento promovido em parceria pelo Irib e pelo Secovi-SP teve como objetivo reunir registradores, incorporadores, advogados especializados e demais profissionais do setor imobiliário para apresentar o exemplo do mercado imobiliário espanhol. O sistema de registro sofreu modificações significativas para agilizar as transações de compra e venda de imóveis, o que estimulou o desenvolvimento econômico do país, uma vez que, nos últimos 20 anos, o crédito hipotecário espanhol saltou de 12% para 55% na representação do produto interno bruto (PIB) da Espanha.

A palestra de Rajoy teve como debatedores o presidente do Irib Sérgio Jacomino e o superintendente adjunto de crédito imobiliário do Santander Banespa, José Manoel Alvarez Lopez, que compuseram a mesa ao lado do ex-presidente e membro do conselho consultivo do Secovi-SP, Paulo Germanos, coordenador dos trabalhos; do vice-presidente de incorporação imobiliária do Secovi-SP, Basílio Jafet; do presidente do comitê executivo da Abecip, Décio Tenerello; e dos membros da diretoria do Secovi-SP, Ciro Scopel e Elbio Fernandez Mera.

Na platéia, composta em sua maioria por associados do Secovi-SP e registradores paulistanos, destacamos as presenças de Celso Petrucci e Sérgio Mauad, ambos do Secovi; José Gonçalves Pereira, superintendente técnico da Abecip; Patricia Ferraz, diretora de urbanismo e regularização fundiária do Irib; George Takeda, diretor de assuntos legislativos do Irib; Flauzilino Araújo dos Santos, diretor de publicidade e divulgação do Irib; Ademar Fioranelli, membro do conselho de ética do Irib; além de registradores associados do instituto, como Francisco Ventura de Toledo e Bernardo Oswaldo Francez.

A experiência espanhola, que visa à desburocratização do negócio imobiliário, poderá ser adotada futuramente no Brasil mediante ações conjuntas de entidades como Irib, Abecip e Secovi, em busca do crescimento econômico do setor no país, conforme declarou o vice-presidente de incorpo-





Sérgio Jacomino e Enríque Rajoy são recebidos pela diretoria do Secovi-SP e por agentes de crédito imobiliário do Santander-Banespa

ração imobiliária do Secovi-SP, Basílio Jafet. “Em parceria com o Irib, conseguimos mais um gol, que foi a retificação administrativa de registro”, afirmou.

Sérgio Jacomino reiterou a proposta de parceria com as entidades. Para ele, o aperfeiçoamento do sistema de publicidade dos direitos sobre bens imóveis no Brasil deve seguir o exemplo espanhol, muito utilizado na Europa, que é o registro público de direitos, ou seja, uma única fonte de informação sobre imóvel determinado, no qual deve constar qualquer circunstância que – direta ou indiretamente – possa pôr em risco não só a aquisição como a dação desse imóvel em garantia de crédito imobiliário.

“Se pudermos concentrar isso, modificando toda essa estrutura legal, nós faremos um outro gol. E é justamente isso que estamos propondo para a Abecip e para o mercado imobiliário como um todo: que possamos criar um mecanismo de publicidade de direitos que permita efetivamente dar segurança jurídica ao crédito imobiliário e às transações imobiliárias”, enfatizou o presidente do Irib.

## Consulte

Na seção *Acontece – Irib no 77º Enic*, confira os principais tópicos abordados por Enrique Rajoy Brey nas palestras apresentadas no Brasil sobre mercado imobiliário, segurança jurídica e custos de transação: a experiência espanhola (p.73).

Rajoy sustentou suas afirmações em dados e elementos indicativos da importância de um bom sistema registral para o desenvolvimento econômico e social.

## Reforma do Judiciário

# Irib prestigia posse do secretário de Reforma do Judiciário

Para Pierpaolo Bottini, o novo secretário de Reforma do Judiciário, a solução para a regularização fundiária envolve o Judiciário, o Ministério Público, os cartórios extrajudiciais e a defensoria pública.

Foi empossado no dia 10 de agosto último, no Ministério da Justiça em Brasília, o novo secretário de Reforma do Judiciário, Pierpaolo Bottini, em solenidade oficial presidida pelo ministro da Justiça Márcio Thomaz Bastos e mesa composta pelo presidente do Superior Tribunal de Justiça Edson Vidigal; pelo secretário executivo do Ministério da Justiça, Luis Paulo Telles Barreto, e pelo secretário anterior, Sérgio Renault, que se despediu do cargo para assumir a subchefia de assuntos jurídicos da Casa Civil, proferiu discurso de boas-vindas e passou o cargo para seu sucessor.

Sérgio Renault lembrou que muito foi feito no Brasil para alcançar um sistema judicial mais justo, mais abrangente e mais acessível à população. “O passo mais importante nesse sentido foi a aprovação da reforma constitucional do poder Judiciário, que tramitou por mais de 12 anos no Congresso nacional, sendo aprovado somente em 2004”, disse. “Ressalto também a eficiência do pacto entre os poderes Executivo, Legislativo e Judiciário em favor de um sistema judiciário mais rápido, essencial para o desenvolvimento do País.”

O presidente do Superior Tribunal de Justiça Edson Vidigal defendeu a unificação de esforços para aprimorar o poder Judiciário. “Não podemos imaginar que conseguiremos alcançar o progresso no Brasil sem o trabalho conjunto entre os três poderes”, afirmou na cerimônia.

Autoridades e imprensa prestigiaram a solenidade de posse do novo secretário, com destaque para a presença de Alexandre de Moraes, jurista no Conselho nacional de Justiça e ex-secretário de Justiça do estado de São Paulo entre outros.

O Irib esteve representado por sua diretora de regularização fundiária e urbanismo, Patrícia Ferraz, que transmitiu os cumprimentos do presidente Sérgio Jacomino ao novo secretário Pierpaolo Bottini e ao ministro da Justiça Márcio Thomaz Bastos.

### Por um Judiciário mais rápido e mais acessível à população

Em seu discurso, reproduzido em seguida, Bottini enfatizou os objetivos principais de sua pasta. “Os avanços até agora nos forneceram um cenário institucional, dentro do qual devemos trabalhar, para que o usuário da justiça e o cidadão percebam essas mudanças. Trabalhar com dois objetivos definidos e claros: um Judiciário mais rápido e mais acessível à população”.

O novo secretário de Reforma do Judiciário ressaltou também a importância da parceria com as instituições que

“Precisamos utilizar a tecnologia disponível para atos judiciais referentes ao registro, como, por exemplo, para a penhora de imóveis *on line*”

atuam no sistema judicial, no sentido de tornar a Justiça mais célere e mais acessível.

O advogado Pierpaolo Bottini tem uma trajetória de sucesso. É mestre e doutorando em Direito penal pela Universidade de São Paulo e professor de Direito constitucional e penal. Atuava como secretário-adjunto da Secretaria de reforma do Judiciário desde janeiro deste ano. Assumiu a diretoria do Departamento de Modernização da Administração da Justiça da Secretaria em agosto de 2004. Também coordenou, em conjunto com Sérgio Renault, o livro *Reforma do Judiciário*.

### Secretário de Reforma do Judiciário fala sobre a parceria com o Irib

Perguntado sobre os projetos que envolvem o registro de imóveis e a regularização fundiária na Secretaria de Reforma do Judiciário, Pierpaolo Bottini respondeu:

“Na verdade, ontem, no Ministério das Cidades, nos certificamos de que realmente a regularização fundiária é um problema complicado cuja resolução envolve todos os atores, o Judiciário, o Ministério Público, os cartórios extrajudiciais e a defensoria pública. A idéia é começar a trabalhar e encontrar soluções que envolvam todos esses atores. Além desse trabalho de coordenação, precisamos utilizar os meios tecnológicos disponíveis para possibilitar atos judiciais referentes ao registro, como, por exemplo, usar programa de computador para a penhora de imóveis *on line*; achamos que isso é fundamental para a celeridade da Justiça.”

E como será viabilizada a parceria com os registros?

“Já conversamos sobre isso com o Irib e acredito que agora vamos intensificar essas discussões. A defensoria pública também já manifestou interesse em ajudar nesse trabalho de regularização, portanto, a idéia é que, em curto prazo, se tenha um conjunto de metas rápidas que possam, se não propriamente solucionar, porque o problema é muito amplo, pelo menos apontar para um rumo racional.”

## Íntegra do discurso de Pierpaolo Bottini na cerimônia de posse em Brasília

Excelentíssimo Senhor ministro de Estado da Justiça, Márcio Thomaz Bastos, Excelentíssimo Senhor subchefe para Assuntos Jurídicos da Casa Civil, demais autoridades presentes.

É com grande satisfação e honra que assumo a Secretaria de Reforma do Judiciário. E o faço por dois motivos.

Em primeiro lugar, pelo trabalho desenvolvido pela Secretaria de Reforma do Judiciário nestes dois anos e meio de existência. Criada com a finalidade de envolver o poder Executivo na discussão sobre a reforma do sistema judicial brasileiro, a secretaria superou resistências e barreiras e legitimou-se enquanto instituição capaz de articular e fomentar a modernização da Justiça brasileira. Participou ativamente da tramitação e da aprovação da emenda constitucional 45, que trouxe ao cenário jurídico nacional inúmeras e significativas inovações, como a instituição do Conselho nacional de Justiça, a autonomia das defensorias públicas, a federalização dos crimes contra os direitos humanos e um sem número de instrumentos que contribuirão com a celeridade processual. Participou, ainda, da formatação do pacto por um Judiciário mais rápido e republicano, no qual o presidente da República, o presidente do STF, o presidente da Câmara e o presidente do Senado se comprometeram com onze atividades relacionadas com a modernização do Judiciário brasileiro.

Enfim, a Secretaria de Reforma do Judiciário contribuiu para a configuração de um novo marco institucional para o poder Judiciário, fixando as diretrizes gerais e os princípios sobre os quais se assenta um modelo diferente de prestação jurisdicional.

Outro motivo pelo qual me honra assumir este posto é o desafio futuro. A reforma do Judiciário não acabou. Temos um grande trabalho pela frente. Os avanços até agora nos forneceram um cenário institucional dentro do qual devemos trabalhar. Trabalhar para que o usuário da Justiça, o cidadão, perceba estes avanços. Trabalhar para concretizar os dispositivos aprovados, os compromissos fixados. Trabalhar com dois objetivos definidos e

claros: um Judiciário mais rápido e mais acessível à população.

Com relação à celeridade, ainda há muito que fazer. Existem 23 projetos de lei sobre processo civil, penal e trabalhista no Congresso nacional, cuja aprovação será meta primordial desta secretaria e que, certamente, trarão maior racionalidade e eficiência à tramitação de processos. Nesse campo, além das alterações legislativas, a secretaria pretende dar continuidade a reformas de gestão que impliquem menor tempo de duração de processos, como a identificação de boas práticas através do prêmio Innovare, e como a utilização das inovações tecnológicas para facilitar a execução civil e trabalhista.

Por outro lado, de nada adianta acelerar o processo se não houver a ampliação do acesso à Justiça, como forma de oferecer a prestação jurisdicional a todos os cidadãos que dela necessitarem. Nesse campo, a Secretaria pretende concluir um diagnóstico sobre o funcionamento dos juizados especiais no país, para oferecer propostas de aprimoramento deste sistema judicial. Ao mesmo tempo, pretende utilizar sistemas de informática para levar serviços judiciais aos locais e comunidades mais afastadas, como está ocorrendo com a instalação de um posto avançado da Justiça Federal em Francisco Morato.

Acreditamos, ainda, que acesso à Justiça não se resume em aproximar o cidadão da Justiça formal, mas em resolver o conflito que ele apresenta. Nesse sentido, pretendemos ampliar os projetos-piloto já existentes no campo da mediação, possibilitando a solução alternativa de conflitos com a participação das comunidades e de profissionais qualificados para desempenhar tal tarefa, tanto no campo civil quanto no campo penal. Trabalharemos, ainda, para a aprovação do projeto de lei em trâmite no Senado federal, que fortalece a mediação como forma importante de resolução de litígios.

Tornar a Justiça mais célere e mais acessível não é um desafio pequeno. Mas temos a certeza de que não estaremos sozinhos. O Judiciário, o Ministério Público, as defensorias públicas, as procuradorias, a OAB e todos os agentes que atuam no sistema judicial estiveram e estão empenhados na consecução de tais fins, em um trabalho articulado e harmônico que, temos certeza, continuará.

Desta forma, senhor ministro, estaremos trabalhando para uma Justiça moderna, transparente, ágil, acessível e, sobretudo, justa e cumpridora de sua função de distribuição de cidadania.

Obrigado.

## IRIB apresenta RI brasileiro no VI Congresso Nacional de Direito Registral no Peru

O diretor acadêmico do Irib, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, expôs o valor constitutivo da publicidade no sistema registral imobiliário brasileiro, uma contribuição para a discussão sobre a possibilidade de adoção do registro constitutivo pelo Peru.



Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza expõe minúcias do sistema brasileiro de direitos reais.

Organizado pela Sunarp, Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos, realizou-se em Ica, no Peru, o VI Congresso Nacional de Derecho Registral, de 29 de setembro a 1º de outubro de 2005. O tema foi *a formalización de la propiedad y garantías reales: condiciones para la inversión y desarrollo económico*.

Com a participação de 530 congressistas, o evento atingiu plenamente seus objetivos de difundir e promover a função econômica do sistema de registros públicos como um sistema fundamental para o crescimento e desenvolvimento socioeconômico do país, dentro do marco da formalização da propriedade e das garantias reais.

Realizado no hotel Las Dunas, o congresso teve como anfitrião Abel A. Rivera Palomino, chefe da Zona Registral nº XI, com sede em Ica. A organização das conferências e das comissões de trabalho coube a Rubén Ugarteche Villacorta, diretor da Escola de Capacitação Registral. Dentre as diversas autoridades peruanas, estavam presentes Raúl E. Rivera Bustamante, superintendente adjunto da Sunarp, e Francisco Echegaray Gómez de la Torre, coordenador do componente registro.

Convidado a participar do evento, o Irib se fez representar por seu diretor acadêmico, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, que falou sobre *o valor constitutivo da publicidade no sistema registral imobiliário brasileiro*. O tema é de interesse da comunidade registral peruana, uma vez que naquele país o registro não é constitutivo, mas está em debate a possibilidade de adotar essa forma de publicidade. Portanto, ao levar a experiência brasileira para o congresso, o Irib contribuiu para as discussões em curso no Peru.

Na oportunidade, foram iniciadas negociações para celebração de um convênio de cooperação técnica e científica entre o Irib e a Sunarp, que provavelmente será firmado durante o XV Congresso Internacional de Direito Registral, Cinder 2005, em Fortaleza, CE, que receberá uma delegação peruana.

O Peru adotou a informática para a prática dos atos registrares, o que suprimiu o meio físico e tornou as informações disponíveis *on line*, experiências que merecem divulgação no Brasil.

### Consulte

Registro e desenvolvimento econômico e social: formalizar a terra foi a chave para o Peru. *Boletim Eletrônico Irib* 1.662, 5/4/2005: [www.irib.org.br/notas\\_noti/boletimel1662.asp](http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel1662.asp)

Los Registros Públicos y la Reforma del Código Civil, de Carlos Cárdenas Quirós. *Revista de Direito Imobiliário Irib/RT* 44/35, mai./ago. 1998.

# O valor constitutivo da publicidade no sistema registral imobiliário brasileiro

*Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza\**

Breves notas sobre o exercício da atividade registral imobiliária no Brasil. A publicidade como fim dos sistemas registrais. Classificação dos sistemas registrais imobiliários quanto ao valor da publicidade. A publicidade constitutiva no Brasil. Discussões em torno da fé pública registral. Itinerário para o acolhimento da fé pública registral no Brasil. Conclusões.

## 1. Breves notas sobre o exercício da atividade registral imobiliária no Brasil

O constituinte de 1988 optou pelo exercício em caráter privado, por delegação do poder público, das atividades extrajudiciais notariais e de registro.

Dispõe o artigo 236 da Carta Magna.

“Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§1º. Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§2º. Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§3º. O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses”.

Como se infere da legislação constitucional, os serviços notariais e de registro são públicos, mas exercidos em caráter privado por delegação do Estado.

Os titulares devem ser considerados autoridades públicas para efeito de impetração de mandado de segurança e se enquadram no conceito de funcionário público para efeitos penais (art.327, Código Penal).

A regulamentação da norma constitucional veio, primeiramente, com a edição da lei 8.935, em 18/11/94, e, posteriormente, com a edição da lei 10.169, em 29/12/00.

A lei 8.935 trata da natureza e dos fins dos serviços notariais e de registro, dos titulares dos serviços e de seus prepostos – escreventes e auxiliares –, das atribuições, do ingresso na atividade, da responsabilidade civil e criminal, das incompatibilidades e impedimentos, dos direitos e deveres, das infrações disciplinares e das penalidades, da fiscalização pelo poder Judiciário, da extinção da delegação e da seguridade social.

Por sua vez, a lei 10.169, ao regulamentar o parágrafo segundo do artigo 236, estabelece normas gerais para fixação de emolumentos.

Estabeleceu a Constituição, no parágrafo terceiro do arti-

go 236, o concurso público, democrático e que prestigia a dedicação e a competência, como forma de ingresso na atividade.

A Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73) cuida do registro civil de pessoas naturais, do registro civil de pessoas jurídicas, do registro de títulos e documentos e do registro de imóveis. Ao registro de imóveis aplicam-se, sem prejuízo de dispositivos de outras leis, os artigos 167 a 288 da lei 6.015 (título V, do registro de imóveis), e ainda os artigos primeiro a 28 (título I, disposições gerais) e 289 a 299 (título VI, das disposições finais e transitórias) da mesma lei.

O registro imobiliário tem como função básica constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos atos e negócios jurídicos a ela referentes.

Os atos de registro, em sentido amplo, englobam a matrícula do imóvel, os atos de registro em sentido estrito e as averbações.

A matrícula foi a principal inovação da lei 6.015 no que diz respeito ao registro de imóveis. Ao determinar a matrícula, caracterizando e confrontando o imóvel, que passou a ser o núcleo do registro, adotou a legislação brasileira o sistema cadastral que se aproxima do sistema germânico. A organização do sistema registral brasileiro atual é de fólio real. Há no sistema brasileiro a presunção relativa do domínio da pessoa em cujo nome o imóvel está registrado, divergindo da presunção absoluta que decorre do registro alemão. Em nosso sistema, apenas do registro Torrens emerge a presunção absoluta – relativo a imóveis rurais e de pouquíssimo uso, pelo custo e sistemática complexa.

## 2. A publicidade como fim dos sistemas registrais

José Manuel García García conceitua a publicidade registral como “la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general *erga omnes*, y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada”.

Alvaro Delgado Scheelje apresenta conceito semelhante: “la publicidad jurídica registral es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo, para producir cognoscibilidad general respecto de ter-

ceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos”.

A publicidade, efetivamente, é o fim de todos os sistemas registrais, elemento comum a todos e sua razão de existir.<sup>1</sup>

A segurança jurídica completa, que abarca tanto a segurança estática quanto a dinâmica, deve ser o fim almejado pela publicidade registral. O titular do direito inscrito dele não pode ser privado sem seu consentimento ou sem determinação judicial – segurança estática –, e o adquirente de um direito subjetivo imobiliário deve estar a salvo de qualquer ataque por elementos que não constassem do registro por ocasião da aquisição – segurança dinâmica. A segurança no tráfico imobiliário, com a proteção daqueles que confiaram no teor dos registros, atinge-se com a publicidade registral a permitir potencialmente o conhecimento geral do que se publica, com efeitos *erga omnes*.

## 3. Classificação dos sistemas registrais mobiliários quanto ao valor da publicidade

A conceituação de Direito imobiliário registral não é pacífica. Discute a doutrina, inclusive, se goza ou não de autonomia esse ramo do Direito.

Aparecem do Direito civil algumas especificações, “novos corpos ou sistemas de normas, destinados a disciplinar, de maneira própria, determinadas relações e situações jurídicas”, segundo Miguel Reale, em *Lições Preliminares de Direito* (Saraiva).

Atentos à tendência desagregadora do direito – com o surgimento do Direito agrário, do trabalho, urbanístico, etc. –, Lacruz Berdejo e La Rica, citados por J.A. Mouteira Guerreiro (*Noções de Direito Registral*, Coimbra), defendem a autonomia do Direito registral dentro do Direito civil, ao contrário de Roca Sastre e Sans Fernández. E a defendem também porque no Direito registral “se integram normalmente normas administrativas, processuais, mercantis e não apenas civis”. Com efeito, pode-se atribuir ao Direito registral, como assevera o citado doutrinador português, “uma componente mista de direito público e privado”.

O Direito imobiliário registral engloba normas de direito material, ordenando a matéria dos direitos reais imobiliários, e de direito formal, quanto ao procedimento para se atingir a publicidade registral, com todas as suas conse-

quências, observados os efeitos conferidos pela legislação ao registro.

Em face de todo o exposto, conclui-se. Embora predominem regras de direito privado, há também componentes de direito público no Direito imobiliário registral – processuais, administrativos, tributários; não cuida o Direito em tela apenas de aspectos materiais, mas também formais; merece o Direito imobiliário registral, portanto, inclusão na tendência desagregadora do Direito para ser admitido como disciplina jurídica independente. Tem gênese no Direito civil, mas suas peculiaridades o conduzem à autonomia.

Disciplina nova, e bastante abrangente, o Direito imobiliário registral pode ser conceituado como o sistema de normas privadas e públicas, com predominância das primeiras, que ordena os direitos reais sobre imóveis, quer quanto ao aspecto substantivo, quer quanto ao aspecto formal, regulando ainda o acesso ao fôlio real das garantias de determinados direitos pessoais e de crédito.

Regulando o Direito imobiliário registral a propriedade sobre bens imóveis, interessa-nos neste esboço a publicidade e seu valor, que varia conforme os efeitos que lhe são atribuídos.

A publicidade imobiliária, nos sistemas modernos, está organizada pelos registros imobiliários, instituições fundamentais para alcance da segurança jurídica, estática e dinâmica. Em razão de tal organização, os sistemas imobiliários são denominados sistemas registrares imobiliários.

Angel Cristóbal Montes, em *Direito Imobiliário Registral* (Safe, 2005), classifica os sistemas registrares imobiliários “tomando como módulo diferencial o valor jurídico que se atribua aos assentos praticados no registro (...); isto é, de um ângulo ou enfoque substantivo”. O mencionado autor afirma que “o registro da propriedade é o instrumento da publicidade imobiliária, e esta constitui o objetivo mínimo e comum de todos os sistemas imobiliários, pelo qual é mais correto classificar os mesmos em razão da maior ou menor eficácia civil, atribuída à publicidade registral dos direitos reais sobre bens imóveis”.

Adotado tal critério, Angel Cristóbal Montes classifica os sistemas imobiliários registrares em três grupos.

a) Sistemas que atribuem à publicidade registral simples força negativa preclusiva – oponibilidade do inscrito: a aqui-

sição e constituição do domínio e demais direitos reais ocorrem independentemente do registro, que apenas publicam as titularidades reais formadas extra-registralmente sem acrescentar-lhes qualquer eficácia civil especial. Para evitar a clandestinidade dos encargos e as duplas alienações, estabelece-se que quem inscreve seu título aquisitivo no registro fica a salvo de quaisquer reclamações que formulem aqueles que, em data anterior ou ao mesmo tempo, adquiriram o mesmo direito ou outro incompatível com o inscrito e não procederam ao seu registro.

A este grupo pertencem, dentre outros, os sistemas francês, belga, italiano, português e holandês.

b) Sistemas que atribuem à publicidade registral eficácia convalidante. Neles, o direito real também “nasce fora do registro, pelo qual este igualmente se dirige, em princípio, a dar publicidade aos direitos reais já constituídos. Porém, os efeitos de tal publicidade não se limitam a tornar oponíveis os atos registrados frente aos que podem prejudicar, mas que, de forma muito mais ampla, incidem sobre a substância mesma do direito real dando lugar, por um lado, à presunção *juris tantum* de que aquilo que o registro publica é exato (legitimação registral) e, por outro, convalidando irrevocavelmente em benefício do titular, que contratou fundando-se de boa-fé nos pronunciamentos registrares, os direitos inscritos (efeito sanativo da titularidade do transmitente, fé pública registral)”.

O sistema espanhol e os hispano-americanos nele inspirados – Porto Rico, Cuba – se incluem neste grupo.

c) Sistemas que atribuem à publicidade registral efeitos constitutivos. Neles, o registro é requisito para a constituição e nascimento dos direitos reais.

A eficácia constitutiva é, contudo, variável, o que permite fazer uma distinção dentro do grupo quanto à maior ou menor eficácia constitutiva que se dê à publicidade registral.

Nos sistemas alemão e suíço, o registro está dotado de valor constitutivo, acompanhado de requisitos prévios – consentimento, título. Os pronunciamentos registrares, salvo quanto a terceiros adquirentes que reúnam as circunstâncias legalmente exigidas para isso, estão subordinados à legitimidade dos requisitos prévios, de modo que, ainda presumido-se a exatidão do registro, caso se demonstre sua inexatidão, vence a realidade jurídica extra-registral.

No sistema australiano, a publicidade registral tem um valor constitutivo absoluto. O acesso ao registro significa uma situação jurídica inatacável – força probante ou eficácia formal do registro.

Registre-se, por fim, que a tendência moderna é atribuir ao registro efeitos civis mais importantes na esfera dos direitos reais imobiliários.

#### 4. A publicidade constitutiva no Brasil

Antes da edição do Código Civil de 1916, a publicidade no direito brasileiro não era constitutiva. Seu valor restringia-se à eficácia da transmissão entre vivos com relação a terceiros, sem que o registro induzisse prova de domínio.<sup>2</sup>

Ao elaborar o projeto do Código Civil de 1916, Clóvis Beviláqua optou por instituir um sistema imobiliário registral aproximado do germânico, adotando a legislação brasileira a publicidade constitutiva para as aquisições *inter vivos*, sem que se fizessem presentes todos os efeitos do sistema germânico.

O Brasil jovem, em fase de organização de seu sistema fundiário – ainda em andamento –, com enorme dimensão territorial, não dispunha – como efetivamente não dispõe na atualidade – de um cadastro que permitisse conferir à publicidade registral todos os efeitos que decorrem da publicidade na Alemanha.<sup>3</sup> Vale a ressalva, contudo, de que após o Código Civil de 1916 muitas medidas foram adotadas para aperfeiçoamento do cadastro no Brasil, como se verá à frente.

A aquisição entre vivos da propriedade imobiliária no Brasil encerra, portanto, desde a entrada em vigor do Código Civil de 1916 (em 1º/1/1917), duas fases, uma obrigacional e outra real, esta consistente na publicidade registral constitutiva.

Difere nosso sistema do alemão por não ter o registro natureza de negócio jurídico abstrato; o ato jurídico causal está sempre vinculado ao título.

Assevera Caio Mário da Silva Pereira que a transferência da propriedade opera “dentro das forças, e sob condição da validade formal e material do título”.<sup>4</sup>

Decorre do registro a presunção relativa quanto a pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se registrou, considerando-se adquirida a propriedade na data do lançamento

do título no protocolo – livro 1 do registro imobiliário. A presunção é relativa exatamente por não ter o registro, no Brasil, caráter de negócio jurídico abstrato, sendo ato causal, segundo Caio Mário.

Os dispositivos do Código Civil de 1916 que regulavam a aquisição da propriedade imóvel e seus efeitos são os artigos 530, 531, 532, 533, 534, 859 e 860.<sup>5</sup>

Revogado o Código Civil de 1916 pela lei 10.406/02, entrou em vigor o novo Código Civil, em 11/1/2003, que se manteve fiel ao sistema imobiliário registral introduzido pelo código anterior. Nossa publicidade registral permanece constitutiva para os atos entre vivos, decorrendo do registro, ato causal, presunção *juris tantum*.<sup>6</sup>

As principais regras do Código Civil vigente quanto ao registro imobiliário são as seguintes.

Art. 1.227. “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”

Art. 1.245. “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”;

“§1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”;

“§2º. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”;

Art. 1.246. “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.”

“Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.”

“Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”

O valor do registro é constitutivo quanto a) aos atos entre vivos; b) às sentenças que, nos inventários e partilhas, adjudicam bens de raiz em pagamento de dívidas da herança, “caso em que a sentença produz o efeito de uma alienação *inter vivos*, ainda que o beneficiário seja herdeiro”;<sup>7</sup> c) às arrematações e adjudicações em hasta pública – vendas judiciais e não vendas em leilões privados.



As adjudicações em processo executivo para pagamento de dívidas equivalem a uma dação em pagamento, ato consensual. Apesar da preponderância dos registros com efeito constitutivo, há os declaratórios, que são exceções: aquisições por acessão, usucapião e pelo direito hereditário; o registro é necessário para a disponibilidade e oponibilidade, promovendo ainda a conformação da realidade extra-registral com os livros do registro.

## 5. Discussões em torno da fé pública registral

Apesar de predominar o entendimento de que não vigora no Brasil a fé pública registral do sistema alemão, a matéria vem sendo objeto de debates desde a edição do código de Clóvis Beviláqua, que trouxe para a legislação brasileira um sistema inspirado no modelo germânico.

Miguel Maria de Serpa Lopes, já em 1937, na primeira edição de seu magnífico *Tratado dos Registros Públicos*, esmiuçou o tema mencionando a posição de respeitáveis juristas.

Gondim Filho, Virgílio Sá Pereira, Aureliano de Gusmão e Soriano Neto, dentre outros, rechaçavam a adoção da fé pública registral, apresentando Soriano Neto os mais contundentes argumentos, salientando não ter o Código Civil de 1916 importado o parágrafo 892 do Código Civil alemão, sob a rubrica “fé pública do livro de imóveis”.<sup>8</sup>

Se, para a aquisição do direito, for necessária a inscrição, será decisivo para o conhecimento do adquirente o tempo da apresentação do pedido de inscrição, ou, quando o acordo necessário, conforme o parágrafo 873, somente se completar mais tarde, o tempo do acordo (*Código Civil Alemão*, tradução de Souza Diniz, Rio de Janeiro, Record, 1960).

Por outro lado, Lisipo Garcia, Clóvis Beviláqua, Filadelfo Azevedo, Arnaldo de Medeiros, J. M. Carvalho Santos e o autor da obra, Serpa Lopes, sustentavam presente no ordenamento brasileiro a fé pública registral. Em obra recente, Nicolau Balbino Filho apresenta novos argumentos em defesa do reconhecimento na legislação brasileira da fé pública registral.<sup>9</sup>

Dentre os diversos argumentos, podemos destacar. A lei brasileira põe a salvo da ação pauliana os terceiros adquirentes de boa-fé; são válidas as alienações feitas pelo herdeiro

excluído, antes da sentença de exclusão – tais argumentos comprovam a tendência do Código Civil de amparar a boa-fé; o contrato abstrato não é elemento essencial da fé pública registral, já que não foi consagrado pelo Direito suíço que, não obstante, adota a fé pública registral; os princípios da continuidade e da qualificação permitem uma certeza jurídica quanto à mutação jurídico-real derivada do registro; o sistema de fôlio real foi adotado pela lei 6.015/73, constando da matrícula todos os atos referentes ao imóvel, permitindo a todo e qualquer interessado o simples e rápido conhecimento da situação jurídica do bem.

Apesar dos sólidos argumentos contrários, a doutrina e a jurisprudência se inclinaram, amplamente, pelo reconhecimento da presunção relativa decorrente da publicidade imobiliária no Brasil. Consigne-se que há uma exceção: o registro Torrens, exclusivo para imóveis rurais e de parco uso, por sua sistemática complexa e de elevados custos; submetido o imóvel rural aos efeitos do registro Torrens, vigora a presunção absoluta.<sup>10</sup>

## 6. Itinerário para o acolhimento da fé pública registral no Brasil

À segurança jurídica completa interessa um sistema imobiliário registral que confira valor constitutivo à publicidade – ou institua o registro obrigatório, com sanção pela falta de registro –, com presunção absoluta. Podemos dizer que desde a edição do Código Civil de 1916 várias alterações vêm colocando o país no caminho que permitirá, no momento oportuno, se inclua dentre os princípios do Direito Imobiliário Registral o da fé pública.

Podemos destacar.

a) A edição da lei 6.015, com a introdução da matrícula. Em busca do aprimoramento do sistema brasileiro, foi editada a lei 6.015/73, que entrou em vigor em 1º/1/1976. A chamada Lei dos Registros Públicos regulou o registro civil de pessoas naturais, o registro civil de pessoas jurídicas, o registro de títulos e documentos e o registro de imóveis. Quanto a este, introduziu a matrícula e o sistema de fôlio real. Alguns autores diziam que apenas no sistema de folha real seria possível adotar o princípio da fé pública registral, o que era refutado por Serpa Lopes. A divergência perdeu objeto. Já adotamos o fôlio real há quase 30 (trinta) anos.

b) A lei 7.433/85, dita Lei das Escrituras Públicas. A lei 7.433, ao dispor sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, exige a apresentação das certidões de ônus reais e de feitos ajuizados (§2º, art.1º), dentre outros documentos.

A referida norma é de ordem pública, cogente. Em *Lições Preliminares de Direito* (Saraiva), Miguel Reale leciona, ao tratar das regras jurídicas cogentes, que, “quando certas regras amparam altos interesses de ordem pública, não é lícito às partes contratantes disporem de maneira diversa” (grifo nosso). Vale dizer: não podem os contratantes dispensar a apresentação das certidões de ônus reais e de feitos ajuizados.

O tabelião, como profissional do Direito, deve orientar os contratantes e verificar se estão presentes os requisitos para a lavratura do ato, dentre eles a apresentação das certidões em foco. A dispensa das certidões importa em ofensa aos princípios da segurança e da eficácia, informadores dos serviços de registros públicos (art.1º, lei 8.935). A segurança, liberação dos riscos, não será atingida sem a apresentação das certidões, que podem enunciar a existência de ações a atingir o bem, incapacidade civil do alienante, débitos do imóvel, ações que possam levar o alienante à insolvência, ônus e gravames do imóvel, dentre outros fatos.

A eficácia, “aptidão de produzir efeitos jurídicos” (Walter Ceneviva, em *Lei dos Notários e dos Registradores Comentada*, Saraiva), também não será atingida, pois a escritura não terá acesso ao registro imobiliário, não se operando a transferência da propriedade imóvel.

O tabelião, em caso de dispensa das certidões, responderá civilmente pelo prejuízo que da omissão possa decorrer, e administrativamente pela falta funcional. Maria Helena Diniz, em *Sistemas de Registros de Imóveis* (Saraiva), afirma que “pela Lei nº 7.433/85, art. 1º, § 2º, o tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação da certidão de feitos ajuizados, sob pena de falta funcional” (grifo nosso).

Sendo da essência dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis a escritura pública – salvo disposições em contrário, artigo 108 do Código Civil –, a boa-fé objetiva dos contratantes será aferida pela diligência na obtenção das certidões.

Agindo com a diligência do bom pai de família, o terceiro adquirente terá reconhecida sua boa-fé objetiva. Considerando que há duas fases na aquisição do direito real no direito brasileiro – uma obrigacional e outra real –, ao tabelião cabe o controle da legalidade pré-documental, exigindo as certidões, e ao registrador, a qualificação do título, quanto à forma e ao fundo, decorrendo da atividade conjunta a segurança que se busca.

c) A regulamentação da atividade dos registradores, reconhecidos como profissionais do Direito. Outro avanço está na lei 8.935/94, que regulamenta o artigo 236 da Constituição federal, dispondo sobre os serviços notariais e de registro (v. tópico 1). O artigo terceiro reconhece o registrador como profissional do Direito dotado de fé pública.

É indubitoso que os títulos apresentados a registro são qualificados pelo registrador. Tal qualificação, procedida por profissional do Direito, não deve se limitar à forma do título, impondo-se a qualificação quanto ao fundo. Vigorando o princípio da legalidade e sendo os títulos examinados quanto à forma e ao fundo, ou seja, a validade intrínseca dos atos e dos negócios, e estando a qualificação a cargo de profissional do Direito, podemos afirmar sem medo de errar que da qualificação positiva emerge a certeza jurídica que é escopo do registro imobiliário. Não é a instituição do registro meramente burocrática, exercendo o oficial de registro verdadeiro juízo de valor, cabendo-lhe observar diversos princípios – continuidade e especialidade, notadamente – que levam a atingir os fins do serviço: publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (art.1º, lei 8.935).

Assim, em razão das normas aplicáveis, não é incompatível no Brasil adotar a fé pública registral num registro causal. Por fim, vale salientar que a importância da atividade do registrador imobiliário vem sendo reconhecida pelo legislador, que recentemente alterou o artigo 213 da lei 6.015/73 para permitir a retificação administrativa do registro, em diversas hipóteses antes submetidas ao poder Judiciário, transcorrendo o procedimento sob a presidência do registrador.<sup>11</sup>

d) A instituição de uma política de desenvolvimento urbano e a determinação de interconexão cadastro-registro quanto aos imóveis rurais. O Estatuto da Cidade, lei 10.257/01, que regulamenta o artigo 182 da Constituição

federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e favorece o aprimoramento do cadastro, relevante para a segurança jurídica.

A ausência do cadastro é recorrentemente citada como uma das razões da não-adoção da fé pública registral pelo legislador de 1916. Efetivamente caminha-se para uma integração cadastro–registro, para que o imóvel, descrito e caracterizado na matrícula – especialização –, encontre no cadastro sua correspondente planta. Cabendo o cadastro dos imóveis urbanos aos municípios, o dos imóveis rurais é de atribuição do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra.

Pela Lei 10.267/01, foi criado o cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR, determinada a obrigação de atualização do cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais, o georreferenciamento de acordo com o sistema geodésico brasileiro, e o intercâmbio mensal de informações entre os serviços de registro de imóveis e o Incra – integração cadastro–registro. Apesar de dificuldades técnicas que estão sendo enfrentadas para implementação dos comandos legais, é evidente a evolução do sistema como um todo.

e) A manutenção pelo Código Civil de 2002 do sistema imobiliário registral aproximado do germânico e a valorização da boa-fé: como já afirmado, o Código Civil de 2002 se manteve fiel ao sistema imobiliário registral introduzido pelo Código anterior, com a publicidade registral constitutiva para os atos entre vivos e a presunção relativa decorrente do registro. Manteve a salvo da ação pauliana o terceiro adquirente de boa-fé (art.161), assim considerado aquele que adquire o bem de quem o obteve diretamente do alienante insolvente – também dito segundo adquirente ou subadquirente. O artigo 422, sem correspondente dispositivo no Código revogado, obriga os contratantes a guardar na conclusão e na execução do contrato o princípio da boa-fé, orientador da construção jurídica do novo Código, devendo o juiz presumi-la.

Inovou o Código Civil de 2002, outrossim, ao introduzir no parágrafo único do artigo 1.242 a usucapião ordinária com prazo reduzido, valorizando o registro imobiliário. O artigo 1.242 prevê a aquisição da propriedade imóvel pela posse contínua e incontestada, com justo título e boa-fé, por

dez anos. O parágrafo único reduz para cinco anos o prazo, em se tratando de aquisição onerosa, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores tenham no imóvel estabelecido sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Anote-se que a expressão “justo título” vem sendo entendida como abrangente de todo ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro. A redução do prazo, *in casu*, sinaliza que deve haver proteção a quem confia nos teores do registro.

A proteção ao terceiro de boa-fé e a valorização do registro foram ampliadas com a inclusão pela lei 10.931/04 do parágrafo quinto ao artigo 214 da lei 6.015/73. Nos termos do artigo 214, “as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no independentemente de ação direta”. O parágrafo quinto afasta a possibilidade de decretação de nulidade, se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

## 7. Conclusões

Apesar do aprimoramento do sistema registral imobiliário brasileiro, ele ainda não está completo.

Efetivamente, o sistema que adote o princípio da inscrição – ou o registro obrigatório –, dando visibilidade a todos os direitos reais, ônus ou gravames referentes a um imóvel, fazendo-o outrossim sob o fólio real, com a garantia da prioridade – prevista ainda a reserva de prioridade – e nele vigorando o princípio da fé pública registral, estará apto a conferir a tão desejada segurança jurídica, estática e dinâmica.

Frederico Henrique Viegas de Lima, ao abordar o princípio da inscrição<sup>12</sup>, assevera que “existe en Brasil el sistema de inscripción constitutiva, más no es perfecto ni tampoco completo como el alemán. El sistema está siendo perfeccionado, pero solo tendremos un buen sistema cuando consigamos una excelente integración del registro com um buen catastro”. Afirma o autor, ainda, que existe uma segurança muito grande no registro. O sistema pode não ser completo, mas é verdadeiramente bastante seguro.

Com efeito, e como já dito, em muito evoluiu o sistema registral brasileiro. O princípio da inscrição foi adotado em 1916 – há registros com efeitos declaratórios, mas são exce-

ções; o fôlio real foi incorporado pela lei 6.015/73, que manteve um indicador pessoal além do real, conferindo mais segurança; a prioridade está garantida pelo artigo 186 da lei 6.015, que se refere ao lançamento dos títulos no protocolo;<sup>13</sup> o sistema é de *numerus clausus* quanto aos atos sujeitos a registro, neles incluídos os atos de constrição judicial;<sup>14</sup> o registrador exerce qualificação rigorosa, uma vez profissional do Direito – há o duplo controle: tabelião e registrador; está em pleno andamento a conexão cadastro–registro, enfim, estão surgindo as condições para um sistema completo – não diríamos perfeito, pois sempre haverá o que aprimorar.

Resta ao legislador adotar a fé pública registral, exercendo função saneadora, e a reserva de prioridade,<sup>15</sup> com o que se atingiria o fim da publicidade e, em síntese, do sistema registral: a segurança jurídica.

Assim, expedida a certidão com reserva de prioridade,

durante seu prazo de validade, o interessado teria a segurança da imutabilidade da situação do imóvel.

A implantação do instituto em nosso país depende de lei federal, pois compete à União legislar privativamente sobre registros públicos (art.22, XXV, CF), e exige estudos detalhados para que se atinja a completa segurança após perfeita análise das repercussões da adoção da reserva de prioridade. Vários aspectos merecem reflexão: a prevalência ou não em face de títulos judiciais; legitimidade para requerer a certidão com reserva de prioridade; prazo adequado de sua validade – na época da comunicação eletrônica; causas da cessação dos efeitos da reserva de prioridade; forma de controle da reserva de prioridade pelo registro imobiliário, dentre outros.

\*Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza é diretor acadêmico do Irib e titular do 2º Ofício de Teresópolis, RJ.

## Notas

1 A publicidade registral, segundo Alvaro Delgado Scheelje (La Publicidad Jurídica Registral en el Perú. Eficácia material y Principios Registrales, in: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año LXXV, n.650. Madrid, 1991), não é apenas um princípio, senão é “objeto mismo de la función registral, la razón de ser de todo registro público y la base sobre la cual se apoyan todos y cada uno de los principios registrales”.

Miguel Maria de Serpa Lopes, em *Tratado dos Registros Públicos* (Brasília Jurídica, 1997, v.I) afirma que “o registro imobiliário é um instituto nascido da necessidade social de publicação da transferência da propriedade”.

2 Art. 8º do decreto 169-A, de 19/1/1.890: “A transmissão *inter vivos* por título oneroso ou gratuito dos bens suscetíveis de hipoteca, assim como a instituição dos ônus reais, não operam seus efeitos a respeito de terceiro, senão pela transcrição e desde a data dela”; “§ 4º A transcrição não induz a prova do domínio, que fica salvo a quem for”. (*Direito Imobiliário Registral*, de Nicolau Balbino Filho, Saraiva, 2001).

3 “Ao elaborar o seu Projeto, Clóvis Beviláqua teve presente a doutrina civilista brasileira então vigente bem como a contribuição germânica, resultando no Código Civil de 1916 um sistema adaptado às condições da propriedade no País que, não dispondo de um sistema de cadastramento como a Alemanha, não poderia instituir o registro geral de imóveis com os efeitos do sistema tedesco. Limitou-se, pois, o nosso direito a instituir um sistema de registro aproximado do germânico: a técnica germânica da aquisição do domínio pelo registro, mas sem os efeitos todos” (Caió Mário da Silva Pereira, in: *Instituições de Direito Civil*, 6ª ed., Forense, 1987, v.IV).

4 Op. cit., p.93.

5 Art.530. “Adquire-se a propriedade imóvel: I- Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel; II- Pela acessão; III- Pelo usufruto; IV- Pelo direito hereditário.”

Art. 531. “Estão sujeitos à transcrição, no respectivo registro, os títulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos.”

Art. 532. “Serão também transcritos: I- Os julgados, pelos quais, nas ações divisórias, se puser termo à indivisão; II- As sentenças, que, nos inventários e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas de herança; III- A arrematação e as adjudicações em hasta pública.”

Art. 533. “Os atos sujeitos à transcrição (arts. 531 e 532, ns. II e III) não transferem o domínio, senão da data em que se transcreverem (arts. 856 e 860, parágrafo único) (redação do Dec. Leg. 3.725, de 15/1/19).”

Art.534. “A transcrição datar-se-á do dia, em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.”

Art. 859. “Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu.”

Art. 860. “Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique. Parágrafo único. Enquanto não se transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos.”

**6** Exceção ao registro Torrens, para imóveis rurais, de pouquíssimo uso (art. 277 a 288, lei 6.015/73).

**7** Caio Mario da Silva Pereira, op. cit., p.95.

**8** “§ 892. A favor daquele que adquire, por negócio jurídico, um direito sobre um prédio, ou um direito sobre tal direito, considera-se o conteúdo do Livro de Imóveis como exato, a não ser que uma contradição, contra a exatidão, esteja inscrita, ou que a inexatidão seja conhecida do adquirente. Se o titular estiver limitado, a favor de uma determinada pessoa, na disposição de um direito sobre um prédio inscrito no Livro de imóveis, só será a limitação, ante o adquirente, eficaz, quando resultar ela claramente do Livro de Imóveis ou for conhecida do adquirente.”

**9** Op. cit., p.66–74.

**10** A submissão do imóvel rural ao registro Torrens exige requerimento instruído com prova do domínio do requerente; prova de atos que modifiquem ou limitem a propriedade; memorial com encargos do imóvel, nome dos ocupantes, confrontantes e quaisquer interessados; planta com memorial; publicação de edital; oitiva do Ministério Público e decisão judicial, ou seja, há todo um procedimento que permite o alcance da presunção absoluta.

**11** Alterações pela lei 10.931/04. Nova redação dos artigos 212 e 213 da lei 6.015/73, dentre outras.

Art.212. “Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.”

Art. 213. “O oficial retificará o registro ou averbação: I- de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; b) indicação ou atualização de confrontação; c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; II- a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes” (Obs.: Foram incluídos os parágrafos primeiro a 15).

**12** *Direito Imobiliário Registral na Perspectiva Civil-Constitucional*, Porto Alegre, Safe, 2004, p.343.

**13** Artigo 186 da lei 6.015. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

**14** “Os atos de registro em sentido estrito estão arrolados no art. 167, I, da Lei 6.015, e podem ser definidos como atos principais em relação às averbações, e referem-se, em conceito simplificado, às aquisições e onerações de imóveis. Debate-se quanto à taxatividade ou não do elenco do art. 167, I. A melhor interpretação é a que defende a taxatividade dos direitos registráveis, mas não os restringindo ao inciso I do art. 167, e sim aos direitos registráveis fixados por lei (pela própria Lei 6.015 ou outra), ainda que fora do elenco a que nos referimos. Importa que exista previsão legal de registro e que a previsão obedeça ao art. 172 da Lei 6.015, ou seja, que se trate de “títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou *causa mortis*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade”. A renúncia é causa de perda da propriedade e seu registro se impõe por força do parágrafo único do artigo 1.275 do Código Civil, embora não figure no inciso I do artigo 167 da lei 6.015.

**15** João Pedro Lamana Paiva abordou o tema no XXII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no ano de 1995, na cidade de Cuiabá, afirmando que, para “dar efetiva proteção aos negócios jurídicos imobiliários, quando estes já se aperfeiçoaram no plano subjetivo (da vontade) e que se encontram em gestação no plano objetivo (instrumental)”, o instituto da reserva de prioridade é a solução. A certidão com reserva de prioridade garantiria “a imutabilidade da situação do imóvel a que se refere e pelo tempo de lei, que aproveita ao interessado, pondo-lhe a resguardo de todo gravame que suceda no ínterim, decretando sua inoponibilidade ao titular da certidão”.

# IRIB leva curso de retificação de registro e georreferenciamento a Natal e Campo Grande



Almir Vieira Pereira Junior, Eduardo Augusto e o presidente da Anoreg-MS

## Natal discutiu dúvidas referentes às leis 10.267/2001 e 10.931/2004

No último dia 27 de agosto, a Associação dos Notários e Registradores do Rio Grande do Norte, Anoreg-RN, em parceria com a Juxta Legem, Centro de Estudos Jurídicos, e com o apoio do Irib, realizou em Natal, RN, o curso retificação de registro e georreferenciamento, destinado a profissionais do Direito que atuam direta ou indiretamente com o registro imobiliário.

O curso, do qual participaram mais de 160 profissionais do estado do Rio Grande do Norte e de estados vizinhos – Ceará, Pernambuco e Minas Gerais –, foi ministrado por Eduardo Agostinho Arruda Augusto, diretor de assuntos agrários do Irib e oficial do registro de imóveis de Conchas, SP.

O evento foi extremamente importante na opinião do vice-diretor do Irib-RN, Carlos Dantas. “Conseguimos discutir as principais dúvidas do registrador imobiliário na aplicação

da lei 10.267/2001, bem como as alterações na Lei dos Registros Públicos promovidas pela lei 10.931/2004.”

Airene Paiva, presidente da Anoreg-RN, agradeceu ao Irib a participação do palestrante, “que nos brindou com seus ensinamentos e sua simpatia”.

## MS comparece em peso para discutir o georreferenciamento e a retificação de registro

A Associação dos Notários e Registradores de Mato Grosso do Sul, Anoreg-MS, realizou na sede da entidade, em Campo Grande, no dia 3 setembro último, o seminário georreferenciamento de imóveis rurais, em conjunto com a Associação Sul-matogrossense dos Engenheiros Agrimensores, Asmea, e Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Mato Grosso do Sul, Crea-MS.

O auditório, totalmente lotado, teve a participação de notários, registradores, engenheiros de diversas áreas, topógrafos, geólogos, biólogos, proprietários rurais, advogados, acadêmicos, integrantes de sindicatos, da Famasul, de prefeituras e de órgãos federais.

Cerca de 90% dos registradores imobiliários do Mato Grosso do Sul participaram do evento.

Eduardo Agostinho Arruda Augusto, diretor de assuntos agrários do Irib e registrador imobiliário da comarca de Conchas, SP, proferiu a palestra sobre retificação extrajudicial e georreferenciamento.

O presidente da Anoreg-MS, Roberto José Medeiros, parabenizou o Irib “por contar em seus quadros com um

docente com a competência do doutor Eduardo. Ressaltamos, além de seus conhecimentos, suas qualidades em administrar os recursos audiovisuais, o controle do palco e a capacidade de prender a atenção do público.”

Os participantes cobraram a prorrogação dos prazos constantes no decreto 4.449/02 e a imediata melhoria da estrutura, do aparelhamento e do atendimento do Inbra quando da análise dos documentos que compõem o georreferenciamento com vistas à certificação.

A Anoreg-MS e os organizadores e participantes agradeceram ao Irib, na pessoa do seu presidente Sérgio Jacomino, “pela especial fineza em indicar e permitir a presença do doutor Eduardo Agostinho Arruda Augusto”.

IRIB-MPSP

## Ministério Público de SP e IRIB retomam os trabalhos para programar eventos em parceria

No último dia 27 de julho, o presidente do Irib Sérgio Jacomino e a diretora de urbanismo e regularização fundiária Patricia Ferraz foram recebidos no Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça Cíveis, de Acidentes do Trabalho, do Idoso e da Pessoa Portadora de Deficiência, pelos promotores de justiça, doutores Marco Antônio Marcondes Pereira e Celso Fróes Brocchetto.

A visita havia sido agendada para planejamento de atividades conjuntas, cumprindo o convênio de cooperação técnica e científica firmado pelo Instituto e pelo Ministério Público de São Paulo, em 28 de abril de 2004.

Havendo interesse na realização de um ciclo de palestras sobre temas de interesse comum, o Irib estará formulando convite formal ao CAO-Cível para ajuste da programação do ciclo de palestras, bem como datas e horários.

IV Simpósio de Direito Imobiliário no RS

## IRIB debate as novas diretrizes da retificação de registro com advogados gaúchos

A Associação Gaúcha dos Advogados do Direito Imobiliário Empresarial, Agadie, realizou, nos dias 30 de setembro e 1º de outubro últimos, o IV Simpósio de Direito imobiliário, visando à qualificação dos profissionais que atuam na área.

O simpósio é realizado pela entidade a cada dois anos, desde 1999.

O Direito imobiliário é um dos ramos jurídicos que mais atinge a vida das pessoas no seu cotidiano e fomenta a economia nacional, uma vez expressiva sua participação no produto interno bruto do país, razão pela qual se faz indispensável o acompanhamento de sua evolução.

Representando o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, o vice-presidente para o Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva, registrador e tabelião de protesto de títulos em Sapucaia do Sul, RS, proferiu palestra no dia 1º de outubro e discutiu com mais de 400 participantes as novas diretrizes na retificação do registro imobiliário, enfocando as novidades no procedimento de retificação consensual.



João Pedro Lamana Paiva em palestra para advogados do RS

# Encontro internacional em São Paulo discute aprimoramento do nosso sistema registral imobiliário

Publicidade registral e proteção de dados. Debate de questões trazidas pelos avanços tecnológicos, como a preocupação com a preservação do direito à intimidade. Palestras com especialistas em Direito registral e informatização do setor público da Espanha e do Brasil.

O encontro internacional sobre proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos, promovido pelo Irib em parceria com a Associação dos Advogados de São Paulo, AASP, e realizado nos dias 28 e 29 de setembro na cidade de São Paulo, reuniu cerca de cem operadores do Direito interessados nas palestras e debates com os melhores especialistas em Direito registral e informatização do setor público da Espanha e do Brasil.

O objetivo do evento foi buscar a melhoria de nosso sistema registral imobiliário, mediante a discussão de questões trazidas pelos avanços tecnológicos, como a preocupação com a preservação do direito à intimidade, indispensável ao Estado democrático de Direito e ao desenvolvimento socioeconômico do país.

O encontro contou com o apoio dos principais organismos nacionais e internacionais da esfera governamental, do judiciário e de entidades de classe – Aeci, Agência Espanhola de Cooperação Internacional, organismo autônomo do Ministério de Assuntos Exteriores da Espanha; Arisp, Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo; AMB, Associação dos Magistrados Brasileiro; CGJSP, Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo; ColNotBR, Colégio Notarial do Brasil; IEPB, Instituto de Estudos de Protesto do Brasil-SP; Ministério da Justiça; e MPSP, Ministério Público do Estado de SP, Cao-Cível.



## Platéia qualificada prestigia o encontro

O encontro foi prestigiado por um público extremamente qualificado, a começar pelos palestrantes e debatedores dos painéis, a nata da área jurídica do Brasil e da Espanha. Na platéia, profissionais do quilate de Ademar Fioranelli, Adriano Damásio, Alexandre Arcaro, Alexandre Assolini Mota, Aline Molinari, Ana Alice Cardinali, Ângelo Volpi Neto, Antonio da Silva, Antonio Herance Filho, Antonio Maurício da Cruz, Armando Rovai, Artur Max Ferreira, Arystóbulo Freitas, Augusto Sottano, Augusto Marcacini, Bruno do Valle Teixeira, Carmen Lucia Afonso, Cíntia Mítico Pupin, Claudia Mattos, Cláudio Marçal Freire, Daniela dos Santos Lopes, Débora Sant'Anna, Denise Eliana Victorio, Diego Selhane Perez, Eduardo Oliveira, Érika Kashiwagi, Fábio Fuzoli, Flauzilino Araújo dos Santos, Flavia Strehler, Flávio Bueno Fischer, Francisco Ventura de Toledo, George Takeda, Hélio Egon Ziebarth, Joélcio Escobar, José Carlos Alves, Marcelo Augusto Santanade Melo, Marcelo Manhães, Marcelo Terra, Marco Antônio Schroeder, Miriam Curiati, Mucio de Andrade e Neto, Paulo de Carvalho Rego, Paulo Roberto G. Ferreira, Plínio Chagas, entre muitos outros.

Na abertura do encontro, destaque para as saudações do presidente do Irib, Sérgio Jacomino, e do vice-presidente da AASP, Renato Torres de Carvalho Neto, além do discurso do diretor do departamento de modernização da administração da Justiça, Marivaldo de Castro Pereira, que veio especialmente de Brasília para representar o Ministério da Justiça e prestigiar o evento internacional.

## Encontro sela parcerias

Para o presidente do Irib, o encontro selou a parceria do Instituto com entidades de representatividade no cenário jurídico nacional e internacional, como a Aasp e a Aeci, estreitando ainda mais a cooperação com o Judiciário, os magistrados, corregedores e promotores, além de congregar toda a classe dos registradores e notários.

Sobre a Aeci, Jacomino enfatizou que “a agência espanhola tem realizado um destacado trabalho de cooperação em várias áreas – técnica, acadêmica, ambiental, indígena, patrimônio cultural, microcrédito, etc. –, em todo o mundo e especialmente na América Latina. Por isso é sumamente importan-

te essa parceria, uma vez que a entidade vem financiando, anualmente, um dos mais importantes encontros multilaterais de registradores imobiliários, o Encontro Ibero-Americano de Direito Registral, voltado para o desenvolvimento de uma agenda comum e para o funcionamento dessas instituições”.

## Saudação do presidente do Irib: a publicidade registral contraposta ao direito à privacidade

“Muito obrigado, senhores e senhoras, doutor Renato Torres de Carvalho Neto, vice-presidente da Aasp, anfitrião nesta maravilhosa casa de estudos, parceiro neste primeiro evento realizado conjuntamente, encontro que qualifico de *seminal*, porque pretende fundar as bases para uma discussão que todos nós haveremos de ter nas nossas respectivas especialidades, não só os registradores imobiliários, promotores deste evento, mas os registradores de títulos e documentos, os notários, aqui muito bem representados, os registradores de protesto, civis de pessoas naturais, jurídicas, enfim, todas as especialidades de registros públicos e de notas.

Este é um evento muito importante que tem a pretensão de sinalizar para a sociedade, para a comunidade jurídica, que é possível um processo de transformação, um processo de aperfeiçoamento do sistema registral brasileiro, que há praticamente 160 anos – vamos completar em 2006 –, vem prestando excelentes serviços à sociedade brasileira.

A oportunidade de estarmos aqui reunidos com um grupo seleto de especialistas que têm capacidade de manter um diálogo criativo, um diálogo muito qualificado, esta oportunidade há de ser saudada como uma iniciativa muito importante para todos nós.

Ainda há pouco falava com o doutor Marivaldo de Castro Pereira, diretor de política judiciária da Secretaria da Reforma do Judiciário, que o grande desafio que os registros imobiliários bra-

sileiros têm pela frente é superar essa espécie de atomização a que estivemos submetidos em razão da modelagem do sistema registral pátrio, desde as suas origens no século XIX. Dizia que esse modelo haverá de ser transformado com a “molecularização” – para usar uma expressão utilizada pelo Reinal Velloso – que os registros experimentarão com a interconexão que se avizinha.

De fato, estamos diante de um grande desafio: superar esse isolamento, estabelecendo conexões a fim de que a informação registral possa chegar confortavelmente ao usuário final, ao mesmo tempo oferecendo à administração pública – seja ao Judiciário, seja ao Executivo – uma forma ágil de acesso e intercâmbio com os registros públicos.

Eu penso na penhora eletrônica, por exemplo. Penso na reforma da Lei de Execuções Fiscais, que trouxe no seu bojo a decretação de indisponibilidade de bens – que deve ser comunicada preferentemente por meios eletrônicos aos registros públicos; penso na informação *on line*, nas certidões eletrônicas, na interconexão dos registros, no compartilhamento de dados cadastrais e registrais, e na necessidade de garantir, ao mesmo tempo, a privacidade e inviolabilidade de dados pessoais do cidadão. Objeto de nossas reflexões – a publicidade registral contraposta ao direito à privacidade – é o tema central de nossos debates e merece nossa especial atenção.

Enfim, com temas polêmicos, temas atuais, temas candentes, que haverão de merecer uma reflexão de todos nós – operadores do Direito que militamos nesta área –, o encontro tem a finalidade declarada de assentar, em sólidas bases, aproveitando a experiência alienígena, os elementos estruturantes do novo registro predial brasileiro. Temos a convicção de que as mudanças que o impacto das novas tecnologias da informação – processamento de dados, redes mundiais de computadores, Internet, etc. – acarretarão aos serviços registrais são tremendas e levarão os cartórios, no impulso irresistível de sua modernização e aperfeiçoamento.

Sem querer me alongar nesta apresentação, gostaria de saudar a todos os presentes, agradecer a todos aqueles que se deslocaram de muito longe para estar aqui, e deixo com todos vocês a certeza de que este encontro, além de oferecer excelentes subsídios, renderá uma série de publicações, que servirão de base para nossas discussões internas sobre o aperfeiçoamento do sistema registral brasileiro.”



**Marivaldo de Castro Pereira,**  
diretor do Departamento de Modernização  
da Administração da Justiça:

## “tenham na Secretaria de Reforma do Judiciário uma aliada nas iniciativas de aprimoramento do registro de imóveis”

“Inicialmente, gostaria de agradecer ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, na pessoa de seu presidente, doutor Sérgio Jacomino e à Aasp, Associação dos Advogados de São Paulo, na pessoa de seu vice-presidente, doutor Renato Torres de Carvalho Neto, pelo convite formulado ao Ministério da Justiça e à Secretaria de Reforma do Judiciário.

Gostaria, também, de parabenizar o Instituto pela realização deste evento inédito e de suma importância para a melhoria do sistema registral.

O Ministério da Justiça, por meio da Secretaria de Reforma do Judiciário, tem concentrado grandes esforços para contribuir com a modernização da estrutura administrativa do poder Judiciário.

Iniciamos o trabalho com a elaboração de diagnósticos que nos possibilitassem a identificação dos problemas enfrentados pelo poder Judiciário.

A morosidade foi detectada como um dos principais problemas enfrentados pelo Judiciário brasileiro. Diante desse quadro, uma das principais metas adotadas pela Secretaria foi aumentar a celeridade do poder Judiciário.

Para concretizar esse objetivo, foi firmado o *pacto de estado em favor de um judiciário mais rápido e republicano*

# Proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos

[[www.mj.gov.br/reforma/pacto.htm](http://www.mj.gov.br/reforma/pacto.htm)], documento assinado pelo Executivo, Legislativo e Judiciário, cujas principais metas são a informatização e a redução do número de recursos no processo judicial.

Não há dúvidas de que a modernização do sistema judicial é essencial para a continuidade do desenvolvimento do país.

Da mesma forma, não há dúvidas de que esse crescimento depende da existência de um serviço e de um sistema registral credível que assegurem a informação e a fundamentação dos direitos.

O processo de modernização do poder Judiciário não conseguirá atingir seus objetivos se não for acompanhado de um processo de modernização, aprimoramento e implantação de novas tecnologias no sistema de registros.

Trata-se de questão primordial para o desenvolvimento da economia e para o funcionamento das instituições.

Diante disso, ressalto a importância deste evento e reafirmo o compromisso da Secretaria de Reforma do Judiciário de atuar em conjunto com o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, como já fizemos em outras ocasiões, para expandirmos o uso das inovações que possam contribuir para o aprimoramento do nosso sistema de registros, bem como do nosso sistema judicial.

Agradeço novamente ao doutor Sérgio Jacomino e ao doutor Renato Torres de Carvalho Neto, ao Irib e à Aasp, pelo convite e espero que todos aproveitem o máximo este formidável evento. E que tenham na Secretaria de Reforma do Judiciário uma aliada nas iniciativas de aprimoramento adotadas para o registro de imóveis."

## “É uma feliz oportunidade este encontro entre duas associações de tanto prestígio como o Irib e a Aasp.”

O vice-presidente da Aasp, Renato Torres de Carvalho Neto, declarou: “Essa foi a primeira experiência de realização conjunta entre a Aasp e o Irib. Tradicionalmente, a Aasp ministra uma série de cursos – temos uma experiência muito grande nisso – bem como o Irib possui valiosa experiência dentro da sua especialidade e a mesma tradição de efetuar cursos, disseminar cultura e fazer com que seus associados possam conhecer melhor as práticas registrárias e o Direito imobiliário. Portanto, é uma feliz oportunidade este encontro entre duas associações de tanto prestígio.

O Irib e a Associação dos Advogados de São Paulo têm muito a acrescentar-se mutuamente, realizando esse primeiro evento. Evento, aliás, que é diferenciado porque forma opinião e é direcionado a pessoas que têm interesse precípuo nos temas do século XXI, no mundo de hoje e no mundo de amanhã. Por isso, me pareceu uma iniciativa muito feliz o encontro entre as duas entidades. Acho que este evento internacional é a semente que vai produzir muitos frutos bons.”

## Mensagens dos apoiadores

Embora não pudessem comparecer ao evento, representantes de importantes entidades enviaram mensagens de apoio ao *Encontro Internacional de Proteção de Dados, Novas Tecnologias e Direito à Privacidade nos Registros Públicos*.

O juiz Rodrigo Collaço, presidente da Associação dos Magistrados Brasileiros, AMB, emitiu a seguinte saudação: “O encontro aborda uma temática importante, que contempla ampla modernização, e a AMB vê com satisfação que a entidade dos registradores procura capitanear inovações mediante o diálogo com todos os segmentos que utilizam e dependem dos dados registrares”.

E o coordenador-geral da Aeci, Pedro Flores Urbano, afirmou que “é do interesse da Agência Espanhola de Cooperação Internacional fortalecer o sistema de registro da propriedade no Brasil, especialmente pelas implicações que uma melhora no sistema pode ter para o desenvolvimento econômico e para a luta contra a pobreza no país”.

# Encontro internacional em São Paulo discute aprimoramento do nosso sistema registral imobiliário

No registro existem dados que não pertencem ao registrador, mas aos titulares dos atos inscritos. Há uma colisão de direitos que tem de ser resolvida.

Cabe ao oficial do registro de imóveis exigir a identificação do solicitante da informação registral e avaliar o razão do pedido, como forma de salvaguardar o direito à privacidade nos registros públicos?

Projeto de lei do cadastro positivo se constitui na regulamentação de bancos de dados de proteção ao crédito.

Como as novas tecnologias contribuem para aperfeiçoar o próprio conteúdo do registro da propriedade.

## Publicidade registral e os direitos da personalidade

No primeiro painel, cujos debatedores foram o registrador João Baptista de Mello e Souza Neto e o advogado membro da AASP desembargador Rui Geraldo Camargo Viana, a palestra esteve a cargo do magistrado Luís Paulo Aliende Ribeiro, juiz auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que resumiu o tema abordado.

“Minha exposição foi introdutória. A partir da publicidade registral, do dever de publicidade, que é inerente a todo registro público, procurei destacar que no registro existem dados que são privados, são pessoais, pertencem não ao detentor do arquivo, ao registrador, ao tabelião, mas às pessoas que são titulares desses atos inscritos; e que há uma colisão de direitos que tem que ser resolvida pela ponderação.

Destaco que quando há o tratamento dos dados, assunto que ficou bem demonstrado nas palestras, podemos estar diante de um direito diferente, novo, um direito da personalidade, que não é bem o de intimidade e de privacidade que estamos acostumados a tratar – em especial com relação à liberdade de imprensa. Esse pode ser classificado como um direito novo e coerente com o sistema jurídico brasileiro, dada a consagração na Constituição federal, do princípio da dignidade da pessoa humana, do qual decorre o direito da personalidade. Eu busquei trazer, acho que nesse ponto com alguma felicidade, as lições do diretor da Agência Espanhola de Proteção de Dados, José Luis Piñar Maña, baseando-me em alguns trabalhos e publicações dele. Falei sobre os princípios



do consentimento, da boa-fé no uso dos dados, mas sempre com a preocupação de introduzir o assunto para o encontro que eu acho que está sendo muito bom, muito proveitoso.

Eu participei do quarto curso ibero-americano de Direito registral, em Barcelona, na Espanha. Alguns assuntos abordados aqui eu já tinha assistido lá. Cheguei a ter aula com o José Luis, que foi quem despertou meu interesse para o estudo do tema”, explicou o magistrado.

## Debates acalorados em torno da publicidade registral e meios eletrônicos

Destaque do encontro, o tema do segundo painel, Publicidade registral e meios eletrônicos, apresentado pela diretora de urbanismo e regularização fundiária do Irib, Patricia Ferraz, suscitou longo debate em razão da tese defendida pela registradora. Segundo ela, cabe ao oficial do registro de imóveis exigir a identificação do solicitante da informação registral e avaliar o motivo do pedido, para salvaguardar o direito à privacidade nos registros públicos.

A diretora do Irib traçou um panorama sobre a atual situação dos cartórios. Apontou a falta de parâmetros para a informatização, a inexistência de um marco legal definidor e a assimetria de recursos materiais. Discorreu sobre o conceito de publicidade registral de García García: “Exteriorização continuada e organizada de situações jurídicas de transcendência real com o fim de produzir cognoscibilidade geral *erga omnes* e com efeitos jurídicos substantivos”.

Patricia Ferraz também abordou os três aspectos da publicidade registral: titularidade – guardião das informações é o

Estado; acessibilidade das informações do registro; e finalidade de dotar as transações com a blindagem da segurança jurídica.

Participaram como debatedores desse painel o registrador e diretor do Irib George Takeda e o advogado Marcelo Terra.

Especialista em Direito imobiliário, Marcelo Terra revelou seu temor quanto à burocratização do serviço registral no caso de o registrador assumir a responsabilidade sobre a avaliação da solicitação da informação. O advogado também observou que “temos que repensar a fraude de execução e fraude a credores e, nessa mesma linha de raciocínio, repensar a legitimação registral e a fé pública registral”.

## Projeto de lei do cadastro positivo

O secretário-adjunto de Política econômica do Ministério da Fazenda, Otávio Ribeiro Damaso, proferiu palestra sobre sua experiência na discussão do projeto de lei do cadastro positivo, que se constitui na regulamentação de bancos de dados de proteção ao crédito. Foram debatedores desse painel o tabelião Cláudio Marçal Freire, vice-presidente da Anoreg-BR, e Rogéria Rezende Gieremek, representante do Serasa.

O secretário Damaso sintetizou sua palestra.

“O tema da minha palestra – cadastro positivo e regulamentação dos bancos de dados de proteção ao crédito – é um projeto que, depois de dois anos sendo discutido no âmbito governamental, com audiência pública e participação de diversas entidades, foi encaminhado ao Congresso nacional pelo presidente da República há cerca de um mês e agora está em nova fase de debate. Pela ótica econômica, esses bancos de dados de proteção ao crédito com informações positivas e possibilidade de análises das informações são extremamente importantes porque fortalecem as relações comerciais, ampliando o número de transações, reduzindo os custos das transações. Isso tem provas empíricas em outros países, que já adotam esse tipo de instrumento, e também pela ótica econômica a teoria é muito ampla sobre os benefícios que essa iniciativa pode trazer para o desenvolvimento socioeconômico do país.

Um aspecto que acho fundamental sobre a importância dos bancos de dados de proteção ao crédito é que ele cria uma coisa que até hoje em dia, na regra atual do quadro brasileiro, não existe, que é a garantia reputacional do cidadão.

O que vem a ser a garantia reputacional? É o histórico positivo dele como um bom pagador, a garantia de que ele paga as contas em dia – seja a de telefone, seja a de prestação de serviços, etc. –, o que vale sobremaneira para o comércio, uma vez que comprova que o cidadão é um bom pagador.

E isso hoje não está reunido em nenhum cadastro e não tem como ele comprovar; portanto, na ausência de outras garantias, como patrimônio imobiliário, por exemplo, essa garantia reputacional acaba suprimindo a lacuna e abrindo acesso desse cidadão ao crédito a um custo mais barato, o que é, portanto, um aspecto social.

Sobre o evento, acho extremamente importante essa iniciativa do Irib. De certa forma, a ótica da minha apresentação é um pouco diferente do objetivo do evento propriamente dito, mas se complementa com ele, uma vez que se está discutindo a questão da privacidade nas informações. E esse foi um tema muito debatido durante todo o processo de elaboração do projeto do cadastro positivo, ou seja, como permitir a proliferação e o desenvolvimento dos bancos de dados de proteção ao crédito, mas resguardando os direitos do consumidor e das pessoas, a privacidade das informações.

Acho que o grande objetivo da nossa participação neste seminário é trazer um pouco do que discutimos e, naturalmente, apresentar essa regulamentação que agora vai sofrer um debate público mais intenso no Congresso nacional.”

## **Informação registral e bases gráficas na Espanha**

O painel sobre informação registral e bases gráficas foi apresentado pelo registrador espanhol Jorge Requejo, diretor do projeto Geobase, para a incorporação de bases gráficas das propriedades nos registros da propriedade na Espanha, e membro de uma comissão da União Européia para a diretiva SPI, que define a infra-estrutura espacial dos dados para a defesa do meio ambiente.

Atuaram como debatedores, o diretor de Meio Ambiente do Irib, Marcelo Augusto Santana de Melo, e o presidente da Jucesp, Junta Comercial do estado de São Paulo, Armando Rovai, que entrevistaram com questões muito pertinentes a respeito do tema central enfocado.



Marcelo Melo enfatizou a importância do georreferenciamento para o registro de imóveis, destacando que as bases gráficas são muito necessárias para o registro. “Devemos repensar o projeto do georreferenciamento no Brasil”, comentou o registrador de Araçatuba.

Armando Rovai, por sua vez, teceu considerações relativas aos efeitos do registro – seja ele mercantil, civil ou imobiliário –, quanto à segurança, eficácia e publicidade dos atos registrários. “O que o Requejo mais enfatizou em sua palestra foi a transparência e a modernização das bases gráficas, com a utilização da tecnologia”, observou o presidente da Jucesp, que lançou uma questão: a necessidade de se implementar a informatização para todas as entidades registrárias no Brasil.

## **Novas tecnologias contribuem para aperfeiçoar a publicidade dos direitos e os encargos sobre os bens imóveis**

Jorge Requejo falou sobre o tema de sua palestra.

“Minha exposição consiste numa explicação de como as novas tecnologias contribuem para aperfeiçoar o próprio conteúdo do registro da propriedade, que é a publicidade dos direitos e os encargos sobre os bens imóveis, para facilitar a segurança jurídica do mercado imobiliário. Essencialmente, essa é a função do registro de imóveis. No entanto, hoje podemos acrescentar outro tipo de informação, que vem sendo definida pelo componente gráfico, que delimita o conteúdo das faculdades do domínio que estão fundamentalmente definidas pela própria função social da propriedade e que se traduz em matérias como o urbanismo e o meio ambiente.

O tráfego jurídico precisa saber não só quem é o proprietário e quais são os encargos jurídicos de uma propriedade, mas também as faculdades que o proprietário pode exercer, ou seja, ele pode ou não edificar? Ele está ou não limitado por situar-se dentro de uma área de proteção ambiental?

## Proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos

Essa é a delimitação do conteúdo atual da propriedade. No tempo dos romanos, no que se refere aos imóveis, uma pessoa era dona desde o céu até o inferno. Atualmente, isso já não tem sentido, pois a propriedade está limitada pela sociedade. Uma representação gráfica dessas limitações permite que o tráfego jurídico se desenvolva com segurança, porque qualquer interessado pode vir a saber o que afeta uma determinada propriedade.

Além disso, podemos acrescentar a proteção a bens que possuem uma consideração especial por sua sensibilidade. Esses bens são os de domínio público que, paradoxalmente, foram desprotegidos. Vimos como esses bens foram ocupados impunemente por proprietários ou até por camadas sociais necessitadas de assentamentos.

Somente quando se faz uma representação gráfica de bens como terrenos de marinha, propriedades adjacentes ao mar, rios, parques naturais, montanhas e bosques, que são invadidos constantemente, e somente diante de sua representação gráfica associada às propriedades registradas é que podemos conhecer as limitações que têm os particulares; além disso, defender esses bens para que não possam, por alguns interesses fundamentalmente fiscais, converter-se numa propriedade que foi adquirida ilegalmente por uma ocupação ou invasão.

Portanto, isso é o que permitem, neste momento, as novas tecnologias: acrescentar esse conteúdo ao registro da propriedade para que ele continue desenvolvendo sua função, para que continue dando segurança ao tráfego jurídico imobiliário e, com base nisso, possa reduzir os custos das transações imobiliárias e, sobretudo, garantir empréstimos qualificados como hipotecas instituídas sobre essa propriedade.

No Brasil, por exemplo, temos a declaração do Rio de Janeiro em matéria ambiental. O Brasil é um dos países significativos onde, além disso, produziram-se movimentos demográficos muito importantes.

Grandes camadas da população saíram de seu lugar de origem, da pobreza crônica na qual se encontravam, e ocuparam áreas adjacentes às grandes cidades, realizando assentamentos e, muitas vezes, sendo vítimas da especulação e do crescimento imobiliário produzido sem nenhuma



Patrícia Ferraz e Marcelo Terra

ordenação, fixação de espaços livres e derrogações públicas necessárias para essas camadas da população.

Muitas vezes, o próprio Estado teve de recuperar bens, que anteriormente haviam sido vendidos, para poder prestar assistência necessária a essas camadas da população. Se protegermos o domínio público, o Estado poderá exercer essa ação social sem necessidade de ter de recuperar o patrimônio que já era propriedade do Estado e que tem uma função pública.

Portanto, no Brasil, da mesma maneira que na Espanha, ou em qualquer outro país que tenha sofrido movimentos urbanísticos importantes, os parcelamentos urbanísticos desordenados e descontrolados levam consigo a implantação de núcleos habitacionais que não reúnem os requisitos mínimos para serem considerados dignamente como tais. Estou me referindo a todos os assentamentos conhecidos como favelas no Brasil, que têm um significado importante quando o crescimento econômico produz esses grandes deslocamentos da população. Esse contexto também ocorreu em vários outros países.”

### Consulte

Projeto de Lei do Cadastro Positivo: [www.camara.gov.br/sileg/Prop\\_Detalhe.asp?id=299747](http://www.camara.gov.br/sileg/Prop_Detalhe.asp?id=299747)

Projeto de lei 5.877/2005 (apensado ao PL 3937/2004): [www.camara.gov.br/sileg/Prop\\_Detalhe.asp?id=260404](http://www.camara.gov.br/sileg/Prop_Detalhe.asp?id=260404). Estrutura o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência e dispõe sobre a prevenção e repressão às infrações contra a ordem econômica e dá outras providências.

## Encontro internacional em São Paulo discute aprimoramento do nosso sistema registral imobiliário

Javier Angulo Rodríguez, coordenador da área de segurança e proteção de dados do Colégio de Registradores da Espanha fala sobre informação registral centralizada pela Internet.

No painel proteção de dados pessoais e meios eletrônicos, o instrutor da Agência Espanhola de Proteção de Dados, Manuel Garcia Prieto, informou que a Espanha foi o primeiro país a tomar consciência da questão da proteção de dados.

Foco central da exposição de Javier Angulo Rodríguez, coordenador da área de segurança e proteção de dados do Colégio de Registradores da Espanha, o painel sobre informação registral centralizada pela Internet teve como debatedores o tabelião de protesto José Carlos Alves, presidente do IEPB/SP, e o advogado representante da Aasp, José de Oliveira Costa. Confira, a seguir, depoimento do registrador espanhol sobre sua exposição.

### **Javier Angulo Rodríguez: interconexão dos registros como forma de acabar com o isolamento do sistema**

“O que tento explicar na palestra é a necessidade de se fazer uma interconexão dos registros como um meio de acabar com um sistema de isolamento, levando à automatização dos dados registrais. Hoje é necessário que a contratação conte com toda a informação disponível, com toda a rapidez que o mercado demanda e, além disso, que o custo de obtenção da informação seja o mais limitado possível.

Na realidade, a informação registral na Internet tem, como único sentido, a redução dos custos de transação nas operações imobiliárias. Para a realização desse objetivo, é imprescindível contar com uma série de pressupostos prévios, um dos quais básico, do nosso ponto de vista, que seria o da criação de uma *colegiação* registral obrigatória que permitisse fazer todos os investimentos necessários para que essa plataforma de informação registral em *Web* seja possível.





Javier Angulo Rodríguez

Para isso, é preciso contar com uma série de técnicos em informática, um volume de programação importante e também com uma série de investimentos em tecnologia e desenvolvimento de programas específicos, que não estão ao alcance dos registradores considerados isoladamente.

Por outra parte, também é necessário homogeneizar o tratamento da informação dos registros, mediante o uso de base de dados uniformes e homologadas por essa organização registral.

Precisamos também estabelecer parâmetros e procedimentos técnicos que têm de ser uniformes em todos os registros.

A organização registral – um colégio registral, como há na Espanha, por exemplo – pode, perfeitamente, assumir esse papel de homogeneização dos procedimentos e dos parâmetros técnicos da aplicação em informática, que precisam ser usados, como passo prévio, para produzir um verdadeiro êxito na implantação de novas tecnologias nos registros de imóveis.”

## **Javier Angulo Rodríguez: interessado deve declarar motivo da consulta, mas o registrador não pode se negar a fornecer a informação**

“Na Espanha, a questão de o registrador de imóveis identificar o interessado na informação e indagar o motivo pelo qual requer essa informação, foi solucionada desde a instauração da Lei Hipotecária, em 1861, que exige da pessoa que solicita a informação registral a manifestação do interesse que tem por uma determinada consulta, explicitando a razão pela qual realiza essa consulta. Esse interesse precisa ser avaliado pelo funcionário, pelo escrevente do registro e pelo registrador. Porém, o registrador

não pode se opor a fornecê-la, seja qual for o interesse.

Somente em caso de interesse ilegítimo é que o registrador pode se opor em dar a informação solicitada. Não se trata, portanto, como foi colocado aqui em certo momento, de o registrador passar o dia analisando o motivo pelo qual se pede a informação. Trata-se, simplesmente, de analisar se o pedido de informação é legítimo ou não.

Por exemplo, se uma pessoa solicita informação ao registro para averiguar o domicílio de uma pessoa para seqüestrá-la ou assassiná-la, esse, evidentemente, é um motivo ilegítimo, e o registrador deve opor-se a dar a informação. Tudo isso pode parecer um pouco exagerado ou fora de contexto, mas a experiência histórica, pelo menos na Europa, indica que esses procedimentos são necessários.

O famoso historiador Arnold J. Toynbee conta, em seu livro de história, como fazia o governo na época de Hitler, antes da Segunda Guerra Mundial. Diz ele que o governo fez um extrato de todos os dados que constavam no registro da propriedade, para localizar os proprietários judeus e interná-los em campos de concentração. Seguramente, pensamos que esse tipo de situação não voltará a ocorrer, mas podem ocorrer situações de menor gravidade e que apresentam alguma importância.

Realmente, não se produz nenhuma burocratização nem sequer um atraso no fornecimento da informação registral. Unicamente trata-se de que a pessoa que vai pedir a informação diga quem é, que se identifique, e expresse o motivo pelo qual pretende fazer a consulta. Pensamos que isso é muito importante por várias razões.

A primeira razão seria porque é preciso fazer uma nota fiscal ou recibo em nome da pessoa que solicitou a informação e, para isso, precisamos saber quem é essa pessoa, quais são seus dados fiscais, para poder preencher essa nota fiscal ou a minuta da operação econômica que se realiza.

Por outro lado, também é necessário lembrar que os dados que figuram no registro não pertencem ao registrador, nem ao advogado e nem ao gestor que está realizando a petição de informação. Esses dados são do titular que tem, além disso, direitos a dispor desses dados, embora não sejam usados para finalidades distintas daquelas que motivaram sua inscrição no registro.

Quando eu compro um imóvel e solicito sua inscrição, o

que solicito é que se tenham esses dados atualizados no registro, custodiados somente para a finalidade de saber quem é o proprietário bem como os ônus ou gravames que pesam sobre o imóvel; mas não para facilitar a vida de um gestor, ou para que alguém possa me localizar, ou para que me encontrem para fazer uma oferta comercial.

Portanto, acho importante levar em consideração que o limite para dar ou não a informação registral é que ela cumpra com as finalidades próprias do registro de imóveis.”

## Proteção de dados pessoais e meios eletrônicos

Painel apresentado pelo instrutor da Agência Espanhola de Proteção de Dados, Manuel Garcia Prieto, tendo como debatedores o presidente da Serjus, Associação dos Serventuários de Justiça do estado de Minas Gerais, Francisco Rezende dos Santos, e o presidente do IBDI, Instituto Brasileiro de Política e Direito de Informática, Luiz Fernando Martins Castro.

De acordo com o registrador Francisco Rezende dos Santos, “este é um momento de transição na nossa área registral; a proteção do direito à intimidade está ganhando forma no Brasil, mas na Europa já é regulamentada por lei há muito tempo, na Alemanha, na Espanha e em Portugal. No Brasil, é o momento de concretizarmos as mudanças com cautela”.

“Acho de extrema importância essa questão na área do registro, uma vez que hoje, quem quiser informações tem que ir ao cartório para acessar os dados. Para saber se a empresa tem uma penhora, por exemplo, é preciso ir até o cartório; para saber se existe alguma indisponibilidade, é



Francisco Rezende dos Santos

preciso consultar o cartório. A facilidade de acesso a todos os dados pela Internet pode ser perigosa, uma vez que pode afetar não só o crédito bancário como a credibilidade.

Digamos que uma empresa tenha um problema fiscal e a União leva o imóvel dela a arrolamento fiscal. Essa informação disponibilizada na rede mundial de computadores pode levar a empresa à bancarrota, sendo que a empresa na verdade pode estar apenas discutindo um débito. Então, se essas informações forem disponibilizadas ao público em geral por esse grande meio de comunicação, que é a Internet, talvez crie um grande problema para o Brasil. Por isso é necessária essa regulamentação, que deve ser feita de forma séria.”

## Espanha foi o primeiro país a tomar consciência da questão da proteção de dados

O advogado espanhol Manuel Prieto explicou que a Agência Espanhola de Proteção de Dados, criada em 1992, é uma instituição independente, que não possui nenhum vínculo com o governo. Segundo ele, a Espanha foi o primeiro país que tomou consciência desse problema de proteção de dados e apresenta “uma iniciativa muito ativa no âmbito mundial, especialmente no âmbito europeu e na elaboração de normas e assunção dos conceitos de proteção de dados”.

Prieto dá detalhes do funcionamento da Agência Espanhola de Proteção de Dados. “O diretor é nomeado de forma independente e tem um cargo fixo durante quatro anos. Isso lhe dá independência absoluta em todas as atuações e não fica sujeito a nenhum tipo de pressão. Por ser um órgão independente jamais sofre pressão, nem da direita nem da esquerda. Portanto, a independência está assegurada em todas as suas atuações.”

Quanto à competência para a aplicação da lei, de acordo

com Prieto, “a própria lei define as competências da agência. É a encarregada e a que tem competência exclusiva em matéria de proteção de dados, tanto no regime sancionado quanto sua aplicação nos registros públicos ou privados”.

Detendo uma experiência tão vasta, o convidado espanhol conta que tentou passar grande parte de seus conhecimentos na palestra que ministrou sobre proteção de dados pessoais e meios eletrônicos. “Minha palestra expõe um resumo da evolução do regime político sobre a proteção de dados que existiu, especialmente, no continente europeu. Além disso, como foram incluindo uma série de funções e conceitos jurídicos, como foram aplicando esses conceitos jurídicos de proteção de dados e, para finalizar, como afetam os registros públicos de dados. Faço uma breve síntese da legislação tanto mundial quanto europeia, para concretizar na normativa específica espanhola, que é uma normativa muito bem elaborada e muito concreta, que foi assumindo



Manuel Prieto

toda essa série de conceitos e os materializou na lei orgânica de proteção de dados atualmente vigente. Também explico como se aplicará essa lei de proteção de dados nos registros públicos e, em especial, nos da propriedade mercantil”, conclui Prieto.

### Links relacionados com os debates

Agência Espanhola de Proteção de Dados – informações sobre proteção de dados na Espanha e na América Latina:

<https://www.agpd.es/index.php>

Lei Orgânica 15/1999, de 13 de dezembro de 1999, de Proteção de Dados de caráter pessoal:

[https://www.agpd.es/upload/Canal\\_Documentacion/legislacion/Estatal/Ley%2015\\_99.pdf](https://www.agpd.es/upload/Canal_Documentacion/legislacion/Estatal/Ley%2015_99.pdf)

### Legislação sobre proteção de dados

Argentina: [http://www.irib.org.br/pdf/Argentina\\_LEY\\_25.326\\_Protección%20de%20datos%20pessoais.pdf](http://www.irib.org.br/pdf/Argentina_LEY_25.326_Protección%20de%20datos%20pessoais.pdf)

Peru: [http://www.irib.org.br/pdf/Peru\\_Ley\\_peruana\\_de\\_proteccion\\_de\\_datos.pdf](http://www.irib.org.br/pdf/Peru_Ley_peruana_de_proteccion_de_datos.pdf)

México: [http://www.irib.org.br/pdf/México\\_LFTAIPG.pdf](http://www.irib.org.br/pdf/México_LFTAIPG.pdf)

Uruguai: [http://www.irib.org.br/pdf/Ley\\_N\\_17.838%20URUGUAY.pdf](http://www.irib.org.br/pdf/Ley_N_17.838%20URUGUAY.pdf)

Chile: [http://www.irib.org.br/pdf/Ley19.628\\_Chile.pdf](http://www.irib.org.br/pdf/Ley19.628_Chile.pdf)

### Europa

Autoridade Comum de Controle da Europol: <http://europoljsb.ue.eu.int/default.asp?lang=ES>

Supervisor Europeu de Proteção de Dados: <http://www.edps.eu.int>

### América Latina

Argentina – Dirección Nacional de Protección de Datos Personales: <http://www.jus.gov.ar/dnppd>

Chile – Servicio de Registro Civil e Identificación: <http://www.registrocivil.cl>

México – Instituto Federal de Acceso a la Información Pública: <http://www.ifai.org.mx>

# Encontro internacional em São Paulo discute aprimoramento do nosso sistema registral imobiliário

Uso de novas tecnologias para a proteção de dados pessoais no registro de imóveis, por Javier de Angulo Rodríguez, coordenador da área de segurança e proteção de dados do Colégio de Registradores da Espanha.

Direito à privacidade nos sistemas de informação, por Walter Ceneviva, advogado e professor de Direito civil.

Títulos notariais e judiciais eletrônicos – o uso seguro da firma digital nos instrumentos públicos, por Augusto Tavares Rosa Marcacini, presidente da comissão de informática da OAB-SP: crítica aos projetos de lei sobre assinatura digital.

A eficácia das decisões judiciais e os registros eletrônicos, por Cíntia Mítico Belgamo Pupin, promotora de Justiça em registros públicos da capital de São Paulo: preocupação mundial em torno da segurança nos meios eletrônicos.

O registrador Javier de Angulo Rodríguez, coordenador da área de segurança e proteção de dados do Colégio de Registradores da Espanha, também proferiu palestra sobre o uso de novas tecnologias para a proteção de dados pessoais no Registro, cujo painel teve como debatedores o diretor de publicidade e divulgação do Irib, Flauzilino Araújo dos Santos, e o advogado Arystobulo de Oliveira Freitas, representante da AASP.

Para Flauzilino Araújo dos Santos, “o evento é um sucesso fenomenal graças à qualidade dos palestrantes e à participação do auditório. Eu participei como debatedor neste painel apresentado por dom Javier, em que ele demonstrou a importância da guarda, da integridade, da facilidade de recuperação dos dados registrais tanto do ponto de vista físico, quanto do ponto de vista lógico, e até mesmo do ponto de vista imaterial, uma vez que a confiança da sociedade no registro está justamente representada pela importância jurídica e econômica do registro para a comunidade, na medida em que garante a manutenção das informações e sua veracidade”.

Confira, a seguir, os comentários do registrador espanhol Javier de Angulo Rodríguez sobre o tema de sua palestra.

## Uso de novas tecnologias para a proteção de dados pessoais no Registro

*Javier de Angulo Rodríguez*

“Nessa palestra, tratamos da medida concreta que a tecnologia nos permite adotar nos registros de imóveis para a proteção dos dados e para a condução de um sistema integrado de gestão da segurança da informação.

Não se trata tanto de se proteger dos *hackers*, *crackers*, ou dos piratas da informática, como vemos nos filmes ou nos seriados da televisão. Trata-se de proteger-se de coisas muito mais cotidianas que, realmente, causam muito mais riscos. Por exemplo, a infidelidade dos empregados do registro; o erro ou a negligência do registrador ou do empregado do registro; uma inundação; um desastre natural de qualquer natureza; uma greve; a queda de um edifício como consequência de um terremoto, um maremoto, uma revolução social ou um ataque terrorista.

Toda essa contingência que estamos vendo pode ocorrer em todo o mundo. Vamos imaginar que um registro de imóveis de São Paulo estivesse localizado num local como as torres gêmeas do World Trade Center, em Nova Iorque, que foram destruídas por um atentado terrorista. O registro de imóveis pode garantir a disponibilidade imediata desses dados novamente. Ou seja, num caso desses, é necessário um planejamento de contingência que torne disponível, novamente, para o público, toda a informação registral e de todos os serviços registrais em tempo razoável.

Ao mesmo tempo, é preciso proteger a integridade dos dados e evitar que sejam manipulados. Durante muitos anos, corremos o risco ter uma inscrição eliminada, uma folha rasgada ou uma assinatura falsificada.

Hoje, o meio eletrônico nos permite adotar medidas técnicas que garantam a integridade e a disponibilidade bem como asseguram, com isso, algo muito importante do ponto de vista dos dados pessoais, que é a confidencialidade.

Atualmente, dispomos de uma ferramenta tecnológica transcendental que mudará um pouco o panorama em que estamos nos movendo no registro. A assinatura digital permitirá garantir a autenticidade da remessa, a autoria da pessoa que remete e a data de remessa. Conseqüentemente,

permitirá, também, que seja aplicado o princípio do não-repúdio, ou seja, de não se negar o recebimento de algo, garantindo desse modo a integridade do documento.

Até agora, tudo isso foi conseguido, tanto no âmbito notarial quanto no âmbito registral, por meio da aplicação de presunções legais. A assinatura eletrônica permite passar desse sistema de presunções legais para um sistema de certeza técnica de comprovação científica de que as coisas são como se afirmam.”

## Direito à privacidade nos sistemas de informação é objeto de exposição de grandes juristas brasileiros

No segundo dia do encontro, o painel sobre direito à privacidade nos sistemas de informação levou ao auditório da AASP dois dos mais respeitáveis juristas brasileiros e um jovem e talentoso registrador, que discorreram sobre o tema com maestria e surpreendente senso de humor. O advogado e professor de Direito civil, Walter Ceneviva foi o palestrante do painel, que teve como comentaristas o advogado Manuel Alceu Affonso Ferreira e o registrador Diego Selhane Perez, coordenador da obra *Títulos Judiciais e o Registro de Imóveis*, lançada pela editora do Irib.

O advogado Walter Ceneviva ressaltou a importância do tema do encontro, afirmando que “essa iniciativa é extremamente interessante e de grande importância para a sociedade como um todo, uma vez que traz a debate um direito fundamental, que é o da privacidade e o direito à intimidade. E ao mesmo tempo, a disponibilização por um mundo infinito de novas formas de verificação do que a pessoa é e como ela é, de modo que isso interfere diretamente na vida em sociedade”.

“Hoje, se você tiver acesso a um banco de dados de um laboratório químico de análises, ou a um banco de dados de entidades profissionais, você tem um perfil absolutamente exaustivo do que é a pessoa, de como ela age, de quais os remédios que ela toma, quais os males dos quais padece, quais os elementos psíquicos da sua estrutura pessoal, o que é uma loucura! O debate aqui realizado terá certamente uma contribuição poderosa para a verificação desses elementos de informação que são personalíssimos e que não devem estar disponíveis para todos. Acho que essa é a grande contribuição que ele traz.”



Manuel Alceu Affonso Ferreira

O advogado Manuel Alceu Affonso Ferreira declarou: “quero cumprimentar o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e a Associação dos Advogados de São Paulo por essa iniciativa conjunta que tem muitos méritos, incluindo o mérito de trazer essa experiência estrangeira e promover o intercâmbio com nossos amigos espanhóis a respeito dos institutos que interessam ao Direito registrário. O tema de nosso painel é extremamente delicado porque é antagônico em si, ou seja, a privacidade e o registro público. Ora, se o registro é público, privacidade não deveria haver. É exatamente essa contradição que vamos tentar enfrentar e conciliar esse direito da personalidade, que é o direito da privacidade, com o direito que a coletividade tem de conhecer os negócios jurídicos que são realizados”.

## **Títulos notariais e judiciais eletrônicos – o uso seguro da firma digital nos instrumentos públicos**

Tema apresentado pelo advogado Augusto Tavares Rosa Marcacini, representante da AASP, presidente da comissão de informática da OAB-SP e membro da comissão de tecnologia da informação do conselho federal da OAB. O assunto foi pontuado pelas intervenções dos debatedores do painel, o presidente do Colégio Notarial do Brasil, Flávio Bueno Fischer, e a advogada Tais Gasparian.

Augusto Marcacini traçou um panorama geral do tema objeto de sua palestra e fez críticas incisivas aos projetos de lei sobre assinatura digital.

“Nós, da OAB, temos uma preocupação muito grande com

o uso seguro dessas tecnologias. Mas ao falarmos em *uso seguro*, a expressão pode induzir a visões dúbias; ou seja, nem sempre o que é seguro para um dos lados é seguro para o outro.

Nossa preocupação, como entidade representativa da sociedade civil, tem sido a de propugnar um modelo que seja seguro para o cidadão e não para o Estado. E a minha palestra procurou abordar quais as possíveis falhas que um sistema desses pode ocasionar. Não sou contra, muito pelo contrário; defendo amplamente o uso de assinaturas digitais, mas o que não se pode fazer é usá-las de forma cega. As pessoas têm que conhecer os riscos, porque não se pode vender a elas que isso tem uma segurança inabalável e inatacável.”

A palestra procurou apresentar quais são esses riscos, pois, conhecendo-os, temos como contorná-los. “Eu diria que grande parte do risco é, agora, legislativo, por conta dos enganos que o governo federal tem oferecido à população por meio da medida provisória 2.200 de 2001, e por conta dos projetos de lei que estão tramitando no Congresso nacional, todos bastante nocivos ao cidadão”.

“Refiro-me aos projetos de lei sobre assinaturas digitais, documentos eletrônicos e certificação digital, que estão criando um modelo único segundo o qual o cidadão será obrigado a comprar um par de chaves vendido por empresas credenciadas pelo governo, o que viola diversas disposições constitucionais e legais.”

“Em primeiro lugar, é preciso perguntar por que seria a União federal competente para a identificação civil da população. Isso não está na Constituição, não é competência dela. Depois, vemos alguns enganos, que são contrários a princípios básicos de uma democracia, os princípios da moralidade administrativa. O governo federal propõe que homologará, ou credenciará, empresas privadas e essas empresas terão o monopólio para a venda de certificados para toda a população e para todo o serviço público federal, estadual e municipal. Uma prefeitura ou um governo estadual serão obrigados a comprar certificados dessa empresa, que foi apenas homologada sem licitação pública, o que vilão até a independência administrativa e funcional desses outros entes políticos. O governo federal está centralizando todo o poder em suas mãos, até para interferir em orçamen-

tos desses órgãos, porque é claro que esses órgãos perdem o poder de melhor gerir seus recursos; eles terão de comprar os produtos que o governo federal diz que são bons.”

“Estamos nos posicionando contra esse modelo, uma vez que há o outro lado da moeda: o risco do cidadão. O cidadão está sendo obrigado a adquirir esse certificado por sucessivas medidas do governo, entre elas, uma última da Receita federal, que obriga o contribuinte a enviar a declaração de renda usando esse certificado. Quer dizer que o contribuinte, para se desonerar de uma obrigação sua como cidadão, tem que comprar o certificado de uma empresa privada homologada pelo governo federal?”

“E esse certificado – isso não é contado ao contribuinte – permite assinar qualquer ato jurídico da sua vida. Veja bem, o contribuinte que adquire um certificado desses por obrigação, apenas para enviar uma declaração fiscal, não sabe que se alguém se apropriar desse seu certificado poderá abrir conta em banco em nome dele, poderá movimentar conta, pedir financiamentos bancários, comprar crédito no mercado, enfim, agir civilmente de forma ampla como se fosse a própria pessoa.”

“A Ordem dos Advogados tem defendido que o certificado não pode ser de uso público porque o risco do cidadão é muito grande. Ou seja, quando se fala em segurança, é a segurança de quem? Dos órgãos de informação do governo, que querem fiscalizar a vida do cidadão, ou a segurança do cidadão que quer ter seu patrimônio defendido, que não quer ser vítima de fraude e, principalmente, não quer ser bisbilhotado pelo governo federal?”

### Legislação brasileira sobre proteção de dados e transações eletrônicas: incipiente e defeituosa

Segundo Flávio Bueno Fischer, “o encontro é uma iniciativa altamente meritória do Irib em parceria com a Associação dos Advogados, com apoio da entidade que eu presido, o Colégio Notarial do Brasil”.

“Os debates são extremamente interessantes, esclarecedores, e levantam uma série de questionamentos sobre os quais precisamos refletir mais, até para enfrentar a legislação

brasileira, que é incipiente e com muitos defeitos a respeito da questão de proteção de dados e transações eletrônicas.”

“De um lado, temos a revolução tecnológica e, de outro, os incipientes mecanismos de proteção ao cidadão. Por isso, essa discussão é muito importante. Quanto ao painel relativo aos títulos notariais e judiciais eletrônicos, o debate visa à circulação, nesse meio judicial e notarial, da segurança da transação e da firma digital. Então, a partir deste evento teremos muito material para refletir.”

### A eficácia das decisões judiciais e os registros eletrônicos

A eficácia das decisões judiciais e os registros eletrônicos (penhora *on line*, indisponibilidade de bens, etc.), tema tratado pela doutora Cíntia Mítico Belgamo Pupin, promotora de Justiça em Registros Públicos da capital de São Paulo, teve como debatedores o presidente do Irib Sérgio Jacomino e o advogado Marcelo Manhães.

Para a promotora Cíntia Pupin, “é muito importante a iniciativa do Irib na discussão desses temas, pois hoje em dia há uma preocupação mundial em torno da segurança nos meios eletrônicos e só tenho que parabenizar a todos os registradores por tantos debates que têm promovido sobre o assunto”.

“Sobre o meu tema específico, a eficácia das decisões judiciais e os registros eletrônicos, acredito que foi um passo importante a questão da penhora *on line* e a da indisponibilidade de bens, da forma como foi colocada. No entanto, ainda é necessário muito estudo a respeito desses assuntos e uma revisão mesmo, para impedir o abuso de diversas áreas. No momento em que temos a certificação digital como realidade no Brasil, o principal problema que eu vejo é que tudo é feito mediante *usuário* e *senha*, o que permite a alteração de dados do remetente e torna inseguro o meio. Temos uma legislação federal que já permite a certificação digital e a legislação está em desacordo.”

“Portanto, acho que isso terá de ser revisto. Em princípio, sou contra a forma como está, embora ache importante que o primeiro passo tenha sido dado. Todas as iniciativas são válidas, mas ainda temos que debater muito, estudar e revisar.”

# Publicidade registral e direitos da personalidade

*Luís Paulo Aliende Ribeiro\**



## SUMÁRIO

### 1. INTRODUÇÃO

### 2. A PUBLICIDADE NOS REGISTROS

### PÚBLICOS E OS DIREITOS DA

### PERSONALIDADE

### 3. O DIREITO FUNDAMENTAL À

### PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

## 1. Introdução

Passamos a conviver, a partir do último quarto do século XX, especialmente na década de 1990 do século passado, com uma profusão de novos termos e conceitos que refletem uma nova realidade na qual todos, de alguma forma, voluntariamente ou a despeito da relutância de muitos, já estamos definitivamente inseridos.

Globalização, neoliberalismo, privatização, desestatização, regulação e agências reguladoras – ou autoridades administrativas independentes; Internet, rede, *e-mail*, *web sites* e interconexão de dados. São palavras novas, mas presentes no dia-a-dia de todos os povos, independentemente do grau de desenvolvimento econômico ou social de cada país ou região.

Surge, em face desse novo contexto, a interpretação do Direito fundada em novos princípios, dentre os quais se destacam, no campo constitucional, o da dignidade da pessoa humana – expresso no artigo primeiro da Constituição federal do Brasil – e, no âmbito do Direito administrativo, os da proporcionalidade, da subsidiariedade e – por que não? – o da confiança legítima.

É nesse contexto globalizado, em que a informação trafega de modo instantâneo por todo o planeta, que se passa a discutir a questão da proteção dos dados pessoais, abordada, nesta oportunidade, a partir da já conhecida contraposição entre os direitos à privacidade e à informação, aqui trabalhada em função da publicidade registral e dos direitos da personalidade.

Desdobram-se esses dois temas em aspectos que merecem especial atenção, surgindo, quanto à publicidade registral, preocupação com a obtenção, armazenamento, tratamento e divulgação que possam ter os dados e informações constantes dos registros públicos e do acervo dos tabeliães.



Por outro lado, no que respeita aos direitos da personalidade, há que se reconhecer aos cidadãos o direito fundamental não só à intimidade ou à privacidade, mas à proteção de dados de caráter pessoal.

Esses temas, no Brasil, ainda se apresentam incipientes e pouco trabalhados pelos profissionais do Direito, não obstante estejamos, já, vivenciando os benefícios e os riscos das novas tecnologias. Os trabalhos publicados no Brasil, muitos de reconhecida qualidade, tratam, em geral, da ponderação dos direitos à informação, vista pelo prisma da liberdade de imprensa, em face dos direitos à intimidade, privacidade e honra, ou seja, dos chamados direitos da personalidade.

A questão que hoje propomos, embora se avizinha, não se esgota nem se confunde com a mencionada colidência dos direitos de informar – e de ser informado – e de privacidade.

O desenvolvimento tecnológico e a informática incrementaram de tal modo as possibilidades de se trabalhar com dados e informações que já não basta a discussão sobre a posse, guarda e armazenamento dos dados e informações.

A tecnologia permite, hoje, que tais dados sejam submetidos ao que se chama de “tratamento” e, sem que o saiba o titular dos referidos dados, confrontados com outros ou divulgados, o que representa um novo e potencial risco para a privacidade e a intimidade.

Para uma melhor compreensão do significado e extensão do que seja tratamento, mostra-se oportuno o abrangente entendimento expresso por Nelson Remolina Angarita, professor da Universidad de los Andes, na Colômbia, que define tratamento como “qualquer operação ou conjunto de operações, efetuados ou não mediante procedimentos automatizados, e aplicados a dados pessoais, como a obtenção, registro, organização, conservação, elaboração ou modificação, extração, consulta, utilização, comunicação, difusão ou qualquer outra forma que facilite o acesso aos mesmos, cotejo ou interconexão, assim como seu bloqueio, supressão ou destruição”.<sup>1</sup>

A esta discussão acrescentamos dois outros pontos.

1. Os dados possuem valor econômico e é inquestionável o interesse do mercado em usar e trabalhar com tais dados, assim como sua livre circulação.

Por outro lado,

2. os dados integram o patrimônio dos indivíduos e não podem, sem ofensa a sua dignidade, lhes ser tomados.

É nesse panorama que se pode falar em um direito fundamental e autônomo à proteção dos dados pessoais, assertiva à qual voltaremos ao final deste estudo.

## 2. A publicidade nos registros públicos e os direitos da personalidade

Situações jurídicas existem que, por interesse social ou privado, devem ser conhecidas por todos, especialmente quando devam ser respeitadas por terceiros ou em face destes produzam efeitos.

Para esse fim são adotados pelo Estado sistemas, órgãos ou modelos destinados a viabilizar, de forma segura, acessível e permanente, a exteriorização de fatos, atos, direitos e situações jurídicas para os quais imponha o Direito a imperatividade ou a conveniência de que sejam tornados públicos, ou seja, de conhecimento geral e oponíveis *erga omnes*.

Os registros públicos atuam na recepção, conservação, organização e informação de tais fatos, direitos e situações jurídicas.

O registro é imposto e obrigatório sempre que destinado a proteger e assegurar interesse público ou social, como nas relações pertinentes ao registro civil e aos direitos reais. É facultativo quanto prepondera o interesse privado, como na conservação de um documento particular.<sup>2</sup>

Obrigatório ou facultativo o registro, adverte Miguel Maria de Serpa Lopes ser a publicidade “um corolário necessário, atributo lógico do Registro”, pois “há sempre uma publicidade, embora com efeitos de intensidade variável”.<sup>3</sup>

Os efeitos do registro e da publicidade registral podem ser constitutivos, declaratórios, saneadores, comprobatórios ou conservatórios, dadas sua necessidade ou não, e as previsões específicas para cada caso ou sistema jurídico. Basta, no entanto, para os fins desta exposição, a referência a essa multiplicidade de efeitos, pois o que nos interessa é que os registros públicos existem e atuam, essencialmente, em função da publicidade de fatos, direitos e relações jurídicas, tidos por relevantes pelo ordenamento jurídico.

Coerente com esse pressuposto dos registros públicos, estabelece a lei 6.015/73, no seu capítulo IV, que trata da

publicidade, a obrigatoriedade de fornecimento de certidões a quem o requerer e de fornecimento de informações às partes (art.16) trazendo, no seu artigo 17, regra expressa de que “qualquer pessoa pode requerer certidão do registro *sem informar ao oficial ou funcionário o motivo ou interesse do pedido*”. O artigo 19 relaciona os tipos de certidão; o artigo 20 estabelece a possibilidade de aplicação de pena disciplinar por recusa ou retardamento na expedição da certidão e o artigo 21, que encerra o capítulo referente à publicidade, determina a obrigatoriedade de que da certidão constem alterações posteriores ao ato, vedando, sob pena de responsabilidade civil e penal do oficial, a limitação das informações aos termos do requerimento.

Quanto ao registro imobiliário, é relevante, na experiência brasileira, resultante da implantação do sistema da lei 6.015/73, a constatação de que as certidões imobiliárias são, em regra, expedidas na forma de cópia integral da matrícula do imóvel, com sua perfeita identificação e a situação atualizada dos direitos reais inscritos, o que assegura, quanto à rapidez, a qualidade e a quantidade da informação, o atendimento aos comandos legais acima citados.

Os sistemas registrais imobiliários abrangem, segundo Angel Cristóbal Montes, “aqueles conjuntos normativos que em cada país regulam e organizam a propriedade sobre bens imóveis, do ângulo estrito do Direito imobiliário, ou seja, em função do regime jurídico da publicidade imobiliária”;<sup>4</sup> e constituem o mecanismo, estruturado e vinculado pela idéia de publicidade, consentimento<sup>5</sup> e oponibilidade, necessário para que os direitos reais, que se caracterizam pela relação direta do titular com o bem, adquiram eficácia *erga omnes*.

O funcionamento do mercado pressupõe o intercâmbio de direitos,<sup>6</sup> o que implica custos de transação, especialmente em função da necessidade dos agentes de obtenção de informações e na capacidade institucional do sistema de titulação da propriedade de seu fornecimento adequado, seja quanto à rapidez, quantidade e qualidade da informação, necessárias para equilibrar a assimetria informativa naturalmente existente entre as partes contratantes.

Pode-se afirmar, portanto, que o nosso sistema de registro imobiliário atende, em princípio, em face do mercado, os

fins para os quais implementado. A viabilidade da utilização de fotocópia ou cópia digitalizada do inteiro teor da matrícula para a expedição de certidões decorre, no entanto, da conjugação de dois fatores conjunturais, ambos resultantes da relativamente recente utilização do sistema do fôlio real, segundo o qual, para cada imóvel corresponde uma matrícula: a adequada descrição dos imóveis e dos titulares do domínio, requisitos de abertura de cada nova matrícula, e o fato de que a grande maioria das matrículas, referentes a imóveis residenciais urbanos, não apresenta, ainda, significativa seqüência de registros e averbações.

Somente em função dessa aparente simplicidade é que a cópia de inteiro teor da matrícula pode ser compreendida pelo usuário do serviço público delegado.

Decorrido o primeiro quarto de século da instituição do sistema de matrículas, a multiplicação de novos registros e averbações passa a tornar mais difícil ao público usuário dos serviços, destinatário das informações, a identificação do que é ou não relevante, mostrando-se prudente e oportuno o início de estudos e providências para que a expedição de certidões se faça com segurança, rapidez, qualidade e quantidade adequadas, informando apenas o que realmente interessa ao usuário.

No sistema de matrículas os assentos, positivos e negativos, são lançados em seqüência, do que decorre a perpetuação de informações que, em função das mutações experimentadas pelos direitos reais inscritos, deixam de apresentar interesse para o tráfico imobiliário, exigindo a certidão por cópia integral que o destinatário da informação venha a analisar cada registro ou averbação para verificar a titularidade atual do imóvel e a efetiva vigência ou não de ônus ou cláusulas noticiadas na certidão. Veiculam, ainda, tais certidões, desnecessariamente, dados pessoais de quem já não mantém com o imóvel vínculo algum.

O confinamento dos dados registrares nos limites físicos da unidade de serviço a cargo de cada oficial registrador, somente acessível ao público em geral por meio da requisição de certidões torna difícil e onerosa, no entanto, qualquer tentativa de tratamento desses dados pessoais. Resultam, pois, as discussões relativas à colidência de princípios na ten-

tativa de ponderação dos direitos de informação e privacidade no sentido de se garantir a publicidade necessária à segurança jurídica do mercado imobiliário, por não se vislumbrar, na divulgação de tais dados, ofensa à privacidade, à intimidade, à imagem ou à honra, bens especialmente tutelados e que se incluem no conceito de um direito geral de personalidade, cuja adoção se pode afirmar em função da inserção da dignidade como princípio constitucional fundamental.<sup>7</sup>

Aproxima-se, no entanto, o momento de interconexão dos dados constantes dos registros de vários oficiais, com o rompimento das barreiras físicas hoje existentes, o que, porque traz o risco de inadequado ou indevido tratamento de dados, põe em discussão a indagação inicial desta explanação do direito à proteção de dados pessoais.

### 3. O direito fundamental à proteção de dados pessoais

José Luis Piñar Mañas, coordenador do volume 19-20, de mayo-diciembre de 2003, dos *Cuadernos de Derecho Público*, publicação do Instituto Nacional de Administración Pública, da Espanha, na apresentação de trabalho integralmente dedicado ao tema da proteção de dados, afirma que, não obstante mencionado por duas vezes na Constituição europeia (art. I-51 e II-68), permanece desconhecido o direito à proteção de dados, que o autor, fundado na jurisprudência espanhola, reconhece como direito fundamental.

Essa é a idéia que o autor, catedrático de Direito administrativo e diretor da Agência Espanhola de Proteção de Dados desenvolve, com maestria, no estudo *El derecho a la protección de datos de carácter personal em la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas*, trabalho que nos permite, hoje, iniciar a discussão sobre esse tema, de que, no Brasil, quase nada se fala.

Pergunto, pois, se essa idéia, de um direito fundamental e autônomo à proteção de dados pessoais, cujo reconhecimento se impõe em face dos riscos decorrentes da facilidade com que hoje é possível submeter tais dados a tratamento, encontra fundamento do nosso ordenamento jurídico.

Em outras palavras, indago se, à semelhança das demais formas pelas quais se exteriorizam os direitos da personali-

dade, não estaria o direito à proteção de dados pessoais também acolhido pelo direito geral de personalidade adotado pela Constituição brasileira ao consagrar a dignidade como direito fundamental?

Para a discussão trago as disposições relativas à União Européia, que asseguram:

- a) a toda pessoa o direito à proteção dos dados de caráter pessoal;
- b) que o tratamento desses dados deva se dar de modo leal, para fins concretos e tendo por base o consentimento da pessoa afetada;
- c) o direito de acesso e retificação dos dados pessoais; e
- d) submissão a controle por uma autoridade independente.

Proponho, por fim, para oportuno desenvolvimento e discussão, a idéia de que o direito à proteção de dados pessoais se apresenta sempre que haja o tratamento ou o risco de tratamento desses dados, fundado na idéia de que referidos dados integram o patrimônio de cada pessoa, cuja titularidade se mantém mesmo se incorporados a um arquivo, informatizado ou não.

O que se busca proteger é o direito de cada pessoa à livre disposição de seus dados, cuja incorporação a um determinado banco de informações não transfere sua titularidade para o dono do referido banco de dados.

Não se limita esse direito, pois, ao uso da informática, abrangendo não somente os dados, que por sua natureza já encontram proteção nos direitos à intimidade e privacidade, mas quaisquer informações pessoais, cujo tratamento não pode se dar sem o inequívoco consentimento do titular.

Esse consentimento pode ser tácito, mas há de ser expresso, se os dados implicarem informações afetas ao direito à intimidade ou demandarem proteção especial, tais como a saúde e as que revelem opções religiosas, políticas, sindicais ou sexuais.

Há situações, por outro lado, em que o interesse público ou coletivo prevalecem, como nos arquivos destinados a fins judiciais ou policiais, fiscais ou de proteção ao crédito, para os quais não se exige o consentimento.

Pode-se afirmar, pois, quanto a uma diretriz ou princípio de informação, que se exige que seja dado aos titulares dos

dados incorporados a um arquivo o conhecimento de que eles serão submetidos a tratamento mediante seu consentimento inequívoco, expresso ou tácito.

Deve ser respeitada, ainda, a finalidade para a qual serão obtidos os dados, que não podem ser utilizados para fim diverso.

Há que se preservar, sempre, a segurança na guarda e divulgação de quaisquer dados pessoais e assegurada a qualidade e exatidão das informações, sua precisão, pertinência e quantidade, ou seja, devem ser prestados informes suficientes, mas não excessivos.

Por último, deve ser assegurado ao titular dos dados, o cidadão, o acesso aos seus dados e a possibilidade de sua retificação.

É hora, portanto, de iniciarmos os estudos, as discussões e as providências correlatas ao tema proposto.

É para esse fim que apresentamos as idéias e indagações expressas neste texto, singelo e introdutório, na esperança de que, com isso, possamos estar, de alguma forma, contribuindo para a difusão e desenvolvimento de uma discussão jurídica nova, naturalmente instigante, atual e que trata, na sua essência, da proteção à dignidade da pessoa humana.

---

\* *Luís Paulo Aliende Ribeiro* é juiz auxiliar da Corregedoria-geral da Justiça do estado de São Paulo, professor e doutorando em Direito civil pela Faculdade de Direito da USP.

## Bibliografia

- ARRUÑADA, Benito. *Sistemas de titulación de la propiedad – Un análisis de su realidad organizativa*. Lima, 2004 (palestra, p.48–9).
- CRISTÓBAL MONTES, Angel. *Direito Imobiliário Registral*. Porto Alegre: Safe, 2004, p.211.
- GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. *A Liberdade de Imprensa e os Direitos da Personalidade*. São Paulo: Atlas, 2001, p.28–9.
- PIÑAR MAÑAS, José Luis. El derecho a la protección de datos de carácter personal en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas. In: *Cuadernos de Derecho Público* 19-20, mayo-diciembre 2003. Protección de datos. Madrid: Inap (coord.)
- REMOLINA ANGARITA, Nelson. El tratamiento de datos personales para fines estadísticos desde la perspectiva del gobierno eletrônico. In: *Cuadernos de Derecho Público*, 19 e 20, mayo-diciembre 2003. Protección de datos. Madrid: Inap, p.179-214.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*. Brasília: Brasília Jurídica, 1995, p.19.

## Notas

- 1 REMOLINA ANGARITA, Nelson. El tratamiento de datos personales para fines estadísticos desde la perspectiva del gobierno eletrônico. In: *Cuadernos de Derecho Público*, 19-20, mayo-diciembre 2003. Protección de datos. Madrid: Inap, p.179-214.
- 2 SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*. Brasília: Brasília Jurídica, 1995, p.19.
- 3 Op.cit., p. 19.
- 4 CRISTÓBAL MONTES, Angel. *Direito Imobiliário Registral*. Porto Alegre: safe, 2004, p. 211.
- 5 ARRUÑADA, Benito. *Sistemas de titulación de la propiedad – Un análisis de su realidad organizativa*. Lima, , 2004. (palestra, p.48–9). Benito Arruñada, Catedrático de Organización de Empresas da Universidade Pompeu Fabra, Barcelona, afirma que as transações entre as partes não transmitem direitos reais no grau pretendido até que todos os afetados tenham consentido, pois antes disso a correspondente transação somente alcança efeitos obrigacionais, e não reais, destacando a existência de dois “contratos”, ou duas fases em que de fato se efetua a contratação, cabendo aos sistemas de titulação da propriedade a organização de como se dará essa publicidade e o consentimento necessário para fazer valer o direito real.
- 6 Cf., de Fernando P. Méndez Gonzáles, A função econômica do registro imobiliário, in: *Boletim Eletrônico do IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil* n.1008, de 30-1-2004.
- 7 GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. *A Liberdade de Imprensa e os Direitos da Personalidade*. São Paulo: Atlas, 2001, p.28–9.

# Publicidade registral e meios eletrônicos

*\*Patricia Ferraz\**



Lei 6.015/73: qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar o motivo ou interesse do pedido. O direito à intimidade e a publicidade registral.

Análise das razões do requerente de informações registrárias. Algumas questões polêmicas sobre a publicidade registral por meios eletrônicos.

Por que os apoios que vêm da Espanha e a parceria com a Associação dos Advogados de São Paulo, AASP, é tão celebrada por registradores de imóveis, de títulos e documentos, tabeliães de protestos e notas? Porque o nosso sistema registral brasileiro, especialmente o sistema registral imobiliário, tem muita similitude com o sistema registral espanhol; bem como porque almejamos se possa experimentar no Brasil o mesmo desenvolvimento institucional e econômico que a Espanha viveu e tem vivido ao longo dos últimos vinte anos, resultado significativo das alterações legislativas e institucionais efetivadas naquele país.

Uma das reformas mais importantes atingiu a Lei Hipotecária, portanto, os registros de imóveis espanhóis. Essas reformas propiciaram que o sistema registrário espanhol assumisse a posição de principal sustentáculo do mercado de crédito imobiliário, o que acabou favorecendo o desenvolvimento econômico do país.

## **PL 3.057: reforma da lei 6.766/79, normatização da regularização fundiária e alterações na LRP**

Transposta essa realidade para o Brasil, imagina-se que o registro de imóveis possa, de fato, desempenhar um papel fundamental no crescimento econômico do nosso país e auxiliar no combate à pobreza que assola a maior parte da nossa população. Esse é um problema que cabe a todos enfrentar e resolver.

Por que esse evento foi desenhado e por que estamos hoje discutindo questões de publicidade registral, questões

sobre os limites de acesso às informações, da parametrização da forma de tratamento desses dados nos registros públicos? Porque está em trâmite, desde o ano 2000, na Câmara dos deputados, em Brasília, e já na comissão de desenvolvimento urbano, o projeto de lei 3.057, cuja elaboração está em seu quinto texto substitutivo.

Inicialmente, esse projeto de lei tinha a pretensão de apenas proceder à reforma da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, mas, por conta da demanda da sociedade brasileira pela regularização fundiária, foram inseridos nesse projeto de lei dispositivos que tratam da normatização da regularização fundiária em âmbito federal. E graças a uma visão sistêmica da Lei de Parcelamento de Solo Urbano e da regularização fundiária, também foram inseridas algumas alterações na Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73).

O Irib foi convidado a participar dos debates acerca do projeto de lei e, por sua vez, promoveu outros debates envolvendo notários e registradores, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, e o setor da construção civil, representado pelo Secovi.

As reformas a serem implementadas no âmbito da Lei de Registros Públicos afetam a todos como cidadãos, individualmente e na coletividade. Esperamos que seus reflexos na sociedade signifiquem produtos positivos e aproveitáveis para aqueles que sequer imaginam serem essas questões objeto de preocupação.

As propostas encaminhadas pelo Irib serão divulgadas para que todos os associados tenham acesso a essa informação e possam contribuir para os debates, mesmo porque esse assunto não diz respeito exclusivamente aos registradores de imóveis ou aos registradores em geral e tabeliães. São alterações que dizem respeito a todos os cidadãos.

Por isso, a parceria iniciada com a Associação dos Advogados de São Paulo é tão significativa e importante. O que for

produzido em prol da alteração legislativa em registros públicos tem, necessariamente, de passar por uma discussão que envolva a sociedade civil. E a participação da AASP, dos magistrados e demais operadores do Direito é fundamental.

Sobre o tema em questão, é necessário extrair algumas conclusões que possam ser levadas com legitimidade à Câmara dos deputados, para que esse debate seja o mais produtivo possível.

## **Lei Hipotecária não visava à garantia da propriedade, mas à publicidade dos ônus sobre os imóveis**

Vamos começar fazendo uma retrospectiva cuja origem data de 1846. Na Lei Hipotecária, a informação registral estava contida de forma atomizada nos registros. Isso quer dizer que as informações registrais estão mantidas nos registros de imóveis, nos registros de títulos e documentos ou nas notas de protestos, de cartório em cartório, de registro em registro, desde 1846. Essa não é uma característica somente do sistema brasileiro. Na Espanha aconteceu da mesma forma com a lei hipotecária espanhola.

Os indicadores real e pessoal, ou seja, os livros com as informações relativas aos imóveis e aos titulares dos direitos inscritos eram mantidos de forma escriturada. O sistema da Lei Hipotecária não visava à garantia da propriedade, mas apenas dava publicidade aos ônus existentes sobre os imóveis. Esse era o sentido principal da Lei Hipotecária que acabou sendo aproveitada no sistema da lei 6.015/73.

As certidões produzidas por esse sistema, com base na Lei Hipotecária, eram, de regra, solicitadas pelo próprio proprietário do imóvel, uma vez que a ele interessava demonstrar a inexistência de ônus sobre o bem imóvel que lhe pertencia ou os limites daqueles ônus que incidiam sobre seu imóvel, para que pudesse ter acesso a outros créditos e, conseqüentemente, constituir outras hipotecas sobre o bem.

Os dados mantidos nos registros eram limitados, tanto a respeito da especialização da descrição do imóvel – em razão da precariedade de instrumentos técnicos para aferição dos perímetros de todos os imóveis – como em relação aos titulares dos direitos. Nessas transcrições antigas, geral-

mente eram encontrados dados insuficientes. Por exemplo: a proprietária apareceria como Patrícia Ferraz, brasileira e registradora, nada mais. Isso tinha uma razão de ser. A sociedade tinha um número muito menor de indivíduos, as pessoas moravam em comunidades menores, portanto, eram conhecidas de todos. Dessa forma, não havia necessidade de se especificar o número da pessoa no cadastro de contribuintes do Ministério da Fazenda, não havia necessidade de se identificar o número do registro da pessoa no registro geral de identificação do cidadão brasileiro, e não havia necessidade de se pesquisar uma série de outros dados. Tanto que hoje, se a pessoa procura registrar algum título que ainda é objeto de transcrição, muitas vezes encontra dificuldades em razão da assimetria entre os registros do sistema antigo e do sistema atual.

A lei 6.015/73 é o estatuto que introduziu a mecanização dos registros, mecanização essa em razão do volume de operações no registro de imóveis de outrora e muito maior hoje.

Os indicadores, antes mantidos em livros imensos, foram substituídos por fichas. As matrículas dos imóveis, isto é, o documento básico do registro imobiliário, também são mantidas em fichas. Criou-se também a oportunidade de extração das certidões por modo reprográfico.

Na lei 6.015/73, havia ainda uma disposição sobre a informatização incipiente, mas a atomização da informação foi mantida.

## **Lei 6.015/73: qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar o motivo ou interesse do pedido**

Há três artigos básicos na lei 6.015/73 que suscitam o debate trazido aqui hoje. Um deles é o 17, segundo o qual qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido; ou seja, a pessoa não precisa se identificar nem expor os motivos pelos quais está a requerer a certidão. Essa é a questão.

Em Diadema, município em que trabalho como registradora de imóveis, a primeira pergunta que as pessoas fazem quando são orientadas a requerer uma certidão do registro



do imóvel é: “Digo que quero a certidão para quê?” Quando explico que não é necessário explicitar os motivos, elas perguntam como isso é possível e eu lhes respondo que isso ocorre em razão de um dispositivo de uma lei federal.

Trago essa informação porque, se falamos de publicidade registral ou de publicidade *lato sensu* dos direitos à intimidade ou à personalidade, do que pretende a população, é importante que tenhamos alguma referência do que os cidadãos que utilizam o sistema entendem como razoável ou não.

Outro dispositivo é o artigo 19, parágrafo quinto. Ele traz uma referência que possibilita a utilização da informação nos registros, ao rezar que as certidões extraídas dos registros podem ser fornecidas por fotocópia ou por outro processo equivalente. E o artigo 25 refere-se a outros meios de reprodução autorizados em lei.

A lei 8.935/94, por sua vez, que rege a atividade dos notários e registradores, menciona expressamente a possibilidade de arquivo dos dados em microfilme bem como em discos óticos e magnéticos.

## **Registros de imóveis brasileiros: assimetria de informatização e falta de um marco legal definidor de parâmetros telemáticos**

Afinal, qual é a situação atual dos registros de imóveis? Há uma assimetria muito grande no tipo de informatização. Existem cartórios completamente informatizados, com tecnologia de ponta, certificação eletrônica, possibilidade de emissão de certidões no balcão e na hora pela Internet bem como com entrega em domicílio. Há cartórios com sistemas de buscas completamente informatizados e seguros. Mas também existe um sem-número de registros de imóveis onde os registros ainda são lavrados a mão. Por isso precisamos pensar num processo de informatização dos registros públicos.

Ainda padecemos da falta de um marco legal definidor desses parâmetros de informatização. Como é possível processar a informatização dos registros públicos no Brasil? Ficar sob a responsabilidade dos delegados do serviço público? Quem vai controlar essa informatização? Também não temos um marco legal definidor dos parâmetros de acesso à informação por meio eletrônico.

Aos registros públicos, falta homogeneidade de recursos eletrônicos bem como faltam recursos materiais e humanos. Há cartórios que investem no aperfeiçoamento técnico de seus funcionários e outros que, em razão do pequeno fluxo de serviços, por peculiaridades regionais, não têm condições de fazer esses investimentos.

## O direito à intimidade e a publicidade registral

No que diz respeito à publicidade registral, falemos um pouco sobre o direito à intimidade do indivíduo.

Diz o artigo quinto da Constituição federal que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se a inviolabilidade do direito à vida. A liberdade, a igualdade, a segurança e a propriedade, nos termos seguintes: no inciso X, é dito que são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas. E o inciso XXXIII reza que todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, de interesse coletivo ou geral.

Num primeiro momento, a questão posta é: à vista desses dispositivos constitucionais, não haveria já um preceito constitucional limitador do acesso às informações registrais? O que o legislador pretendeu dizer ao mencionar, no inciso XXXIII, que o cidadão tem o direito de receber informações de seu particular interesse?

No que tange o interesse coletivo e geral, a compreensão é mais simples. Mas o que significa o interesse particular do requerente de informações contidas nos registros públicos? Faço aqui a equiparação dos órgãos públicos aos registros públicos, porque os registros são serviços públicos prestados por particulares em razão de delegação do poder público. Se os serviços registrais não fossem prestados por delegação,

estariam sendo prestados diretamente pelo Estado, portanto, estariam submetidos a esse dispositivo.

Esse é o primeiro debate que se faz acerca do conteúdo desse limite fixado pela Constituição. Como podemos definir se o interesse particular é legítimo ou não? Existe necessidade de definição desse limite? Para contrapor essa questão do direito à intimidade ou à limitação do acesso às informações mantidas pelos órgãos públicos e pelos registros públicos, trago uma definição de publicidade registral dada pelo García García. A publicidade registral é a exteriorização continuada e organizada de situações jurídicas de transcendência real com o fim de produzir cognoscibilidade geral *erga omnes* e com efeitos jurídicos substantivos.

Imagino que a expressão *continuada e organizada de situações jurídicas* diga respeito à permanência, constância e atualidade das informações que constam do registro de imóveis. Por isso é continuada e organizada, mas também é necessário que seja atual.

No que se refere à cognoscibilidade geral *erga omnes*, qual é a preocupação para que qualquer pessoa tenha acesso à informação? Por exemplo, no Direito espanhol, se falamos em publicidade registral, referimo-nos à necessidade de dar conhecimento a todos para que se colha, ainda que de forma presumida, o consentimento geral para que esses direitos, registrados, possam ser exercidos em face a todos.

Quanto aos efeitos substantivos, não falamos apenas dos decorrentes da natureza constitutiva do registro de imóveis, mas também dos efeitos que se produzem com as informações fornecidas pelo registro imobiliário. Todas as vezes que o registro emite uma certidão, o solicitante avalia os riscos envolvidos na transação imobiliária que pretende realizar e a efetua, ou não, com base na informação registral produzida.



Ainda quanto à publicidade registral é importante abordar três aspectos: o primeiro refere-se à titularidade. O que é o registro público em relação à titularidade? É público o registro cujo detentor das informações seja o Estado, a administração pública *lato sensu*. Esse é o conteúdo da publicidade em relação à titularidade do registro.

O segundo aspecto da publicidade diz respeito à acessibilidade das informações do registro. Por último, o que diz respeito à sua finalidade. A finalidade da publicidade nos registros públicos é proporcionar segurança jurídica às transações efetuadas entre particulares.

Quanto à acessibilidade, podemos cindir o aspecto da publicidade em dois conteúdos diferentes: o primeiro refere-se ao acesso à informação contida no registro para qualquer cidadão; e o segundo, à possibilidade de qualquer cidadão poder ingressar no registro para dele fazer parte, por exemplo, como titular de direitos.

Qual o significado da expressão *qualquer cidadão*? Qualquer cidadão pode ter acesso a qualquer tipo de informação contida no registro público, ou qualquer cidadão que tenha interesse legítimo na informação precisa ter esse acesso garantido? São perguntas distintas que podem mudar completamente o rumo das coisas. A resposta a essa pergunta pode ensejar a conclusão de que talvez o artigo 17 da lei 6.015, atualmente em vigor, não tenha sido recepcionado pela Constituição federal, em seu artigo quinto, inciso XXXIII.

## O meio eletrônico aplicado aos registros públicos

Dentro de todo esse panorama montado pela lei 6.015/73, cuja razão de ser data dos idos de 1970, o que muda na informação registral se a olharmos do ponto de vista

eletrônico? Inicialmente, essa informação pode ser mais ou menos concentrada, dependendo do modelo que se adote. O ideal é que, para segurança jurídica dos dados e das transações, não se crie um grande banco de dados registrais. Mas que se adote um modelo que permita conectar todos os registros e ascender às informações ali contidas de forma parametrizada. Não seria necessário que houvesse um grande banco de dados, de administração inviável, morosa e até insegura, sujeito a ataques de toda a natureza, se se tem uma tecnologia que poderia ser utilizada, dinamizando o acesso às informações.

O acesso às informações registrais por meio eletrônico é muito mais facilitado. No entanto, cresce o problema da manipulação das informações, uma vez que o meio eletrônico permite o descerramento da intimidade do titular dos dados inscritos.

É importante frisar que não são apenas os dados do titular dos direitos vigentes. Pelo sistema atual implementado, estamos nos referindo ao titular de qualquer dado inscrito nos registros públicos.

Também por conta da informatização, teremos a recombinação cômoda dos dados. Isso quer dizer que poderemos ter as respostas adaptadas às perguntas que os serviços de registros públicos vão prestar ao usuário. Uma adaptação do sistema de registros públicos às necessidades do usuário.

No painel anterior surgiu a questão do que seria mais adequado, se emitir certidão por cópia reprográfica da matrícula – o que facilitaria a posição dos registradores, uma vez que a responsabilidade da depuração dos dados constantes da matrícula ficaria por conta de um terceiro contratado pelo usuário que trataria de interpretar as informações fornecidas pelo registro –, ou emitir a informação já de forma depurada.

Essa possibilidade de recombinação dos dados pode ter uso extremamente profícuo para a administração pública, porque poderíamos fornecer, com base nos dados contidos nos registros públicos, nos registros imobiliários, de propriedade mercantil, ou nos registros de títulos e documentos, informações absolutamente necessárias e indispensáveis para o desenvolvimento de políticas públicas.



Atualmente, existe uma precariedade tremenda de dados consistentes sobre o que acontece no país, seja em áreas federais, estaduais ou municipais. De regra, trabalhamos com estimativas, o que é inviável para a criação de uma política pública, que precisa ser feita de forma mais segura e lastreada em dados consistentes, para que não se perca tempo, dinheiro e energia com medidas desnecessárias.

Um das coisas que se antevê, quando falamos do meio eletrônico aplicado aos registros públicos, é a maior efetividade na distribuição da Justiça. No registro de imóveis vemos as dificuldades dos juízes, sejam os trabalhistas ou os federais e estaduais, em obter ingresso dos títulos que emanam nos registros de imóveis por conta de todas as assimetrias às quais me referi.

Esse acesso ilimitado ainda é cabível, é seguro, se pensarmos na informatização mantida de forma massificada no meio eletrônico? É adequado que incluamos dispositivo na Lei de Registros Públicos que determine que o requerente das informações registrais identifique-se e esclareça o motivo pelo qual está pedindo aquela informação?

Faço questão de deixar claro que a pergunta diz respeito apenas à identificação e motivação do requerente e não que o registrador deveria ou não analisar esses motivos. Parece-me que o simples fato de a pessoa se identificar e expor seus motivos já traria muito mais garantia do que a que eventualmente exista no sistema atual.

Se concluirmos que o profissional do Direito responsável pela guarda desses dados nos registros públicos deve analisar a exposição de motivos, o que podemos definir como *interesse legítimo* à obtenção desses dados? Interesse legítimo é dizer que se quer a informação sobre determinado imóvel porque se pretende adquiri-lo? Ou porque está se ajuizando uma ação de cobrança contra o proprietário e é necessário saber quais seriam os eventuais ônus que pesam sobre o imóvel?

A utilização de firmas eletrônicas pelos solicitantes conferiria mais segurança ao sistema? Como é possível garantir que a pessoa que efetua esse tipo de solicitação de fato é aquela que diz ser? Ou seja, a pessoa se identifica, explica seus motivos, mas quais serão as garantias disso na Internet?

## Diferença entre segurança dinâmica e segurança estática impõe a análise dos motivos do requerente de informações registrárias

No que diz respeito à segurança jurídica, é preciso explicar a diferença entre segurança dinâmica e segurança estática.

Ao falarmos em publicidade registral, preocupamo-nos, à primeira vista, com a segurança do tráfego imobiliário. Mas o que está buscando aquele que compra um imóvel, aquele que registra um título no cartório de registro de títulos e documentos, ou quem registra uma empresa no registro civil de pessoas jurídicas?

Se uma pessoa registra seu imóvel no registro de imóveis é porque está buscando a tranquilidade, a segurança estática do registro; ela não está preocupada com a segurança jurídica do tráfego imobiliário. O adquirente quer que seu título de domínio do imóvel permaneça ali, repousado na segurança e sob a guarda do registro de imóveis.

Essa diferença entre segurança jurídica e segurança estática, ou dinâmica, impõe a análise dos motivos do requerente de informações registrais pelo operador do registro imobiliário. Exigir a exposição de motivos pelos quais a pessoa pretende tal informação burocratiza o serviço? Como seria feito esse controle? Seria efetivo ou formal? Ou seja, o registrador teria que de fato avaliar se a pessoa está dizendo a verdade ou seria um controle meramente formal?

## Questões polêmicas sobre a publicidade registral por meios eletrônicos

Ainda para efeitos de segurança pública ou jurídica, seria recomendável a comunicação do titular dos dados inscritos? Como poderíamos fazer essa comunicação?

Uma das propostas discutidas no projeto de lei 3.057, que diz respeito à Lei de Registros Públicos, é a criação da figura da custódia ativa dos dados mantidos no registro de imóveis. Por exemplo: registro um imóvel de minha propriedade em Diadema e poderia contratar com o registro de imóveis essa custódia ativa, de modo que, no prazo de um ano, qualquer alteração ou informação que venha a ser requerida a respeito do meu imóvel e dos meus dados me

## Proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos

fosse comunicada pelo registro de imóveis por via eletrônica.

Outra pergunta pertinente refere-se à comunicação. É necessário colher o consentimento do titular dos dados? Por exemplo: sobre a segurança do mercado do crédito, como seria possível a obtenção da anuência do devedor? Essa anuência poderia ser colhida previamente pelo contratante, pelo financiador?

Estamos pensando numa proposta sobre como fornecer as certidões no registro de imóveis, dividindo-as em modelos distintos. Pensamos na possibilidade de fornecer informações já depuradas, ou seja, quem é o dono do imóvel, sua descrição, o endereço e se existe algum ônus sobre o imóvel. Isso é o que interessa quando se adquire um imóvel. Essa seria uma das formas de fornecimento da certidão. Outra seria fornecer informações de maneira integral, a requerimento da pessoa. Seria a informação por certidão, por quesitos, que já existe na Lei de Registros Públicos; e a indagação pelo interessado de perguntas específicas, às quais o registrador responderia tão-somente o que foi perguntado.

A propósito das informações depuradas fornecidas pelo registrador, essa depuração envolveria a supressão de dados sensíveis, como, por exemplo, o domicílio do titular dos direitos inscritos? Qual o tipo de informação que o registrador deveria prestar? E nessa discussão ainda, a lei poderia estabelecer algumas presunções de interesse legítimo?

Elencam-se três casos: pessoas físicas ou jurídicas, cuja atividade profissional esteja ligada ao tráfego imobiliário; órgãos públicos, desde que exponham os motivos da consulta; e autoridades públicas ou funcionários públicos que atuem em razão de seu ofício ou função. Nessas situações, poderiam ser consideradas como manifestações de interesse legítimo para obtenção dos dados registrais? Como se daria a operacionalização de todo esse sistema de informação?

Atualmente, em razão da atomização dos registros e da responsabilidade individualizada dos registradores, há bancos de dados mantidos de forma individualizada. De quem é a responsabilidade por essas informações, ou como isso será feito pelos registradores? Seria necessário manter um colégio de registradores para gerir essas informações, como acontece na Espanha, onde todos os sistemas são mantidos

pelos registradores que constituíram uma entidade civil, sem fins lucrativos para essa finalidade?

É importante falar sobre a falta de fins lucrativos nessa atividade porque, evidentemente, as informações ou o acesso a esses dados mantidos nos registros imobiliários têm valor econômico. Isso custa. Não por acaso existem entidades no mercado que trabalham com bancos de dados, vendendo as informações.

No entanto, se consideramos que o serviço de registros públicos é um serviço público prestado pelo particular e se nos depararmos com o panorama caótico de assimetria pessoal, material e de meio eletrônico em todos os registros do Brasil, como poderemos propiciar que o sistema seja informatizado de forma geral? Como vamos pagar essa conta, uma vez que existem registros rentáveis, mas outros são muito deficitários? Não seria razoável que os valores auferidos pelo fornecimento dessas informações fossem revertidos para o aprimoramento da atividade dos registros de imóveis e dos registros públicos em geral? Qual é o formato que esse sistema terá e quais serão os mecanismos de manutenção da segurança dos dados? Isso é fundamental quando se fala em publicidade registral dos meios eletrônicos. A criação de um grande banco de dados é seguro?

Essas são questões polêmicas que devem ser indispensavelmente debatidas a fim de que seja possível chegarmos a um consenso que atenda aos interesses da sociedade como um todo.

---

\*Patricia Ferraz é registradora em Diadema, SP, e diretora de urbanismo e regularização fundiária do Irib.

## A experiência na discussão do projeto de lei do cadastro positivo – regulamentação de bancos de dados de proteção ao crédito

*Otávio Ribeiro Damaso\**

Relação entre governo e setor imobiliário. Por que a preocupação com bancos de dados de proteção ao crédito? Taxas de juros são mais elevadas porque a informação não está disponível no mercado. Objetivos do PL: enfrentar a assimetria de informação, disseminar informações creditícias e garantir proteção e privacidade ao indivíduo.

A iniciativa de incluir a Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda neste evento partiu do próprio Ministério da Fazenda. Todo esse processo de discussão da regulamentação dos bancos de dados de proteção ao crédito sempre foi feito em conjunto, tendo como preocupação legal a ótica do consumidor, uma vez que coordenamos os Procons de todo o país, e a ótica econômica, que visa ao Ministério.

Esse processo foi extremamente rico e teve posições divergentes que convergiram para um projeto de lei de forma muito democrática com a participação de todos os setores envolvidos. Um projeto aperfeiçoado e com processos de audiência pública no qual recebemos mais de 120 e-mails e sugestões por outros meios de comunicação.

Há cerca de um mês, o governo submeteu o projeto ao Congresso nacional, que fará um novo debate aperfeiçoando ainda mais a questão da proteção dos dados e informações dos cidadãos.

## Relação entre governo e setor imobiliário

Sem dúvida nenhuma, o setor imobiliário, não só no Brasil como no mundo, tem uma importância significativa para a economia e para o bem-estar social da sociedade. É um setor que gera empregos, renda e tem inúmeros efeitos diretos e indiretos sobre toda a economia. Naturalmente, isso faz com que ele se torne um dos setores prioritários na pauta de discussões de todos os projetos que o governo tem tratado.

Desde 2003 temos trabalhado em conjunto com os setores da construção civil, via CBIC e Secovi, instituições financeiras que financiam o crédito imobiliário, seja ele voltado para o setor habitacional ou comercial, no caso da Abecip, e o Irib, que tem sido um importante parceiro nessa discussão.

É muito importante destacar que existe um núcleo de discussão sobre como fazer o aperfeiçoamento de um marco legal do setor imobiliário, envolvendo o registro de imóveis e as questões de mercado de capitais, bem como fazer o crédito chegar à população num custo mais barato e de forma segura.

Vários foram os avanços implementados, sempre sob a ótica do consenso dos atores envolvidos.

Logo de início concluímos a regulamentação do sistema financeiro imobiliário, do qual, antes, boa parte era calcado em medida provisória, e que, agora, convertimos em lei. Também tornamos o patrimônio de afetação um instrumento extremamente importante para dar segurança a todos os entes envolvidos, principalmente ao consumidor, que, após eventos ocorridos num passado recente, acabou se esquivando da aquisição de imóvel ainda na planta. Atualmente, o patrimônio de afetação é o maior instrumento jurídico que oferece garantias ao consumidor e ao financiador da obra.

Ainda no âmbito do patrimônio de afetação, foi criado um regime especial de tributação voltado especificamente para o setor habitacional e para as obras a serem afetadas, com mecanismos simples e uma única alíquota de 7%, o que ajudará muito nas ocasiões de falência, ou problemas na obra, porque terá certo que o que foi pago de imposto não vai afetar a boa condução e o desmembramento da obra da incorporadora.

Avançamos também na regra do sistema financeiro da habitação, com o acréscimo do volume de créditos no mercado. Os próprios bancos se movimentam mais para aplicar em

recursos livres, não só no SFH como também no SFI. Regras recentes do sistema financeiro da habitação têm conferido melhores condições para que o financiamento chegue aos imóveis de menor valor e para as camadas de população de menor renda, tendo em vista que esse processo atualmente está muito concentrado nas classes média e média alta.

Isentamos do imposto de renda os títulos de securitização de créditos imobiliários, letras hipotecárias e certificados de recebíveis imobiliários. A letra de crédito imobiliário, se adquirida por pessoa física, dará um novo dinamismo para o setor.

Está em curso uma medida provisória no Congresso nacional, a MP 252, que traz inovações de cunho tributário, como uma mudança sistemática no imposto de renda para alienação de imóveis, o que dará um novo dinamismo ao mercado de imóveis usados.

Um outro mecanismo que vai facilitar o processo é o casamento da previdência complementar privada com o financiamento imobiliário. São ativos que, atualmente, pertencem à previdência privada e que poderão ser dados em garantia de financiamentos imobiliários, o que ampliará a oferta de créditos e reduzirá as taxas de juros.

Um outro ponto de fundamental importância, se bem pouco destacado no âmbito do setor imobiliário e no setor de registro, é a introdução da nova Lei de Falências, o novo arcabouço falimentar.

Trata-se da combinação de uma lei ordinária com uma lei complementar, o Código Tributário nacional, segundo o qual o crédito com garantia real típica do imóvel passou a ser prioritário ao crédito tributário.

Com as garantias registradas no registro de imóveis, é importante dizer que a garantia real passará a ganhar um novo dinamismo, uma vez que passará a ter mais prioridade se se referir à falência de uma empresa. Ou seja, passa a ser um crédito de maior valor do que era até antes da aprovação do novo arcabouço falimentar.

## Por que a preocupação com bancos de dados de proteção ao crédito?

Sobre o tema da palestra – regulamentação do banco de dados de proteção ao crédito –, ele não está, propriamente, associado ao tema do seminário, mas traz muitas similitudes, não só no que diz respeito à questão das informações de privacidade mas aos seus próprios efeitos, que, uma vez implementados os bancos de dados, poderão existir na nova dinâmica de financiamento imobiliário no Brasil.

O projeto de lei 5.870 está no Congresso nacional. Por que a preocupação com bancos de dados de proteção ao crédito? Quando falamos em proteção ao crédito, na verdade estamos nos restringindo ao projeto de lei. Mas essa restrição não deveria existir, porque o tema é mais amplo. Não estamos falando apenas do crédito, mas de qualquer relação comercial.

Na prática, é importante que nas relações de concessão de crédito existam informações sobre quem está apanhando o crédito, qual o histórico do consumidor, se ele é bom pagador, se possui garantias, etc. Essas informações são de fundamental importância para o bom funcionamento do mercado de crédito.

De certa forma, vários países no mundo têm regulamentação e bancos de dados de proteção de créditos bastante aperfeiçoados porque conhecem bem a problemática.

O principal ponto que podemos destacar na literatura econômica diz respeito à questão da assimetria de informações. A falta de informação dos bancos, do credor e do próprio comércio sobre os consumidores faz com que haja uma redução da oferta de crédito e uma elevação das taxas de juros.

Essa assimetria de informação leva a dois componentes, que, pela ótica econômica, acabam inibindo o bom desenvolvimento do mercado de crédito no Brasil: a seleção adversa – com a falta de informações, o emprestador não consegue identificar se o seu cliente é bom ou mau-pagador; e o risco moral – tema bastante conhecido da literatura econômica.

As conseqüências são taxas de juros uniformes, porque, sem informações sobre o tomador do crédito, acaba-se por definir uma taxa única para as pessoas. Ou seja, o bom pagador acaba pagando pelo mau. Geralmente essa taxa está acima do que o bom pagador pagaria, se o histórico dele tivesse sendo usado para essas informações. No final das contas, acaba existindo uma redução da

oferta de crédito. Com receio de que, ao emprestar, o crédito não retornará, o banco muitas vezes opta por não emprestar. Além da elevação das taxas de juros para todo o sistema, o efeito geral é uma redução da oferta do crédito. Nesses casos, o banco acaba eliminando os bons pagadores, reduzindo o crédito a quem tomaria emprestado com segurança de que ele voltaria.

Muitas vezes, para realizar o crédito ou a relação comercial, são necessárias garantias, geralmente fornecidas pela classe média alta – proprietária de imóveis, carros, aplicações financeiras –, que pode provar seu patrimônio.

As classes média e baixa, por sua vez, em princípio não têm patrimônio para dar em garantia ou comprovar que podem honrar o crédito. A prerrogativa delas é a garantia reputacional, um histórico de informações que comprova que elas pagam suas contas básicas regularmente e em dia, que tomaram emprestado um crédito no comércio e pagaram-no em dia.

No Brasil, entretanto, se isso não for organizado, não terá valor nenhum porque o comerciante não sabe disso. Ele não sairá colhendo todas as informações a respeito do cliente. No comércio, vale muito acreditar que aquela pessoa que vai tomar emprestado um crédito tem um histórico de cumprimento regular de suas obrigações.

Por isso, a grande vantagem introduzida no mercado com os bancos de dados de proteção ao crédito, com informações positivas sobre o histórico de crédito de relação comercial do cidadão, é a garantia reputacional, é a garantia de que o credor é bom pagador. É o caso das classes média e baixa, que, na sua grande maioria, são as que cumprem as obrigações.

## Taxas de juros são mais elevadas porque a informação não está disponível no mercado

Mas como funcionam os bancos de dados de proteção ao crédito? Na prática, se o comércio ou a instituição financeira conhecem o passado da pessoa com quem estão se relacionando, ofertando o crédito ou fazendo uma transação comercial, é possível criar condições melhores de negociação bem como ampliar o volume de crédito ou reduzir as taxas de juros. Afinal, existe uma certeza de que aquele crédito vai retornar.

Mas essa não seria uma forma de discriminar o mau pagador? É necessário avaliar, na prática, que quem cumpre suas

# Proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos

obrigações, ainda assim, está pagando elevadas taxas de juros, com condições piores de créditos do que se tivesse a informação disponível no mercado em relação a quem não tem um histórico muito aprazível. A pessoa que honra seus compromissos quer ter uma condição de crédito melhor, diferenciada. Por que elas têm de pagar a mesma taxa de juros e ter as mesmas condições do cidadão que não tem um bom histórico?

O banco de dados vem, de certa forma, resolver esse problema, ao fazer uma distinção e favorecer aquele que tem o histórico positivo.

Atualmente, no Brasil, existem inúmeras entidades que prestam esses serviços de banco de dados de proteção ao crédito, mesmo empresas sem muito destaque; apesar disso, existe uma certa deficiência em termos de marco legal. Frequentemente, muitas dessas empresas operam com históricos negativos, fazendo criar os bancos de dados negativos; são entidades que recolhem os momentos de inadimplência de cada cidadão, ou seja, quando o nome do cidadão entra numa dessas entidades, ele está sendo mal associado.

Essas empresas não têm um marco legal que lhes permita agregar informações positivas, históricos de operações de crédito que o cidadão teve no passado e que poderiam ser contadas a favor dele. Nesse ponto, é importante destacar que, mesmo que o cidadão tenha tido cinco anos de ótimas operações, se ele deixar, por exemplo, de pagar uma conta de telefone no valor de dez reais, seu nome passa a fazer parte negativamente do banco de dados da entidade.

Hoje, os bancos de dados de proteção ao crédito não têm uma base legal bem constituída para poder fazer a análise. No comércio, não interessa saber, objetivamente, o histórico de crédito do cidadão, mas o grau de credibilidade do consumidor.

Na prática, o comércio quer realizar crédito, quer fazer transações comerciais, razão pela qual a preocupação de se inibir o volu-

me de transações comerciais fica infundada, uma vez que, se o cidadão tiver um bom passado de crédito, o comerciante vai fazer a avaliação, verificar até que ponto está disposto a correr o risco e acaba concedendo o crédito. O que ocorre é que os dez reais de uma conta de telefone que se deixou de pagar inibe o fato.

Quando os bancos de dados estiverem funcionando com informações positivas e com a possibilidade de análise, pode ser que o comércio, ao consultar o banco de dados e constatar a informação de nota oito ou sete do consumidor, concederá o crédito da mesma forma, mas com certas condições.

É imprescindível um marco legal para essas transações porque o Código de Defesa do Consumidor, instrumento extremamente importante, trata esse assunto num único artigo, o artigo 43, e de forma muito superficial.

O CDC tem uma lacuna grande de questões que envolvem o consumidor, o consulente, o banco de dados e as fontes de informações, que não são reguladas. Isso cria muita ação na Justiça, que inibe o desenvolvimento dos bancos de dados e, naturalmente, reduz o volume de oferta de crédito, aumentando as taxas de juros. Esse é o primeiro ponto: é necessário um marco legal para regular essas transações.

O segundo ponto é dar base legal para que esses bancos de dados, assim como em outros países, tenham informações positivas. Atualmente, os bancos de dados trabalham sem um embasamento legal mais consistente, sem reunir informações positivas para agregar em seus bancos de dados.

O terceiro ponto diz respeito à metodologia utilizada, ou seja, a idéia é permitir que os bancos de dados possam fazer a análise da informação. O artigo 43 do Código de Defesa do Consumidor estabelece que a informação deve ser *objetiva*, e objetiva, no entendimento de alguns, é a informação exata, ou seja, o indivíduo é inadimplente por causa de tal conta que deixou de pagar. O que é extremamente importante.

Como foi dito anteriormente, às vezes, a pessoa tem um histórico bom de contas pagas. Por exemplo: num total de um milhão de reais, durante cinco anos, e uma dívida de dez reais que deixou de pagar, acaba sendo suficiente para que a informação objetiva diga que esse consumidor é inadimplente, informação que exclui a pessoa do mercado. Portanto, é importante permitir que os bancos de dados façam a classificação.

## Objetivos do PL: enfrentar a assimetria de informação, disseminar informações creditícias e garantir proteção e privacidade ao indivíduo

Um dos pontos mais interessantes para a problemática a ser discutida neste seminário diz respeito aos procedimentos e preocupações com o consumidor nesse processo.

Primeiro, na elaboração do projeto, tivemos o auxílio de um conjunto de técnicos que estudou a experiência internacional e a situação brasileira, discutindo com os Ministérios da Fazenda e da Justiça, por intermédio da Secretaria do Direito do consumidor, já com enfoque no cidadão e preocupado com as relações comerciais, e o Banco Central, dada a experiência que tem na matéria.

Logo no início, quando da elaboração de um primeiro modelo de projeto de lei, fizemos uma ampla discussão com representantes do Ministério Público da Justiça federal, que tem uma seção de defesa do consumidor. Realizamos discussões em várias reuniões com os Procons, que estão na ponta reconhecendo os problemas que o consumidor enfrenta, até em relação aos bancos de dados. Também discutimos com outras entidades de defesa do consumidor e com os próprios representantes de bancos de dados para entender o funcionamento e as dificuldades existentes.

Depois de todas as discussões, o projeto foi, durante 60 dias, levado a audiência pública e recebeu mais 112 sugestões de aperfeiçoamento.

Em seguida, discutimos novamente os aperfeiçoamentos para só então voltar para o Congresso nacional, onde ocorreria um novo debate, que faz parte do processo como um todo.

Os objetivos gerais do projeto de lei são: enfrentar a questão da assimetria de informação; disseminar e analisar as informações creditícias e comerciais; e garantir a proteção e a privacidade das informações dos indivíduos.

No que tange à regulamentação, uma ação extremamente importante foi definir as responsabilidades de cada ente participante do processo. Primeiro, a fonte de informação, companhia telefônica, companhia de água, comércio. É o comércio que gera a informação primária do crédito, ou seja, se o cidadão obteve crédito ou não, se pagou em dia ou não.

Hoje, a legislação não dispõe nada sobre a fonte de informa-

ção primária. Dessa forma, o projeto define a responsabilidade da fonte de informação, qual seja, a responsabilidade pela veracidade da informação. Na ponta final, são responsáveis por encaminhar aos bancos de dados somente as informações verdadeiras.

Os bancos de dados também têm uma série de responsabilidades a seguir. A nova legislação deixa claro como os bancos de dados devem receber e manusear as informações e trocá-las com outros bancos de dados. O projeto de lei é objetivo ao explicitar a responsabilidade do banco de dados perante o sistema e o consulente, comércio ou empresa, que vai usufruir a informação.

A legislação também não dispõe nada sobre isso. Por isso, o próprio consulente, ao realizar uma consulta para fazer uma operação de crédito ou uma operação de venda a prazo, também terá responsabilidades sobre as informações que receberá dos bancos de dados.

Mesmo que cada um dos partícipes tenha suas responsabilidades, nenhum deles impedirá o que se chama *defesa do consumidor de responsabilidade solidária*. O consumidor não quer saber se a responsabilidade é da fonte de informação, do banco de dados ou do consulente; ele atua contra os três indiferentemente. Posteriormente, as regras farão com que se identifique com clareza de quem é a responsabilidade pela falha cometida. O consumidor, nesse caso, tem a praticidade de recorrer ao consulente, ao banco de dados ou à fonte de informações.

Um dos dispositivos que a regulamentação vai permitir é a redução do custo operacional, que trará melhorias para o desenvolvimento desse sistema.

Questões como a segurança da guarda das informações serão resolvidas pela regulamentação que possibilitará a celebração de convênios e compartilhamento de informações, que de fato já ocorrem na prática, mas ainda não estão regulamentadas. Ou seja, os bancos de dados e as fontes de informação deverão ter responsabilidades em relação ao compartilhamento das informações.



## Proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos

Quanto à regularização da situação do inadimplente, atualmente existe uma lacuna legal. Como corrigir uma informação errada ou que já foi paga? Em que prazo? A regulamentação também tem esse objetivo: definir com clareza qual é o prazo que a fonte de informação terá para regularizar a informação; qual o prazo para os bancos de dados retirarem a informação errada do sistema, uma vez questionado.

E quanto à análise do risco? O que pode ser feito? É permitida a análise do risco, mas os bancos de dados, de certa forma, têm de tornar disponível a metodologia aplicada, para que o consumidor saiba exatamente como suas informações serão analisadas, ou seja, o que levou o banco de dados a definir que o cliente tem nota oito ou dez. É claro que os bancos de dados não fornecerão toda sua metodologia; que ofereçam, pelo menos, os princípios gerais de como proceder a análise de risco.

Enfim, o objetivo geral do projeto é reduzir as incertezas jurídicas que existem tanto pela parte do consumidor quanto pela dos bancos de dados, dos consultantes e das fontes de informações.

Uma série de direitos também foi incorporada ao projeto, o que vai favorecer o consumidor e facilitar, e muito, o relacionamento dele com os bancos de dados.

O primeiro ponto traz uma série de vedações em relação às informações que poderão ser incluídas nos bancos de dados. As principais delas são origem social, ética, convicções políticas, religiosas, pessoais, sexuais, saúde, ou seja, será proibido incluir no banco de dados esse tipo de informação.

Uma outra informação fundamental é que toda vez que um banco de dados abrir um registro sobre um cidadão, seja de informações negativas ou positivas, o consumidor tem de ficar sabendo que foi aberto esse registro em que se colhem informações a seu respeito.

Existem várias formas permitidas para esse tipo de comunicação, seja pela fonte de informação, seja pelo banco de dados, mas o que interessa é se o consumidor deve receber uma comunicação de que alguém vai começar a organizar e reunir informações sobre ele.

Naturalmente, existem dois tipos de informação: de inadimplimento e adimplimento. Na informação de inadimplimento, é necessário que ele seja comunicado de que as informações estão sendo encaminhadas ao banco de dados. Na

informação de adimplimento, por sua vez, de histórico positivo, o consumidor pode autorizar o banco de dados a incluir a informação, se bem que, uma vez autorizada, toda informação adicional não precisará ser informada, porque, em tese, essa é uma informação positiva. No entanto, como se trata de uma prerrogativa do consumidor, no momento em que ele quiser poderá pedir para suspender a coleta dessas informações.

Em caso de informações negativas, as regras não podem ser as mesmas, uma vez que todos os consumidores pediriam para não fossem registradas essas informações nos bancos de dados.

Os bancos de dados também estão proibidos de transmitir informações para empresas de telemarketing, malas diretas e afins. O consumidor passa a ter direito ao acesso às informações arquivadas sobre ele – existem regras no projeto que definem quais os direitos do consumidor em acessar as informações dos bancos de dados. Com isso, os bancos de dados ficam obrigados a fazer um relatório para apresentar as informações objetivas.

Haverá regras também que dizem respeito à maneira como questionar as informações constantes do banco de dados, uma vez que, atualmente, esse é um procedimento que cria muita dificuldade, ou seja, o banco de dados recorre à entidade A, que diz que a culpa é da fonte de informação, que diz que a informação está correta, e a informação errada sobre o consumidor acaba ficando registrada no banco de dados durante 10, 15 ou 30 dias, causando inúmeros problemas para ele.

Agora não, o consumidor entra com o questionamento, o banco de dados tem um prazo X para verificar se a informação é ou não verdadeira. Se não conseguir provar que a informação é verdadeira, o banco de dados fica obrigado a excluir a informação.

Em linhas gerais, esses foram alguns dos pontos importantes que deveríamos comentar.

O objetivo principal desta apresentação era mostrar, de forma sucinta, como foram os debates realizados e quais as preocupações do governo com os direitos das pessoas, com as privacidades e o manuseio das informações, bem como comentar a importância do banco de dados pela ótica econômica.

---

\*Otávio Ribeiro Damaso é secretário-adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda.

110011011001110010101000101101010010001001010101001001

# Direito à privacidade nos sistemas de informação

Walter Ceneviva\*

"Ainda que não censurado, o sistema de informação vinculado à comunicação social não pode, sob pena de sofrer punições previstas em lei, violar a intimidade dos que queiram ser deixados sós. Igual amparo merece a vida privada."

## Nota introdutória

O tema que me é proposto provocou agudo interesse intelectual a contar de seu título. Levou-me a questionar o significado de *sistema de informação*, elemento essencial da palestra, para colocá-lo em confronto com o direito constitucional à privacidade. Numa primeira conclusão, cheguei a pensar que um tal sistema não existisse. A negativa deixou-me insatisfeito. Tratei de desenvolver investigação, breve, mas muito atenta. Afastei o dilema de cuidar de tema que, num primeiro exame, havia sido recusado por meu próprio raciocínio. Foi necessário ir à frente.

Sempre me guio, nos momentos de dúvida, pela lição do mestre Agostinho Alvim, em quem encontrei a firme assertiva de que o primeiro critério da interpretação é gramatical. O que as palavras dizem? Qual o espectro, qual a amplitude do universo jurídico coberto por elas?

Nos dois dicionários brasileiros não-jurídicos de maior evidência, o *Aurélio* e o *Houaiss*, constatei a mesma extensão de definições e alternativas, tanto para o primeiro termo (*sistema*) quanto para o segundo (*informação*). Em letra miúda, o *Houaiss* chega quase a três páginas, exclusivamente dedicadas a *sistema*. O *Aurélio*, igualmente, tem longa série de acepções para *informação*. Resolvi compor a definição compatível com os problemas a serem enfrentados no tratamen-

to do assunto em vez de tomar os dois vocábulos individualmente. A definição encampa os dois modelos básicos: dos informes fornecidos pelos meios da comunicação social – em síntese, os do jornalismo – e dos informes existentes em órgãos, setores, serviços e arquivos do poder público e de agentes públicos, transmitidos ou não, mas abertos ao conhecimento de todos.

O ponto de partida é a definição básica que me serviu para a palestra: “*sistema de informação é o conjunto de elementos humanos providos de suporte material para ação coordenada, com vistas ao fim determinado de transmitir e receber esclarecimentos sobre assuntos de interesse geral ou individual, segundo normas e regras que lhe correspondam*”. Logo após ter criado minha definição, me vi tentando situar os elementos humanos nela envolvidos. Constatei – embora viva há muitos anos no universo profissional da informação e de sua transformação – como é complexa a classificação dos elementos humanos, quando se vai aos emissores e aos recebedores. O mesmo se dá quanto aos processos de transmissão e se põem todos eles na mesma panela analítica.

### Fontes da comunicação

No pólo ativo dos que emitem a informação, há pessoas naturais ocupantes de lugares os mais variados no universo social, os criadores, os geradores, os controladores da comunicação industrial ou pública. Há os participantes óbvios, os profissionais com atuação nos chamados órgãos de comunicação social, os impressos, os eletrônicos para recepção geral e para recepção classificada. No grupo dos profissionais há os diretamente ligados aos veículos e, tentando obter espaço, os assessores de comunicações, geradores de textos, falas e imagens do interesse de seus contratantes. E, com menos disponibilidade de meios, também são comunicadores as autoridades, políticas, administrativas e, em tempos mais recentes, até as autoridades do Judiciário.

No último quarto do século passado, em períodos eleitorais, surgiram – com grande influência e vultosos aportes econômicos – os heróis da comunicação política, chamados “marqueteiros”, cuja informação “desinformante” transformou o processo da colheita de votos, sem que a Justiça

pudesse limitar sua interferência. Transmudou-se o enunciado, pelo candidato, da pretensão ao voto em *show* para a obtenção do voto, ainda que sacrificada a verdade ou qualidade fiel da informação, na televisão – maquiagem, enredo, impostação, filmetes, depoimentos pré-gravados, e assim por diante –, omitidos os aspectos negativos, sobretudo os da ignorância e do despreparo.

Ah! Os políticos! O que se tem visto em comissões parlamentares de inquérito tem sido triste. Muitos, contrapostos à minoria qualificada, esquecem a razão da convocação, preocupados em se projetar a todo custo, em certas circunstâncias com abuso do ridículo. É particularmente triste – se formos enquadrá-los no sistema de comunicação – a incompetência de meios pessoais, com as perguntas repetidas ou ineptas e até com o discurso, sem pergunta alguma. A lembrança deles não se destina à crítica, mas apenas a recordar a complexidade dos muitos operadores do sistema de informação.

Em termos sintéticos, é bem evidente que o sistema de informação, nos moldes da definição proposta, envolve modos de cumplicidade entre os transmissores e os transportadores da informação, tanto nas fontes privadas como nas públicas. Naquelas, a pura informação, direta e clara, tem sido burilada para chegar aos recebedores provida de algum charme. A normalidade não interessa. É comum entre os jornalistas lembrar que a grande missão do editor é separar o joio do trigo, no noticiário, para divulgar o joio. Esse é modo simplista de ver as coisas, porquanto o sistema de informação, considerado como o conjunto dos meios de transmissão de notícias, vive – como indústria – da acolhida de seus ouvintes, telespectadores e leitores, elementos essenciais para o fluxo da publicidade, principal fonte de renda e da sobrevivência econômica de seus empreendedores.

Passemos às fontes públicas, para dizer que, se o pólo ativo dos geradores da informação é complexo no lado privado, sofre do mesmo mal (?) do lado público, que também o integra, nas três instâncias de governo, da União aos menores municípios, com interferência na heterogeneidade dos recebedores, os componentes de toda a cidadania. É evidente que os governos atuais compreenderam a importância de manterem permanente grau de convencimento de

seus universos eleitorais, quanto à qualidade das medidas por eles defendidas.

Os meios governamentais, a partir do último quarto do século XX, passaram no Brasil e no exterior a utilizar novos atores das distorções informativas. São os assessores de imprensa – ou *press officers*, no dizer dos que pensam em inglês –, utilizados por governos, políticos, profissionais de todos os misteres, grandes indústrias, até os setores de saúde, religiosos da mídia, ministério público, delegados de polícia – hábeis em trocar informações sigilosas pela publicidade –, as invasões – veja-se o Iraque – e os grandes acidentes naturais, com particular dramaticidade os resultantes dos furacões Katrina e Rita.

Num país continental, inteiramente coberto pelas transmissões via satélite e aberto ao conhecimento cada vez maior dos usuários da Internet, a pluralidade de graus culturais e de pensamento do público-alvo da informação é complicador da análise. Além da cidadania como um todo, não se perca de vista que o sistema da informação também compreende os núcleos profissionais, com interesses variáveis, os segmentos religiosos cada vez mais numerosos e mais influentes. Aliás, os núcleos das chamadas religiões “crentes” – para servir-me da terminologia do povo – são os que tiveram maior crescimento no derradeiro quarto do século XX. Forrados no exemplo norte-americano, passaram a atuar especialmente na televisão, com grande profissionalidade, de onde passaram para a política, conseguindo cada vez maior número de cargos nos legislativos, influenciando decisivamente na formação das leis. Nesse campo fica bem evidente que deslocaram grandes nacos da antiga influência do catolicismo. A todos eles a informação pública se volta com profissionalismo crescente, mas – infelizmente – com os defeitos da desinformação quase sistemática.

## Informação como direito: intimidade e resposta

Superada a introdução, pensando o tema na ótica jurídica, verifica-se nela o envolvimento de um direito-dever, incidente no campo do direito público, com mais intensidade, e do direito privado. Informar em sentido amplo é manifestar o pensamento, as idéias, com responsabilidade, tanto que proibido o anonimato na comunicação social e em todas as formas pelas quais as idéias e posições sejam manifestadas. Informar é contar – sem ser propaganda – o assunto próprio da administração pública, de interesse geral.

O direito de transmitir tem, em uma de suas contrafaces, o dever de respeitar o direito alheio, dos agravos cuja primeira definição vem no artigo quinto da Constituição, que, além de determinar a norma geral, da garantia de liberdade, estabelece os critérios básicos dos atingidos. Podemos enfrentar, numa quebra de boa ordem, a patologia antes da normalidade. A proporcionalidade ao agravo gerado na comunicação é determinada sob os aspectos objetivo e subjetivo. Assim.

*Avaliação objetiva* – leva em conta a extensão da matéria divulgada, se impressa, ou o tempo do programa ou de segmento do programa em que praticado o agravo. Considera, ainda, a cobertura do veículo, a página da divulgação ou sua penetração.

*Avaliação subjetiva* – como ocorre em todos os casos nos quais se debatem emoções humanas, o intérprete não pode ser levado pelos extremos, dos muito sensíveis ou dos insensíveis, mas encontra adequada resposta no que se tem referido como o cidadão de sensibilidade média, quando submetida à discricção do magistrado.

Rompida a barreira entre a informação e o agravo, entre dois direitos fundamentais, separados pelo fio da navalha do direito aplicado, constata-se que as obrigações geradas pelo abuso envolvem o dano material – o que a vítima efetivamente perdeu e, razoavelmente no que deixou de ganhar ou lucrar – e o moral – o ferimento de condições íntimas do ofendido. Nada obstante à liberdade de informação, a Carta Magna afirma invioláveis direitos essenciais da pessoa humana, a contar da intimidade.

Dois conceitos correlatos integram a restrição: a intimi-

## Proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos

dade e a vida privada. Considerando que a Constituição não tem palavras inúteis, resulta que *intimidade* é a qualidade dos fatos e dos atos ou da omissão de qualquer deles, que o ser humano adota ou pratica para com ele mesmo, segundo seus valores pessoais, independentemente de seu relacionamento com terceiros. Ainda que não censurado, o sistema de informação vinculado à comunicação social não pode, sob pena de sofrer punições previstas em lei, violar a intimidade dos que queiram ser deixados sós. Igual amparo merece a vida privada.

A *vida privada* distingue-se da intimidade, porque se refere às relações excludentes da proximidade de estranhos cujo conhecimento não deseja. Corresponde à conduta ativa, exteriorizável, mas à distância daqueles que a pessoa não quer que interfiram em sua existência diária. Nesse sentido se entende a inviolabilidade garantida contra o coletor da notícia ou do veículo que a possa transmitir.

Corolários dos valores anteriores são a honra e a imagem das pessoas. A honra é o sentimento que a pessoa tem de si mesma, e a imagem envolve valores examinados precedentemente neste capítulo. Nesse inciso, a Carta Magna reforça tanto a garantia de alheamento aos estranhos quanto a responsabilidade deles de afrontarem a vontade daquele que deseja manter privada sua vida. O direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação. O termo *decorrente*, na norma constitucional, indica uma relação de causa e efeito entre a ofensa e o dano causado. O dano deve decorrer ou se originar da ação ou omissão do terceiro, violador da garantia constitucional, gerado em qualquer das manifestações pelas quais o sistema de informação a transmite aos seus destinatários.

As garantias referidas, de predominante interesse privado, estendem-se ao direito público, pelo qual é assegurado a todos o acesso à informação. É freqüente ouvir e ver a autoridade policial afirmar a culpabilidade de alguém, que termina por ter sua inocência proclamada. O Estado deve responder por isso.

Vendo a questão sob outro ângulo, ao se falar em acesso à informação, já não se trata da transmissão da informação, mas da integral acessibilidade, aberta a todos, oriundas de

órgãos públicos, da administração direta ou de agentes públicos, que atuam como delegados do Estado, salvo umas poucas exceções.

Dados os direitos assegurados à pessoa natural e às pessoas jurídicas de direito privado, o acesso constitucional deferido à cidadania só pode referir-se à informação contida nos arquivos ou nos processos em curso nos órgãos da administração direta e indireta, em prática hermenêutica que se compatibiliza com a Carta Magna, mediante a qual a obtenção de certidões é livre a todos, independente do pagamento de taxas, salvo aquelas cuja entrega esbarra em restrições específicas. É o caso de certidões que deixem revelar dados distintivos ao estado de filiação de pessoa viva ou morta, entidades sem autorização judicial.

A garantia assecuratória da informação sofre restrições, como acontece, por exemplo, com os processos judiciais resguardados pelo segredo de Justiça (art.5º, LX). Assim também nas sessões do júri. A regra, porém, é a liberdade de acesso, “a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais, quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem” (inciso LX, art.5º). Fora dessa única alternativa, nenhuma outra sobreviverá em face da norma constitucional.

Problema dramático é o do segredo de fonte que nos Estados Unidos levou à prisão uma jornalista do *New York Times*. Tratando do sistema da informação, nem o jornalista, nem o parlamentar podem ser compelidos a revelar a fonte de que receberam uma informação de interesse geral. Sem a garantia do sigilo, muitas informações relevantes para a população seriam omitidas ou negadas.

O sigilo de fonte é daquele que recebeu a informação. O resguardo só tem cabimento se a informação colhida for divulgada. Quem a divulgue por um meio de comunicação social tem o direito de não esclarecer de onde ela veio. Nesse



caso, porém, havendo dano material ou moral, ocorre a substituição do autor originário da informação por aquele que a utiliza e transmite.

O sigilo de fonte é admitido se necessário ao exercício profissional. O termo *necessário* existente na Carta relaciona-se ao sigilo. É a escusa do autor da divulgação para omitir a fonte. Afirma que o segredo decorre de uma necessidade inerente ao exercício profissional. Não se confunde, portanto, com o segredo profissional propriamente dito, mediante o qual comete crime aquele que revela fatos dos quais tomou conhecimento, em razão do ofício, função, ministério ou profissão e cuja revelação possa causar dano – moral ou material – a alguém (Código Penal, art.154).

## Vedações constitucionais

A Carta Magna preserva direitos fundamentais, ao determinar que a lei punirá qualquer “discriminação que possa constituir mostra de origem, raça, sexo, cor, idade”, e estende a proibição, genericamente, a “qualquer outra forma de discriminação”.

No referente aos meios de comunicação, observa-se que, ainda uma vez, a punição possível será sempre posterior ao abuso, nunca antes. Praticado o ato discriminatório, em informação divulgada pelos meios escritos ou eletrônicos ou, ainda, pelos novos meios postos à disposição, entre os quais prepondera a Internet, a lei deverá puni-lo.

O preconceito, tomado em si mesmo, existe no íntimo do indivíduo. Se enunciado ou praticado, dele resultando a evidência do efeito discriminatório, incide a sanção legal.

Não é qualquer manifestação atingida pelas restrições. A ofensa deve provocar algum efeito contrário ao direito do atingido, o qual pode consistir em uns ou alguns dos efeitos

adversos, os quais são assim sintetizados:

- a) perda de reputação;
- b) perda de nível na comunidade;
- c) humilhação pessoal;
- d) angústia; e
- e) sofrimento.

A jurisprudência distingue a figura pública e homem público – o que o homem público, agente de administração, faz ou diz tem importância, diversamente do que acontece com o cidadão comum. Nessa qualidade, tem o direito e o dever de informar, mas sem ferir o direito das pessoas às quais faz referência. O mesmo acontece com as figuras públicas, ou seja, pessoas que têm notoriedade na sociedade. É evidente tanto naquelas quanto nestas uma certa volúpia pelo aparecimento na mídia. Em certos casos, há que apreciar com cuidado sua inserção no sistema de informação, pois usada em benefício próprio, para auto-elogio – bem como em seu proveito para atingir adversários ou inimigos.

## A comunicação social na Constituição

O *caput* do artigo 220 da Carta Magna é essencial na compreensão de nosso tema, ao dizer: “a manifestação do pensamento, a criação, a expressão e a informação sob qualquer forma, processo ou veículo não sofrerão qualquer restrição, observado o disposto nesta Constituição”. As primeiras palavras do artigo compõem a súmula do sistema de informação.

O artigo 220 compreende termos apenas distinguíveis, se se levar em conta a estrutura jurídica na qual foram postos. A *manifestação*, como exteriorização do sentir, do pensar do ser humano, é um modo fundamental de comunicar. O pensamento, criação íntima das convicções pessoais, repercute no direito, se exteriorizado.

No dispositivo aqui considerado, a manifestação só tem interesse se explicitada num dos meios da comunicação social, desde a mais tradicional, a imprensa, até as modernas, como rádio, televisão comercial, televisão por cabo e de recepção direta, via satélite, além da Internet, rede mundial de comunicação eletrônica. Nesta, porém, sem integrar, necessariamente, o que veio a ser denominado – por transposição do termo em inglês – mídia.

# Proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos

O substantivo *criação*, assim como os dois outros que o seguem – expressão e informação – vêm desacompanhados de qualquer referência que os esclareça. *Criação*, no contexto aqui examinado, entende-se como qualquer exteriorização da capacidade do ser humano de comunicar-se mediante suporte material antes inexistente. Criar tem o sentido de, com a força do engenho humano, algo que – independente da valoração de sua qualidade – corresponde a um produto do trabalho de seu autor. A liberdade criativa não pode sofrer restrições ante a expressa vedação constitucional.

O segundo termo a ser lido no *caput* está inserido em campo próximo dos dois outros. O verbo *expressar*, porém, tem significado menos amplo que *criar*, devendo entender-se como a manifestação oral ou escrita de uma idéia ou de uma posição.

O artigo 220 trata, ainda, da *informação*. No rigor do termo, ele é, dos três, o que se relaciona diretamente com os meios de comunicação cujo objetivo preponderante consiste em transmitir e comentar a *informação*, considerada, pelos veículos de comunicação social, como apresentação de notícias, dados, comentários a respeito de fatos cuja divulgação possa ter interesse para o público leitor, ouvinte ou telespectador.

Assim como a criação e a expressão, a informação consiste em obra individual ou coletiva de profissionais ou de amadores, que, integrada ao processo da comunicação social, goza das mesmas garantias, sem que a lei ou a autoridade possa interferir no processo de sua produção. O artigo 220 usa a exclusão total quando refere “sob *qualquer* forma, processo ou veículo” e mais à frente “não sofrerão *qualquer* restrição”.

O pronome *qualquer* surge quatro vezes no *caput* e nos dois primeiros parágrafos do artigo. No *caput* refere-se a situações indeterminadas de forma, processo ou veículo mediante os quais a criação, a expressão e a informação tenham sido exteriorizadas. *Forma* se refere ao objeto físico, seus meios e limites adotados. Na comunicação social, compreende a palavra, a imagem, o desenho fixo ou animado, o gráfico, a estatística, a notícia, a dramatização, entre outras expressões formais da capacidade criativa dos comunicadores.

No dispositivo, *processo* tem o significado do meio técni-

co utilizado para a manifestação cujos processos conhecidos são a impressão, os jornais, revistas e periódicos, a gravação em filme, em vídeo-fita, em disco compacto, em fita de áudio, e assim por diante, nos meios eletrônicos e no cinema.

No parágrafo primeiro do mesmo artigo, o pronome se reporta ao vocábulo *veículo*, ou seja, ao meio adotado para levar a manifestação ao seu destinatário. Não se confunde com o produto em si mesmo, mas diz respeito à forma pela qual a exteriorização vem caracterizada. Seja jornal, revista, emissora de rádio ou televisão, o veículo é o organismo mediante o qual o autor ou os autores manifestaram a criação, a expressão ou a informação. O veículo, portanto, é distinto de quem criou a matéria ou a obra veiculada.

A proibição constitucional de qualquer restrição refere-se ao sujeito coletivo da frase – manifestação do pensamento, criação, expressão e informação –, que exclui a restrição, seja qual for, posto que indeterminada. Não se perca de vista a força do vocábulo *restrição*, no artigo 220, a dizer que nenhuma condição ou limite pode ser pré-imposta aos termos do sujeito, embora respondam autores e veículos, conforme o caso, se houver abuso, salvo quando houver ressalva no próprio corpo da Carta Magna.

## A infocomunicação

Antes de ir à frente, vou tratar brevemente de um novo modo de ver o “sistema de informação público e privado”.

Nem pura informação, nem pura comunicação parece ser o destino dos meios modernos da comunicação social efetivamente instalados planetariamente. Os requisitos da informação objetiva, direta, clara, verdadeira, com acompanhamento metódico de todos os casos relevantes, até o fim, em edições sucessivas, inviabilizam o processo industrial da concorrência. Já se vê que incidirei no defeito de alguma repetição, mas vou enfrentá-lo, porque estamos num



momento histórico no qual se chega a ter a impressão de que o sistema de informação pode se tornar o seu oposto; sim, sempre sistemas, mas de desinformação calculada.

Também no jornalismo, repete-se a velha bipolaridade romana entre o pão da informação substancial e o circo dos escândalos artísticos, esportivos ou políticos e a notícia, ainda que apressada e imperfeita dos crimes “sensacionais”. Os telespectadores e ouvintes têm sua dose de culpa retratada na distinção da notícia que não interessa – o cachorro mordeu a moça – para a que interessa – a moça mordeu o cachorro. O gosto pelo mórbido ou negativo estimula a exploração. Ou, como perguntou François de Muizon, no subtítulo de seu livro *Le Défi de L'Infocommunication (L'Age d'Homme, 2000)*: “o jornalismo ameaçado pela comunicação?” Depois de considerar que a informação passou a ser, cada vez mais, comunicação, Muizon adota o neologismo *infocomunicação*, da informação-produto destinado ao consumo dos *clientes*. A Internet tende a pluralizar a visão exposta.

No quadro dos pressupostos vive a *notícia*, o anúncio de fatos recentes, levado ao conhecimento do público. Inconfundível com *informação*, o esclarecimento levado ao conhecimento do público. A notícia é produto perecível – razão por que raramente dura mais de vinte e quatro horas – para registrar acompanhamento constante dos fatos noticiados, salvo umas poucas exceções, mesmo quando a questão mantém presença no interesse dos consumidores dela. Em relação a esse aspecto, não há distinção entre o meio eletrônico – sobretudo o rádio e a televisão comercial – e o meio gráfico – jornais diários e revistas semanais, preponderantemente –, dos quais o rádio é subsidiário, sobretudo na primeira parte do dia, da divulgação dos meios impressos da mesma manhã.

Essa falta de perenidade não se liga apenas à consideração da notícia como produto, como inspirador de “venda” do meio para maior número de “consumidores”. Decorre tam-

bém da posição da imprensa moderna cuja crítica não leva em conta os efeitos práticos visados pelas medidas adotadas pelos governos e pelas empresas, o que levanta a discussão do descomprometimento com o resultado objetivado.

Como se sabe, em qualquer linha de conduta, é possível destacar aspectos negativos ou eventualmente contrários a outros interesses. Aos administradores públicos e privados, cabe a necessidade de avaliar, de assumir a linha crítica, desobrigada de considerar a via pragmática. A mídia assumiu o papel de oposição sistemática. Por isso, a visão histórica de certos momentos da imprensa, no Brasil e no mundo, revela que certas políticas ou comportamentos tratados negativamente pela imprensa foram, na verdade, benéficos para a coletividade.

O outro lado da questão está em que ao cumprir o papel crítico propiciado por essa visão, os meios de comunicação social fazem o elo entre o conhecimento da sociedade e aspectos que ficariam ocultos em outras circunstâncias. Ainda que eventualmente distorcida, a crítica que desconsidera as conseqüências práticas para apontar os defeitos encontrados ou encontráveis tem, ao mesmo tempo, poderosa contribuição para a prática da democracia. Força explicações. Amplia o debate. Aclara pontos obscuros e, ao fim, termina facilitando a adoção de medidas compatíveis com os interesses coletivos.

Entre nós, o aumento dos consumidores da notícia, principalmente nos meios eletrônicos, sem excluir os impressos, prejudicou o lado crítico. Levou ao rebaixamento da linguagem, aos textos curtos, às cores, copiando modelos norte-americanos (*USA Today*) ou europeus (*Libération*) com a síntese do indispensável, ajustada ao mundo agitado das grandes cidades, que passa a ser absorvido também pelo mundo dos leitores, telespectadores e ouvintes dos demais centros.

Na televisão, a exigência é da frase curta. O entrevistado não pode utilizar muitas palavras na resposta, o que também se verifica nos *talk shows* (programas de entrevistas, geralmente gravados) em que o entrevistador deixa essa consideração, preponderante no jornalismo, e passa a apresentador-artista, entremeando frases de humor, em estilo desenvolvido à perfeição por David Letterman, da televisão norte-americana.



# Proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos

A entrevista deixou de ser a colheita da contribuição esclarecedora que o entrevistado possa dar, para corresponder a um misto de programa humorístico, música e alguma informação. Na televisão a cabo há esforços no sentido de fazer preponderar a informação, mas as faixas de audiência são mínimas, sugerindo que, do ponto de vista da indústria, quem tem razão são os programadores da televisão comercial.

Há, porém, além das necessidades inerentes ao lucro, à relação custo-benefício, a constatação de que certos níveis da ética jornalística passaram, na complexidade do mundo contemporâneo, a ser inatingíveis. Assim, por exemplo, o preceito de que a informação deve ser, antes de tudo, verdadeira, o que nos faz retornar à pergunta bíblica: o que é a verdade?

Na informação de massa, dos grandes meios, em cem toques de computador, em quinze segundos de televisão ou em meio minuto de rádio não é muito o quanto de verdade pode ser informado a respeito do fato mais simples? Pouco ou nada. Contudo, a sobrevivência econômica será impossível para os segmentos impressos e eletrônicos da mídia, se o esmiuçamento da verdade for tentado.

Na grande imprensa brasileira, descontadas as posições políticas adotadas, ainda se percebe, ao lado da comunicação, uma dose expressiva de informação séria. Todavia, o escândalo policial de hoje é esquecido, quando passa ao lento andamento da apuração judicial. O depoimento apresado de autoridades policiais e promotores – burlando a regra do segredo do inquérito – é preferido em lugar da aferição final do resultado, quando ele surge anos mais tarde.

Dir-se-á que, ao lado desses meios destinados ao grande consumo, há outros, de aferição profunda. Estes, porém, são destinados a público sofisticado, cujo grau de informação prévia é por si mesmo distinto do comum das pessoas, não servindo, pois, de dado comparativo. Há de ser acrescentado que a generalidade dos profissionais do jornalismo, mesmo nas empresas mais ricas, não tem suficiente informação cultural para adensar a informação no noticiário dos assuntos mais complexos, como os das ciências médicas e jurídicas, por exemplo.

Em conseqüência, observa-se paralelamente a quebra de confiança no que os meios de comunicação informam ou

comentam. Curiosamente, uma parte das críticas a esse respeito é feita pelos mesmos veículos que, de certo modo, são destinatários delas. A preocupação com a credibilidade, sacrificada pela venda do produto-notícia, prejudica a prática do que seria o jornalismo responsável. Em declaração de 1992, a Adepa, Asociación de Entidades Periodísticas Argentinas, propôs um retorno às tradições que o jornalismo da Argentina cumpriu no passado, para o trabalho de *docência cívica* que a comunidade espera dos meios de comunicação. A declaração termina com assertiva claramente universal: “a liberdade de imprensa é uma conquista de todos os dias”, mas insiste em que essa liberdade deve representar “a vitória cotidiana do jornalismo responsável”.

Esse ideal, contudo, é difícil de ser atingido, pois a transformação extraordinária da segunda metade do século XX criou, no dizer de Pierre Levy, “o transbordamento caótico das informações, a inundação de dados, as águas tumultuosas e os turbilhões da comunicação, a cacofonia e o psitacismo ensurdecido das mídias, a guerra das imagens, as propagandas e as contra-propagandas, a confusão dos espíritos”. E a confusão dos espíritos não é, por certo, campo apropriado para assegurar a confiabilidade dos meios de comunicação, antes que as conquistas tecnológicas e globalizantes atinjam um ponto de decantação restaurador do equilíbrio dos costumes.

## A censura

Nenhum direito é absoluto, por isso, as liberdades constitucionais são as mais amplas possíveis, mas submetidas a certos limites, contidos ou enunciados pela Lei Maior. A censura é a praga do sistema de comunicação, mas, como se vê adiante, alguns limites são aceitos, posto que enunciados com clareza, e outros compreendem certo elastério, cuja exegese, porém, se faz segundo a norma geral do *caput* do artigo 220.



Os parágrafos primeiro e segundo do artigo 220 completam a liberdade da informação jornalística:

a) sem exceção, as leis se submeterão ao preceito constitucional proibitório da censura;

b) nem é necessário que o embaraço seja referido diretamente. Basta que, em sua aplicação possa vir a embaraçar a comunicação.

*Embaraço* merece interpretação ampliativa, na análise lógica do parágrafo. O dicionário define a palavra como impedimento, estorvo, dificuldade, cuja interpretação gramatical é satisfatória para a compreensão da norma.

A liberdade irrestrita de informação jornalística se refere à possibilidade de que o exercício do jornalismo, como profissão regulamentada e produto do trabalho do jornalista – a informação factual ou seu comentário e análise –, seja isento de qualquer impedimento legal ou administrativo. O sujeito passivo da norma, seu destinatário, é o poder público, fonte única da produção legislativa.

O adjetivo *jornalística* situa a órbita da informação. Consiste na que foi veiculada por jornal, revista, periódico impresso ou por emissora de radiodifusão de sons, de imagens de captação aberta a todo o público, a assinantes ou a detentores de equipamentos especiais de recepção. A espécie do veículo de comunicação social – uma vez que estamos cuidando do sistema de informação – é indiferente para a garantia constitucional; basta que ele esteja integrado ao grupo, industrial ou não, da comunicação social.

Voltando ao parágrafo segundo, ele veda toda e qualquer censura. A primeira regra da hermenêutica constitucional impõe a predominância literal do texto. A interpretação gramatical do parágrafo veda absolutamente a censura, cuja natureza, isto é, cuja substância ou objeto envolva ideologia, política ou arte.

A hermenêutica histórica tem particular relevo no Brasil, considerados os precedentes da ditadura e os efeitos dela resultantes nos anos posteriores a 1964. Na manifestação independente de censura e de licença e na proibição de qualquer censura, colhe-se na Carta de 1988 a reversão do quadro anterior – institucional e não-constitucional – em que a ação censória tanto impunha a divulgação manifestada pelo Estado dominante quanto proibia a divulgação desejada por outros segmentos da sociedade. Na Constituição democrática de 1988, fica evidente que a interpretação histórica afirma a recusa de qualquer atuação estatal na qual se contenha a restrição desejada pelo poder dominante.

Em visão ampla, sabe-se que a censura pode atuar em três momentos.

a) O pensamento concretiza-se em forma tal que possa ser conhecido por terceiros – por exemplo, a fita ou o disco gravados, o jornal, a revista ou o livro impressos, mas não distribuídos, o manifesto político redigido e aprovado pelos manifestantes, mas não divulgado. A ação estatal, ao tomar conhecimento da existência do objeto concreto que contém a manifestação, o apreende para que não chegue a seus destinatários.

b) Considerando que certos assuntos não devem ser noticiados ou comentados, pois contrários ao interesse do poder dominante, seus agentes impedem a criação do objeto no qual a manifestação se caracteriza. Nesse caso, a censura se exerce diretamente sobre o organismo divulgador – censores nas redações dos periódicos, por exemplo.

c) A lei condiciona a divulgação à prévia submissão do objeto concreto a órgãos oficiais de censura – filmes e programas de televisão a serem exibidos apenas depois de “liberados” pelos censores oficiais.

Pergunta-se, em face do disposto no parágrafo segundo do artigo 220, se a censura da outra natureza que não política, ideológica e artística seria admissível. A *natureza*, nesse parágrafo, se refere à substância da manifestação, ao enquadramento temático dela. Assim, tem natureza ideológica a restrição imposta por agente do Estado à exteriorização do pensamento, por qualquer forma, que sustente um conjunto de idéias, políticas ou não, com ou sem conteúdo prático.

# Proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos

A natureza política da censura mostra-se quando a ação estatal proibida incide sobre a exteriorização relacionada com partidos políticos e seus militantes, mas não exclusivamente. A natureza política da censura está presente quando possa atingir manifestação contrária a atos de governo, em suas três instâncias, de um ou mais de um de seus agentes. Sendo regra a liberdade irrestrita, a interpretação da natureza política da censura pode e deve ser ampliativa, para a impedir.

Por último, a natureza artística da censura vedada alcança obviamente todas as manifestações em qualquer campo das artes, salvo aquelas às quais a Constituição impõe limites. É o caso do parágrafo terceiro do mesmo artigo 220, em seus dois incisos e dos princípios enunciados no artigo 221.

A largueza do impedimento da atuação censória encontra abono na expressão *toda e qualquer* para alcançar uma atitude isolada ou um conjunto de medidas censórias. A mesma exegese cabe, em face do *caput* do artigo 220.

Tem pertinência, ainda, examinar a possibilidade da censura de outra natureza, distinta das três indicadas. A limitação do artigo 202, parágrafo segundo, exige leitura conjunta com o inciso IX do artigo quinto, no qual se afirma livre a expressão da atividade intelectual, artística e de comunicação, *independentemente de censura ou de licença*. Pormenorizada a vedação, na tríplice natureza do artigo 220, parágrafo segundo, sugere exegese limitada. Todavia, o inciso IX do artigo quinto relaciona-se com a inviolabilidade do *caput*, sugerindo, assim, que o parágrafo apenas pormenorizou a norma genérica do impedimento da censura por qualquer dos três poderes.

Nem mesmo tem cabimento se atribuída ao Judiciário, ante a regra de que a apreciação de lesão ou ameaça a direito não lhe pode ser excluída por lei. Afirmada a lesão ou sua ameaça por manifestação do pensamento, a apreciação dele fica limitada aos seus efeitos, mas não à própria exteriorização, seja qual a forma dela. A norma constitucional não exclui a apreciação judicial, mas – por vedar a censura – limita a apreciação às conseqüências do abuso. Dizer que a proibição de divulgar, quando imposta pelo juiz, não é censura que corresponde ao defeito exegético de negar a vigência à regra constitucional que a proíbe. O juiz é também agente



estatal, agente de governo, que, numa decisão, concretiza a lei. A concreção será sempre inconstitucional quando crie obstáculo prévio à manifestação ou restrinja a exteriorização.

## Preservação dos valores familiares

O constituinte preocupou-se em afirmar a relevância de estabelecer os meios legais que garantam a pessoa e a família, porquanto a liberdade da comunicação social não exclui certas restrições. Uma delas é a do inciso II. A Carta assegura que a pessoa e a família, tendo em vista seus próprios valores éticos, religiosos e as convicções íntimas, possam selecionar os programas e espetáculos considerados convenientes, sendo papel do poder público contribuir para o esclarecimento dos interessados.

A lei assegurará a pessoas e famílias indeterminadas, vale dizer, todas as que tiverem interesse, os modos “de se defenderem” de programas de rádio e televisão. Tais modos, porém, não podem constituir censura ou restrição de qualquer espécie. É de notar que a norma só se destina a emissões radiofônicas ou televisivas, que, de certo modo, são discriminadas em relação aos demais meios, quando contrariem o disposto no artigo 221 – o verbo *contrariar leva a avaliação de eventual contrariedade do programa, no curso dele ou, até mais apropriadamente, no fim dele*. Salvo no caso de repetição do mesmo programa, será sempre impossível pré-determinar a contrariedade.

Assim, é de entender que a possibilidade de defesa – não podendo constituir censura ou restrição da liberdade de transmitir – será apenas de natureza educativa ou informativa, para filmes ou transmissões pré-gravadas, podendo a lei ordenar a apresentação de cópias para fins de proporcionar a indicação, que, se não for dada em tempo hábil para a transmissão no horário determinado, entender-se-á como concedida, pois do contrário constituiria forma de censura.

O mesmo se diga da propaganda de produtos, práticas e serviços que possam ser nocivos à saúde e ao meio ambiente, muito embora o constituinte tenha errado em mesclar, no fim do inciso, temas heterogêneos, sem possibilidade de compatibilização, para fins de assegurar o bom cumprimento dos fins visados pelo inciso. Aqui se trata de propaganda, ou seja, de divulgação destinada a ampliar o consumo dos produtos, práticas e serviços aos quais a norma se refere.

O critério limitador resulta da possibilidade de nocividade à saúde – o cigarro é o produto mais notório, como se vê no exame do parágrafo seguinte – e ao meio ambiente – por exemplo, os agrotóxicos. As indicações usuais das advertências do Ministério da Saúde não se mostraram suficientes, mas, de qualquer modo, nada obstante à importância do efeito pretendido, só podem situar-se no plano da informação ao público e não da censura ou restrição. É útil, porém, o parágrafo quarto, ao sujeitar a propaganda comercial de tabaco, bebidas alcoólicas, agrotóxicos, medicamentos e terapias

As restrições são as de que já se tratou, para a propaganda, agora estendidas à de tipo comercial, quando feita pelo rádio e pela televisão, mas não a destinada à mídia impressa. *Restrições legais* são apenas as determinadas pela lei federal, mais bem especificada quanto aos produtos nocivos.

## A produção televisiva

Tendo em vista o acesso pleno ao transmitido pelos emissores de rádio e televisão, por todas as pessoas compreende-se, no artigo 221, que a produção e programação seja submetida a princípios especiais.

Para que o artigo seja aplicável, é necessário estender o vocábulo *produção* a todo o conjunto dos produtos apresentados no rádio e na televisão, pois, como evidente, nem toda produção é da emissora, seja no atinente a filmes, discos, novelas ou publicidade, entre tantos outros, ainda que criados por outras organizações que não a da própria fonte da programação.

Os princípios estão em quatro incisos a serem considerados.

“I- preferência a finalidades educativas, artísticas, culturais e informativas.”

Conforme se verá, os incisos repetem conceitos sobre cultura nacional e sua regionalização, devendo ser compreendidos individualmente. Trata-se, no inciso, de preferência e não de obrigatoriedade. O princípio inclui finalidades a serem avaliadas direta e indiretamente, decorrendo delas todas as formas artísticas – novelas e filmes, por exemplo –, culturais – música popular, entre outras – e informativas – jornalismo, usualmente apresentado.

“II- promoção da cultura nacional e regional e estímulo à produção independente que objetive sua divulgação.”

No rol das finalidades culturais prepondera a promoção da cultura nacional e regional. Trata-se de termos vagos, que permitem toda sorte de manifestação, ante a impossibilidade de determinar com clareza o que caracteriza contritamente a promoção da cultura. Diz-se independente a promoção que não seja veiculada por nenhum dos grupos de criação vinculados a empresas de comunicação social.

“III- regionalização da produção cultural, artística e jornalística, conforme percentuais estabelecidos em lei.”

O constituinte buscou criar formas de descentralização da produção na televisão e no rádio, centralizada principalmente em São Paulo e no Rio de Janeiro. As finalidades perseguidas pelo objetivo são evidentemente dignas de apoio. Os percentuais devem ser compatíveis com o custeio da respectiva produção, sob pena de constituírem forma indireta de censura ou de restrição à liberdade de criação.

“IV- respeito aos valores éticos e sociais da pessoa e da família.”

Pessoa e família são entendidas como o termo médio do que se encontra na sociedade brasileira, variando de região para região. Os valores éticos e sociais da pessoa e da família são variáveis, mesmo dentro da mesma região, de modo que a aplicação constitucional só pode ser vista como destinada aos valores médios aceitáveis na área da aplicação pretendida. Ditos valores médios têm natureza múltipla, que o dispositivo referido cataloga em duas espécies: os *éticos*, vale dizer, morais, e os *sociais*, em redundância, que compreendem valores culturais, políticos, econômicos e financeiros e mesmo religiosos, muita embora seja freqüente a inclusão deste entre os da primeira categoria.

Muito embora tais valores sejam referidos na Carta, a contar de sua apresentação nos meios eletrônicos, merecem referência em exemplo recente de publicidade em *outdoors*, na cidade de São Paulo, de uma casa noturna cujos cartazes ofereciam cenas de felação, semicobertas, porém, indúvidas quanto ao conteúdo.

A criação de conselhos da sociedade ou de segmentos interessados, com legitimidade para opinar e influenciar em linha de ação do poder Executivo, seria modo de atribuir às pessoas de família e da sociedade, a participação no encaminhamento da solução, quando se discutisse a preservação dos valores mencionados.

Pensando na lei a elaborar, melhor será que um ou mais de um conselho, composto por representantes da sociedade, em composição pluralista, tenha condições de sugerir medidas, apontar deficiências, recomendar soluções, com divulgação e transparência dos debates e dos resultados, permitindo que toda a sociedade tome conhecimento do sentir das pessoas e das famílias a respeito da programação. Será modo de contribuir para que o direito constitucional alcance outro de seus objetivos, qual seja o de – com todos os defeitos imagináveis – realizar a chamada justiça social, do bem comum.

## A obrigatoriedade de informar

O informar, para o poder público, é mais que direito, um dever. O sistema de informação, contudo, não pode constituir propaganda, sendo óbvia a distância entre a frieza do texto legal e a agitada prática diária dos governantes. A mesma essencialidade da informação, quanto a todos os assuntos da vida moderna, existe em face da ação administrativa.

A Constituição tem exemplos de publicidade obrigatória – o mais expressivo talvez seja o das licitações –, da publicidade proibida – a da condição dos filhos não-havidos no casamento – ou a imposição ao administrador de sociedade por ações de manter sigilo sobre informação que deva ser transmitida a todos os acionistas.

Marconi Augusto Fernandes de Castro Braga, em artigo intitulado “Transparência na gestão fiscal dos municípios mineiros: teoria, prática e jurisprudência” (R. TCEMG, Belo Horizonte, v.55, n.2, abr./jun. 2005, p.65/6), fez interessante



resumo do que há por dizer da transparência, sob a ótica da informação obrigatória, como imperativo de estatura constitucional. Vê a publicidade – sem propaganda –, como um dos meios de universalização do poder. A visibilidade, diz ele, não em si mesma um defeito, pois dá confiabilidade, na medida em que se torna mais conhecida, estimulando a reação da sociedade, desaconselhando a omissão dos cidadãos, tornando-a visível e, por assim dizer, mais confiável.

O escritor faz o rol das previsões constitucionais em seis casos, nos quais vê concretizado o princípio da transparência: o direito ao recebimento de informações de interesse particular, coletivo ou geral (art.5º, XXXIII); direito de petição e obtenção de certidões (art.5º, XXXIV); *habeas-data* (art.5º, LXXII); dever de tornar disponíveis as contas dos municípios ao contribuinte para exame, apreciação e controle (art.31, §3º); dever de divulgar mensalmente informações acerca da receita corrente (art.162); dever de publicar, pelo poder Executivo, relatório resumido da execução orçamentária (art.165, §3º).

Sem se inserirem diretamente no texto constitucional, são ainda de lembrar, em acréscimo à lista de Castro Braga, as restrições decorrentes do artigo 236 da Carta Magna relativas aos serviços notariais e de registro, muitos dos quais submetidos à obrigação de informar e outros, em menor número, restringidos em face da mesma preservação da intimidade e da privacidade aqui examinada.

Saber informar, ter acesso e conhecimento à informação, compõe meios inerentes ao cumprimento do dever de transparência pública e exercício aprimorado da cidadania, elemento essencial ao Estado democrático de Direito.

No espaço entre a obrigatoriedade de informar e a proibição, há farto conjunto de nuances, de modo a tornar difícil a separação do que pode – por ser publicidade –, do que não pode – por ser propaganda.

\*Walter Ceneviva é advogado e professor de Direito civil.



## Direito à privacidade nos sistemas de informação

Debatedor *Diego Selhane Pérez*, mestre e doutorando em Direito do Estado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo; registrador imobiliário em Caraguatuba, SP; e coordenador da obra *Títulos Judiciais e o Registro de Imóveis*, editada pelo Irib.

### Sistemas de informações: uma ameaça à intimidade e à vida privada

Em face do tema deste painel, me fiz a mesma pergunta que o doutor Ceneviva sobre o que deveria entender por sistema de informações, porque a expressão é ambígua.

Um dos sentidos para *sistema de informação* é a idéia de um conjunto de elementos, ou seja, um conjunto de dados interdependentes que possam ser associados, cuja interação possa gerar novas informações. Isso pode ser feito automaticamente por meio de computadores ou não. Há um *input*, que processa, e um *output*, que retroalimenta o sistema que gera novas informações.

Nesse sentido, a expressão sistema de informação possui um dinamismo que a expressão banco de dados não tem, uma vez que aparenta ser uma coisa estática como uma fotografia.

O sistema de informação é algo dinâmico. Associado ao sistema de informação que o processa, o banco de dados gera novas informações que possibilitam até decisões de créditos. Ou seja, essas informações vão possibilitar os mais variados tipos de decisão. Nesse aspecto, os sistemas de informações significam sim uma ameaça à intimidade e à vida privada.

Os espanhóis utilizam a expressão intimidade cumprindo uma esfera que parece ser maior do que a que costumamos utilizar no Brasil. Isso ocorre em função do artigo quinto, inciso X, da Constituição federal, que fala em intimidade, em vida privada. Tem-se entendido que essa vida privada significa algo que está próximo, ao passo que a intimidade é algo que está dentro de cada uma das pessoas. Intimidade é a minha consciência, é a minha relação comigo mesmo, enfim, uma espécie de dualidade com unicidade. Essa é a esfera da intimidade que até pouco tempo se considerava indevassável. No entanto, os sistemas de informação parecem possibilitar a violação da intimidade.

Isso é extraordinariamente grave, porque intimidade é o

que nos faz pessoas, se a dignidade da pessoa humana é o princípio fundamental que baseia a estrutura para todo o sistema jurídico e toda nossa vida em sociedade; a intimidade é o que nos faz pessoas. É ter dentro de nós um mundo interno próprio, que é diferente de qualquer pessoa, portanto, irrepetível. Isso é o que nos dá um valor imenso, uma vez que nenhum de nós é repetível justamente em função dessa intimidade. Ao perceber isso, é necessário tratar o outro com imenso valor, porque reconhecemos nele essa mesma intimidade, esse mesmo mundo interno dinâmico, que cresce e que se autoconhece.

Não é concebível um matrimônio sem vida privada, vida familiar sem vida privada. Sem a privacidade e o respeito ao controle das informações que serão divulgadas sobre o que acontece dentro de mim, e próximo de mim, não é possível uma real vida familiar, sem a qual, por sua vez, não há que se pensar em uma real vida em sociedade. Portanto, a intimidade e a vida privada têm imenso valor.

De pessoas nos tornamos consumidores, contribuintes e cidadãos que vivem em função da cidade, que vivem em função do comércio e do mercado, que vivem em função dos tributos, mas que não vivem em função de si mesmos e dos mais próximos de si. Para ser pessoa é preciso intimidade e vida privada.

### **Informações públicas e privadas: a difícil distinção em face do armazenamento eletrônico de dados sem limite físico ou temporal**

As informações que podem ser divulgadas podem ser públicas ou privadas. O nome, o estado civil, o RG, o CPF são informações públicas. Melhor dizendo, são informações pessoais, mas de conhecimento público. Essas informações atrelam nossa pessoa à vida em sociedade.

Há também outras informações pessoais e privadas. Algumas delas são sensíveis, como a religião, as convicções ideológicas, filosóficas, políticas e a opção sexual. Outras informações são menos sensíveis, uma vez que não dizem respeito, efetivamente, a quem eu sou.

Algumas informações atrelam minha identificação, ou seja, aquela informação diz respeito àquela pessoa. Outras são inidentificáveis, como por exemplo, você é uma das pes-

soas que prefere a cerveja Skol, mas outros milhões de brasileiros também preferem. Esse tipo de informação não atinge a intimidade de ninguém.

Esse é o problema: essas informações podem ser tratadas e podem ser obtidas. Atualmente, precisamos sempre preencher formulários. Por exemplo, minha esposa está grávida. Terei de preencher um formulário na loja em que pretendemos comprar roupas para o bebê e assim por diante.

De certa forma, as informações também são obtidas de maneira involuntária. Quando a pessoa compra com cartão de crédito, quando se tira um livro numa livraria, quando se faz uma busca na Internet, as informações estão sendo coletadas. Quando a pessoa anda para cima e para baixo com um celular, é possível detectar onde a pessoa está, se não com precisão absoluta, pelo menos com metros de precisão. Também é possível obter registros escolares ou saber para quem as pessoas ligam ou deixam de ligar, enfim, quase tudo hoje em dia é acessível.

Quase todos os *sites* enviam arquivos que buscam uma informação a respeito da pessoa com a desculpa de servi-la melhor. Da próxima vez que a pessoa entrar no *site*, será cumprimentada pelo nome "Olá, fulano de tal", e receberá a oferta de um rol de produtos que, eventualmente, tenha interesse de comprar. Vão oferecer a essa pessoa alguma coisa próxima daquilo que identificam como de seu gosto, a partir de um perfil que levantaram nas compras anteriores.

Empresas se desenvolvem em coletar informações a respeito das pessoas. Atualmente, uma empresa como o Google sabe mais a respeito da pessoa do que ela própria. E isso é bastante perigoso.

O armazenamento eletrônico, atualmente, não tem nenhum limite físico nem temporal; o dado pode permanecer para sempre. Mais do que isso, esses dados se inter-relacionam mediante sistemas de informação, a partir de procedimentos de instruções, com algoritmos de classificação, reconhecimento de padrões, que permitem formar perfis. Existem programas eletrônicos voltados exclusivamente para isso, ou seja, sistemas de informação designados para, a partir de um banco de dados, formar um perfil de forma que a empresa venha a trabalhar melhor seu *marketing*.

Com a informatização dos registros, os registradores perce-

beram como é fácil fazer a busca de uma pessoa. Basta digitar o número do CPF e o sistema diz quantos imóveis essa pessoa tem.

Arthur Miller, um autor americano, disse que até pouco tempo atrás a melhor proteção da intimidade era uma informação recolhida numa pasta, dentro de uma gaveta, num arquivo. A informação ficava inacessível, ninguém saberia localizá-la, portanto, jamais iriam conhecê-la. Hoje em dia, faz-se uma busca na Internet e toda e qualquer informação torna-se disponível, pelo menos para a agência de segurança dos Estados Unidos.

Isso cria algumas tendências. Uma é a de que essa possibilidade de traçamento de perfis configura uma espécie de leitura da mente, a partir dos hábitos de consumo e daquilo que a pessoa faz ou pesquisa. Ou seja, quem você é. Isso é uma intromissão, não mais na vida privada, mas na intimidade, que faz a pessoa única e irrepetível.

Possibilita também a criação de uma *persona* virtual, o teu *quem* na Internet. Não exatamente a pessoa, mas um *outro* da pessoa que só existe a partir de dados que foram compilados de todas as fontes.

A partir de dados concretos fazem-se ilações daqueles dados públicos que, eventualmente, não são tão privados, fazem-se ilações a partir do sistema de informação. Por exemplo, uma vez que uma determinada senhora compra cachça em determinado volume e com tal regularidade, eu imagino, ou seja, faço a ilação, de que ela é alcoólatra.

Assim, obviamente, esses perfis não correspondem a quem a pessoa efetivamente é, mas a *persona* existe. E já se começa a discutir de quem é o direito à *persona*, quer dizer, a essa compilação, algo que foi criado pelo sistema de informação com uma tecnologia de alguém que criou a *persona* e agora pretende vender. Uma terceira parte ou uma outra empresa certamente não poderá obter a informação.

Isso nos traz mais problemas do que soluções.

Para controlar essa questão, a solução de uma agência independente é sempre melhor do que a solução do Estado. Um Estado que controlasse todas essas informações seria algo como uma raposa controlando um galinheiro. Possibilitar uma auto-regulação também seria o mesmo que o drácula controlar o banco de sangue. Não é possível a auto-

regulação nem o controle pelo Estado, mesmo porque bancos de dados estatais precisam ser submetidos à fiscalização. Nem o poder Judiciário deve formar essa fiscalização, se bem ele também tenha bancos de dados pessoais.

A Fundação Vanzolini tem todo um padrão de ética e manejo da informação. Uma das idéias da vida privada, da intimidade, é a de que as pessoas que estão próximas, que eventualmente te amam, te concedem perdão, o que te possibilita novo início. Mas, como começar de novo se há um banco de dados imenso que diz quem você é e foi?

## Existência de registros fora do *on line*

Como registrador, parece-me importante mencionar a idéia de que, primeiro, informações que não interessam a terceiros não deveriam nem constar do registro, pelo menos no registro de imóveis. Por exemplo: a profissão é o elemento de qualificação que deveria ser tirado; é absolutamente irrelevante para os direitos reais; se o indivíduo é médico ou curandeiro, não interessa a ninguém. Endereço também é algo a se questionar. Qual a importância da inclusão do endereço?

Outra questão interessante é a idéia de um registro que esteja fora da Internet, que possa ser privado. Ou seja, o registro é público no sentido de que a tutela é pública, mas não divulgável publicamente, a não ser ao interessado.

Por exemplo: retiro meu histórico escolar e digo às escolas para que destruam os documentos. Levo meu histórico ao cartório de títulos e documentos para registrar num especial tipo de registro que só permita a divulgação para mim ou para as pessoas que eu autorizar. Nesse caso, trata-se de um registro público do ponto de vista da titularidade, mas não público do ponto de vista do acesso. Ninguém mais terá acesso a esse registro, a não ser as pessoas que eu expressamente autorizar. É preciso ter segurança de que essa informação não se perca nem vá parar nas mãos de estranhos, o que implica a existência de registros que fiquem fora do *on line*, contrariando, portanto, a idéia de inserir tudo na Internet.

Obviamente existem registros primordiais na Internet, se bem muitos deles não o sejam. Seria interessante que eles fossem divulgados apenas para o particular interessado que fez a apresentação ou que, eventualmente, a autorizou.



110011011001110010101000101101010010001001010101001001

data

# Direito à privacidade nos sistemas de informação

Debatedor *Manuel Alceu Affonso Ferreira*,  
advogado, AASP.

Deparei-me, certo dia, com um livro escrito por Sérgio Milliet, famoso crítico de arte de São Paulo, que escreveu o seguinte: "Assisto de fora e de longe à luta de gênios cansados, famintos de fama, de dinheiro e de autoridade. Pois bem, que se estraçalhem, deixando-me sossegado com os meus livros, os meus amigos e os meus amores".

Essa frase do escritor Sérgio Milliet despertou-me o valor da privacidade. Foi a partir daquele dia, sábado chuvoso, que passei a meditar sobre a extensão, o valor, o conteúdo e a projeção da privacidade.

Ao longo desse estudo, escrevi em meu diário que os anúncios, as emissões radiofônicas, os jornais, as imagens das televisões, aliás, cada vez mais numerosas, os *spams*, os cartões de créditos que não pedi, as câmeras ocultas e ostensivas que impedem quaisquer adultérios, as companhias pressionadas por entidades religiosas ou assistenciais, os vendedores e a novidade dos ginastas-mirins nos semáforos, os convites para exposições ou para lançamentos de escritores ou de artistas que não conhecemos, e até mesmo

essas irritantes pamonhas de Piracicaba que são trombeteadas por alto-falantes, estão impedindo o recolhimento e tumultuando o asilo.

Que me deixem só, dizia Sérgio Milliet, porque eu quero ficar com meus livros, com meus amigos e os meus amores. Cada um adaptará essa seqüência ao seu gosto pessoal. Talvez se prefiram os amores, os amigos e os livros, ou quem sabe somente os livros? Ou quem sabe só os amigos? Ou quem sabe só os amores?

O fato é que fazem parte dessa privacidade os sentimentos, os afetos, os pensamentos, as convicções partidárias, políticas, religiosas, o voto, e aquilo que a doutrina chamou de pequenas transigências da vida cotidiana, os flertes, os namoros, as peripécias da vida matrimonial ou familiar, as aventuras, pecaminosas ou não, as zangas, as reconciliações, a nudez, os comportamentos sexuais, ortodoxos ou hetero-

doxos, de bom ou de mau gosto, as desavenças entre pais e filhos, os critérios educativos e os prêmios lotéricos. Tudo isso compõe esse largo espectro daquilo que é só nosso, que ninguém pode tirar e que ninguém deve conhecer, a não ser com nosso consentimento e anuência.

O que são essas pegadinhas agitadas por animadores de limitada imaginação? Que invasão mais abusiva da privacidade pode existir do que aquela que ocorre nesses programas camundongamente conduzidos, onde a exploração da miséria e do exibicionismo é feita entre risadas debochadas e intervenções circenses com imputações absolutamente grosseiras de adultérios, de paternidades, de agressões e de violência?

Se verdadeiros os testes de fidelidade que têm ocupado as madrugadas de certo canal de televisão, traduzem, a meu ver, a mais achavascada, ronqueira, cafajeste e botiquineira invasão da privacidade.

Se artificiais e remunerados transformam a todos em presumidos idiotas. O que são essas abusivas filmagens de estabelecimentos prisionais superlotados, onde cadáveres ou figuras esqueléticas desfilam as suas misérias?

Se a vaidade pessoal e a atração dos holofotes incitam ricos e bem-nascidos à exposição de suas custosas viagens, da luxuosidade das suas residências e casas de veraneio, de seus delicados animais de estimação, de suas vestimentas, muito mais compreensível será perdoar essa transmutação naqueles aos quais, diuturnamente, a sociedade de consumo causa comichões, causa desejo. O natural desejo que o Ronaldo hoje em dia trafega pelas nossas amistosas sendas espanholas. O desejo desses de abandonar o anonimato, ainda que no plano apenas da comunicação social e equipararem-se àqueles que desfilam pelos *shoppings* ou que ocupam as caras do granfinismo.

O que é essa privacidade? Seria legítimo agredir essa privacidade como aparentemente dentro em pouco se agredirá através da agenda e das anotações nela lançadas por uma autoqualificada promotora de eventos do Distrito federal e, com isso, trombetear do Chuí ao Oiapoque quantos e quais parlamentares brasileiros mantiveram prazerosos encontros com raparigas trazidas do Sudeste? O que esses possíveis

congressos carnais importam para aquilatar a higidez constitucional e a higidez moral de um poder da República?

Tenho ouvido de doutrinadores autorizados que os registros públicos têm uma indelegável utilidade social, que os registros públicos constituem uma forma de notificação pública de fatos ou de atos que interessam à autenticidade e à segurança das relações jurídicas, como está na lei brasileira.

Walter Ceneviva, que pela primeira vez abordou essa relação da qual hoje tratamos, com razão diz que o registro público sacrifica parcialmente a privacidade e intimidade das pessoas, informando sobre bens e direitos que lhe sejam referentes.

Temo que um dia, em nome dessa utilidade jurídico-social, algum congressista brasileiro, inspirado ou tomado sobre quem baixe o espírito de *big brother*, proponha, por exemplo, o registro público da gravidez, o registro público de um distúrbio psíquico, do estresse, o registro público da impotência sexual ou da vasectomia, tudo compulsoriamente. O registro compulsório das cirurgias plásticas para desespero das nossas madames, o registro compulsório da nova cor que se pretenda pintar o imóvel ou o registro público do planejamento mercadológico de alguma empresa.

Enquanto isso, sinto a insegurança da aquisição imobiliária onde não conste, por exemplo, a união estável do vendedor. O vendedor comparece ao ato, qualifica-se como solteiro e não menciona o concubinato que mantém, com todos os efeitos daí conseqüentes para a segurança do negócio jurídico que celebra o comprador.

Tenho a esperança de que possamos sair deste evento com idéias que realmente aprimorem o registro público, garantindo o direito de personalidade que a privacidade representa.

# Títulos notariais e judiciais eletrônicos

## O uso seguro da firma digital nos instrumentos públicos

*Augusto Tavares Rosa Marcacini\**

Documento eletrônico com finalidade jurídica probante: o grande desafio. Certeza da autoria e certeza de que o documento eletrônico não foi modificado. No meio eletrônico a segurança reside na complexidade da operação matemática. De nada adianta a tecnologia se o problema da identificação persistir. Tanto o papel quanto o meio eletrônico são inseguros, é preciso conhecer os riscos para contorná-los.

Vivemos um momento de profunda substituição do papel, mas essa não é uma novidade do século XXI. Como meio de disseminar a informação, o papel já vem sendo substituído há um século. O telefone suprimiu o hábito de enviar cartas, cada vez mais o rádio e a televisão tomam o espaço dos jornais impressos e, também a Internet, que provocou uma revolução na disseminação da informação. Portanto, quando pensamos em substituir o papel por meios eletrônicos para disseminar a informação, não experimentamos grandes problemas.

Essa é uma substituição anterior à própria informática, que acelerou ainda mais esse processo de substituição. Mas tudo isso não tem mostrado riscos, pelo contrário, contamos com um grau de acesso à informação jamais obtido na história.

Mas há um campo em que a substituição do papel por meios eletrônicos ainda gera dúvidas, ou seja, a preocupação é produzir documentos digitais que tenham finalidades jurídicas, probantes. Nesse aspecto, ainda há um vasto campo de discussão para experimentar opções. Nada pode ser visto como opção certa e definitiva, uma vez que, essa sim, é uma novidade para o mundo e não apenas para os países em desenvolvimento.

### Documento eletrônico com finalidade jurídica probante: o grande desafio

Nosso grande problema no Direito é: em que medida substituiremos aquele pedaço de papel que tinha alguma razão jurídica para existir?

Quando falamos em documento eletrônico, é importante lembrar, antes de tudo, o que é documento eletrônico. Já há alguns anos tenho sustentado que documento eletrônico nada mais é do que uma nova modalidade de documento. Se pensássemos assim seria mais fácil caminhar para a solução de algumas questões sem criar muitas magias com voracidade legislante e sem criar milhares de dispositivos legais. Poderíamos tentar adaptar nosso conhecimento sobre a prova documental apenas repensando quais são as diferenças, quais são os novos riscos e as novidades que o meio eletrônico apresenta.

O conceito de documento é tradicionalmente definido como uma coisa. Se procurarmos na doutrina processual, encontraremos sempre definições que vinculam o documento à idéia de algo corpóreo. *Representação material, prova real e coisas* são palavras que sempre aparecem nessas definições. A mais simples das definições é de Moacir Amaral Santos, segundo a qual “documento é a coisa representativa de um fato”.

Essa é uma definição que afastaria a idéia de documento eletrônico como documento, tendo em vista que documento eletrônico não é coisa e a sua peculiaridade é justamente o fato de que não está apegado a algo corpóreo.

A doutrina tradicional nunca pensou no documento eletrônico. Há quarenta anos, se alguém dissesse que documento eletrônico poderia ser algo diferente de uma coisa, essa pessoa seria internada. As pessoas definem conceitos com base na realidade que se apresenta diante de si. Será que o conceito de documento não poderia evoluir na medida em que a realidade também se modificou?

Um aspecto importante na definição de documento é aquele que define documento como prova histórica. Esse talvez seja o aspecto mais sensível da definição de documento, muito menos do que seu aspecto tangível.

O documento é um registro. Pensando em outras formas de tentar descobrir a verdade, todas operam de um modo diferente da do documento. Vamos pensar em juízo as outras provas todas que não a documental. Testemunhas são pessoas que vêm hoje tentar contar como é que foi o passado. Um perito é alguém que vem hoje, com algum conhecimento técnico, tentar nos dizer o que aconteceu no passado. O documento

não, o documento opera, em termos cronológicos, ao contrário disso tudo. O documento é um registro feito no presente para que aqueles fatos sejam perpetuados para o futuro. Por isso a expressão que a doutrina utiliza fartamente ao definir documento, dizendo que documento é uma prova histórica.

Portanto, documento seria um registro que perpetua a memória de algum fato que permite que alguém recupere essa memória no futuro.

Se documento é um registro e uma forma de perpetuar a memória no futuro, por que não assimilar o conceito de documento eletrônico ao conceito tradicional de documento?

Definindo documento como registro de um fato, pode este ser classificado como documento físico. O documento eletrônico não seria propriamente a coisa, mas a seqüência de bits, que, traduzida por meio de um determinado programa de computador, seja representativa de um fato.

Tudo o que o computador nos mostra e tudo que produz está gravado no seu íntimo como uma seqüência de zeros e de uns. E onde quer que essa seqüência possa ser reproduzida, com cada zero e com cada um exatamente no lugar em que se encontram, teremos o mesmo documento.

O documento eletrônico é algo que não está materializado na mídia gravada; seria apenas representado por um registro e com a mesma seqüência ideal de zeros e uns.

## Que força probante teria uma seqüência de zeros e uns?

A dúvida, por conta disso, é a tal da força probante. Que força probante teriam esses zeros e uns?

As dúvidas originais sobre o uso de documentos eletrônicos como um instrumento jurídico, portanto, como meio de prova, ficam por conta dessas questões.

O documento não está fixado num meio físico que seja inalterável. Ou seja, temos a cultura de um papel em que se pode escrever a tinta e isso não poderá ser mudado de posição, tendo em vista que a tinta, uma vez raspada, deixa vestígios.

Dessa forma, o meio papel nos traz segurança pelo próprio conhecimento que temos sobre ele. Sabemos que os escritos não serão adulterados sem algum vestígio que acreditamos poder detectar no futuro.

## Proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos

O meio eletrônico não tem essa mesma possibilidade. Ainda que num mesmo computador seja possível verificar que o arquivo foi regravado, é evidente que podemos modificar o arquivo, gravar em uma outra mídia e jogar o HD fora sem que ninguém perceba a adulteração.

Esse fato é verdadeiro, se bem, feita a falsificação, não há como encontrar vestígios materiais de adulteração de documento eletrônico na medida em que o documento eletrônico é uma seqüência de zeros e uns, de bits.

A atribuição da autoria também sempre foi motivo de certa preocupação. Como podemos atribuir autoria a um arquivo eletrônico? Como podemos assinar manualmente um arquivo eletrônico?

Essas dúvidas surgiram na doutrina que procurou estudar documentos eletrônicos e uso de meios tecnológicos no início dos anos 1990. Autores diziam que o documento eletrônico nunca seria um meio de prova porque esses dois problemas são insolúveis. Nesse caso, faltava conhecer a assinatura digital, que vai assegurar a possibilidade de conferir modificação posterior e atribuir autoria àqueles zeros e uns.

Passou-se algum tempo em que apareceram medidas provisórias e projetos de lei sobre o tema. Será que o pensamento da doutrina está evoluindo, será que esses projetos de lei são adequados? Costumo dizer que há uma pobreza jurídica muito grande nessa discussão, principalmente pelos formuladores legislativos, uma vez que começa sempre uma discussão em torno da validade jurídica do documento. Fora da roda leiga, nunca ouvi expressões como validade jurídica no sentido exato da palavra sobre um pedaço de papel, porque o que é válido juridicamente é o ato. O papel é autêntico ou não, se não for autêntico, conseqüentemente, o ato também não é e será contaminado por isso.

A expressão validade jurídica de documento eletrônico constante na lei é um assassinato da própria ciência jurídica.

Portanto, as nossas preocupações não podem girar em torno da validade jurídica do documento, mas da sua veracidade, primeiramente. Em que medida podemos acreditar nos dizeres de um documento eletrônico? Esse é um fator importante, em que medida o documento eletrônico pode racionalmente transmitir uma informação em que acredita-

mos? E, em relação à autenticidade, em que medida podemos acreditar que a autoria do documento eletrônico é mesmo do sujeito que diz ser?

Esses são os dados importantes e que redundam em outra expressão, que é o *valor probante* do documento.

Valor probante é uma expressão que tem certa relatividade porque o sistema da prova legal, da prova tarifada, acabou com séculos. A lei não atribui pesos para as provas, o documento não tem um valor probante definido em lei. Há situações, é claro, em que o ato jurídico depende da forma escrita, mas isso já é um requisito de validade do próprio ato, não quer dizer que a força probante do documento seja maior ou menor. Como força probante não há uma especificação legal de que o documento valha mais como prova do que testemunhas, perícias.

Temos um sistema continental de livre apreciação pelo juiz, mediante convencimento que deve depois motivar racionalmente. Se falarmos no sistema inglês, as causas civis também vão a júri, que julga de acordo com sua consciência. O júri verifica a autenticidade do documento, mas se a parte chorar na frente dele e ele acreditar, julgará de acordo com sua consciência.

O *valor probante*, que é o que nos importa discutir, não é uma expressão com significados absolutos, embora seja mais apropriada do que *validade jurídica*, ou seja, o que nos interessa saber é quanto acreditaríamos racionalmente num documento eletrônico?

Junto com isso, existe um princípio, não expresso em nosso sistema, que veda a prova autoproduzida, ou que se suspeite ser auto-produzida. Aquela história que estamos cansados de ver, ou seja, a pessoa imprime uma página da Internet no computador de casa e junta, como se aquilo fosse um texto imutável e intangível. Estou com um processo em que alguém juntou páginas e páginas impressas por si. Nesses casos, geralmente pego a página de um grande diário de notícias eletrônico, e em dez segundos faço a edição da primeira manchete. Por exemplo, se substitui uma notícia sobre a eleição na Câmara dos deputados por "Nave japonesa pousa em Júpiter". Dez segundos são suficientes para escrever isso na página *on line* e imprimir para juntar no processo.

Esses arquivos eletrônicos unilateralmente produzidos

são provas que, se não são, podem ser autoproduzidas. A autoprodução de provas significa a capacidade de alguém em provar a seu favor e com seu próprio esforço.

É um princípio que se extrai de todo o sistema processual. O meio eletrônico criou muitas formas de autoprodução de provas, e as pessoas não perceberam isso ou pensam que a tecnologia é imune a isso.

Portanto, é necessário pensar num documento como prova que permita um convencimento racional, que permita escapar do conceito de prova autoproduzida.

## **Certeza da autoria e certeza de que o documento eletrônico não foi modificado**

A finalidade do documento é propiciar a prova histórica, o registro presente para fatos futuros. Mas o que nos levaria a acreditar racionalmente num documento? Existem alguns requisitos lógicos de credibilidade. Quer dizer, autenticidade e integridade são palavras que tomaram certa moda depois da certificação das assinaturas digitais, mas não são conceitos estranhos ao mundo jurídico. Autenticidade é uma palavra velha que significa *certeza* quanto à autoria de um documento. Não me lembro de ter lido em algum texto jurídico a palavra integridade antes de se falar em assinaturas digitais, o que também não é nada diverso do oposto de um conceito que estudamos amplamente em prova documental, qual seja a falsidade material. Ou seja, integridade seria a não-falsidade material do documento.

Assim, o que me levaria a acreditar num documento seria a certeza de sua autoria e a certeza de que o documento não foi modificado depois que o autor o criou. E também que esse documento provenha da pessoa contra quem aqueles dizeres têm algum significado jurídico. É por isso que a prova autoproduzida não é interessante. É claro que é muito oportuno dizer que sou o credor, mas se digo num documento que sou o devedor, esse documento inspira mais credibilidade. Ou seja, por que eu diria que devo se não fosse verdade?

No papel, esse problema é conhecido, mas no meio eletrônico a única forma de se propiciar esses requisitos a um arquivo eletrônico é o uso de assinaturas criptográficas, o que chamamos de assinatura digital.

A assinatura que produz esses efeitos é apenas aquela gerada por criptografia assimétrica.

Há soluções mágicas, que, se bem analisadas, mostram, em algum lugar, um buraco em aberto. Por exemplo, que valor jurídico tem uma certidão negativa da Receita federal? Que valor jurídico tem o papel em si? É que ao falarmos em documentos, pensamos em algo portátil que valha por si. Esse tipo de papel impresso em um computador não tem valor nenhum. Podemos reproduzir milhões deles no computador, mas se existe uma chave de acesso, ela sim tem algum valor.

Aliás, se sou eu o destinatário da certidão e preciso, com aquela chave, conferir se a certidão é válida por que não entro no banco de dados da Receita federal e vejo se a pessoa é devedora hoje e não há dez dias, quando a certidão foi tirada?

Quer dizer, criaram uma burocracia em torno de um papel, que julgam ser necessário, quando estamos acessando diretamente a base de dados da Receita para ver se a pessoa deve. É a velha história que gira em torno da cultura do papel.

Essas soluções, no fundo, estão se distanciando do conceito de documento. Dessa forma, a única maneira de se produzir um documento eletrônico que reproduza as funcionalidades do papel seria por meio da assinatura digital.

Portanto, insisto que estamos falando de uma substituição do papel. Quando pensamos em substituir o papel por um meio eletrônico, é preciso pensar qual é a utilidade do papel. Será que é possível, e como, reproduzir aquilo no meio eletrônico? Quais as formalidades que se esperam para aquele ato? Na substituição pelo meio eletrônico, vamos atender a todas elas? Esse seria o caminho razoável para tentar migrar o papel para o meio eletrônico.

Por exemplo, a escritura pública é um ato presencial. Será que algum dia vou poder fazer uma escritura pública do meu escritório, da minha casa, com assinaturas digitais superseguras da ICP Brasil?

A escritura pública é nitidamente um ato presencial. O tabelião não está no cartório apenas para dizer que viu que a assinatura eletrônica é a minha. Mas está lá para ver se eu não estou sendo coagido, ou se não estou quase me afogando numa tamanha demência. A finalidade da escritura envolve todas essas conferências, verificar a liberdade do contra-

tante e a identidade dele. Por isso é necessariamente presencial. O que não é possível enxergar é uma escritura pública sendo lavrada de dentro da minha casa, ou seja, eu contratante faço de dentro da minha casa uma escritura e remeto ao tabelião. A presença do tabelião é essencial.

Uma certidão poderia ser eletrônica. O problema é saber se o destinatário vai saber lê-la. Mas poderia perfeitamente ser um ato eletrônico.

Em que medida seria possível substituir livros por registros eletrônicos com assinatura?

Existe uma preocupação quanto à duração das chaves. Temos um problema histórico muito sério com o uso de documentos eletrônicos: a tecnologia evolui e as chaves expiram. Então, em que medida um documento, com validade para 50 anos, estaria convenientemente assinado com documento eletrônico e apenas *e-mail* eletrônico sem nenhum outro registro, sem nenhum meio físico que assegure sua integridade?

Atualmente, a chave com 1.024 bits, que utilizada para assinar, daqui a 20 anos pode ser derivada. Daqui a 20 anos poderia pegar a chave pública que outra pessoa utilizava em seu tabelionato e derivar a privada. Teremos tecnologia para derivar e calcular a chave privada e assinar documentos com datas atuais.

Portanto, há sérios problemas históricos que residem nessa sabida necessidade de validade das chaves.

Historiadores também se preocupam com os documentos eletrônicos. Como, daqui a 200 anos, poderemos dizer que aqueles documentos públicos e históricos são verdadeiros, se as chaves podem ter sido adulteradas, não tendo como fazer prova para saber se a mídia é verdadeira?

Escrevi um artigo sobre intimações judiciais discutindo o problema da intimação por conta de um projeto de lei que queria intimar advogados por *e-mail*. Será que é seguro esse tipo de intimação? A intimação pelo diário oficial já é presumida, mas nos traz algumas garantias. Mais que a intimação, o diário oficial prova a não-intimação, porque é um diário único, com exemplar igual para todos. Ou seja, o nome consta do diário ou a pessoa não foi intimada.

Mas com arquivos eletrônicos que se multiplicam, cada um intimando um advogado diferente, é praticamente impossível. Se alguma dessas intimações se perder pela rede, se

alguém disser que eu recebi e eu disser que não, a prova fica impossível. Mas a prova fica impossível no que diz respeito à minha parte, porque certamente acreditarão no serventuário.

As petições e sentenças também poderiam ser eletrônicas, não haveria grandes dificuldades em remetê-las para o meio eletrônico. Como dissemos, não há uma solução mágica e única para tudo, é preciso pensar para que serve o papel ou as formalidades todas do ato naquele momento.

### No meio eletrônico a segurança reside na complexidade da operação matemática

Uso seguro. O que é segurança? Segurança também é uma palavra mágica – vende-se segurança –, virou produto.

A palavra segurança pede complementos. A segurança para o quê, contra o quê, contra quem, para quem. Segurança para o estado ou para a sociedade? Para o banco ou para o correntista? Para o notário ou para os usuários dos serviços notariais? De que segurança estamos falando? O conceito de segurança, em termos absolutos, não existe. O que podemos é tentar compartimentar os problemas e tratar a segurança necessária para cada um desses problemas.

Nesse ponto, temos críticas severas da ICP Brasil pelo fato de se criar uma estrutura única que deveria servir para todos os fins, ser segura contra tudo e contra todos e que não é pelo simples fato dessa mágica não existir.

A assinatura digital pode ser representada nesse esquema, ela é fruto de uma operação matemática. Há uma fórmula matemática que é conhecida, pública e livre de patentes. Essa operação matemática tem duas variáveis: uma é o próprio documento e a outra é a chave privada do usuário. Isso produz um resultado matemático, o que se convencionou chamar assinatura digital. Para cifrar, utiliza-se a chave privada. Aquele mesmo resultado, se utilizado como variável na mesma fórmula, desde que trocando a chave privada pela pública, retorna a mensagem original. Ao retornar a mensagem original faz-se uma conferência. Dessa forma, o mecanismo de uma assinatura nada mais é do que uma série de operações matemáticas que permitem reproduzir a funcionalidade do papel e da assinatura.

Na assinatura manual temos algo que supostamente é

produzido com um segredo privado, o sistema nervoso e a caligrafia, mas que é conferido por um sistema público, ou seja, conhecimentos grafotécnicos que permitem comparar uma assinatura com outra supostamente verdadeira.

No meio eletrônico reproduziu-se isso também, uma chave pública acessível a todos, como o próprio nome sugere, que permite dizer se o resultado daquela operação foi conseguido com o uso da chave privada. E como estamos falando de números que têm uma grandeza absurda, como números de 300 algarismos, assume-se que, sem conhecimento da chave privada, ninguém teria adivinhado aquele número que representa a assinatura. A segurança reside nessa certeza de que a operação matemática é complexa, ou seja, quem não tivesse conhecimento daquela chave privada não adivinharia o número a ser decifrado com a chave pública.

Isso permite realizar uma conferência do conteúdo e, de certo modo, da autoria. Quem quer que seja o titular dessa chave foi o signatário daquele documento eletrônico, e se o documento foi modificado, não será validado no momento de decifrar com a chave.

Na verdade, tudo é muito mais complexo, existe uma função matemática no meio, que é função de gestora. O documento passa por essa função porque pode ter mega bits, por exemplo, algo muito grande que fizesse com que a assinatura também fosse grande, o que geraria uma necessidade de processamento também grande.

Os modelos técnicos funcionam exatamente assim: uma função matemática converte o arquivo todo num número de 160 bits, ou seja, um número de 40 a 60 algarismos, um número grande estatisticamente falando e, ao invés de assinar o próprio documento, assinaria apenas o resumo. Isso acontece porque, por pressuposto, esse resumo significa o documento, é um número que identifica única e exclusivamente aquele documento.

E a conferência se faz de forma contrária: faz-se a mesma operação da primeira linha para calcular, sobre o documento, qual é o resumo, e depois se decifra a assinatura e se confere se o resumo que está dentro da assinatura é o mesmo que se calcula agora. Se forem iguais, significa que o documento não foi modificado.

Quanto à segurança desse tipo de documento, não devemos pensar numa segurança infinita e última da vida, porque não é. Mas existem algumas verdades matemáticas. O importante é saber pelo menos quais são as verdades e quais não são.

Há uma certeza matemática demonstrada de que quem produziu a assinatura teve acesso à chave privada. Esses números são muito grandes e as operações são complexas e não permitem retorno. De modo que se assume que não seria possível adivinhar a assinatura sem ter uma chave privada que corresponda à chave pública. Quer dizer, se aquela assinatura foi conferida com a chave pública, aquele número foi gerado com o documento e com a chave privada, porque é estatisticamente improvável que alguém adivinhasse aquele número.

Outra verdade matemática: o arquivo não foi modificado depois de produzida a assinatura.

Se já ouviram falar na expressão *não-repúdio*, ela deriva das verdades matemáticas. Um grande profissional da segurança da informação diz que a expressão *não-repúdio* nasceu originalmente na literatura técnica sobre a assinatura digital, para dizer que essas operações matemáticas são inquebráveis.

Essas operações matemáticas foram amplamente testadas e não se descobriram falhas nelas. E esse mesmo profissional fala que a indústria da infra-estrutura de chave pública, PKI, posteriormente, apropriou-se da expressão *não-repúdio* e tentou dar a ela um significado jurídico, o que é um absurdo aos nossos olhos de operadores do Direito, uma vez que isso significaria dizer que o resultado de uma assinatura digital é uma verdade imutável e o juiz não poderá apreciar de forma contrária.

Estamos violando até a possibilidade de um julgamento democrático por meio de um juiz que tenha liberdade de formar seu convencimento, de motivar sua decisão sobre um processo amplamente contraditório. É uma aberração usar a expressão *não-repúdio* com um significado jurídico.

## De nada adianta a tecnologia se o problema da identificação persistir

Mas será que é só de matemática que estamos falando? Ou seja, temos a chave e a operação na cabeça e não existe mais nenhum elo da corrente para falhar? É claro que não. Há



uma série de problemas que ainda vão ensejar preocupação e que vão produzir fraudes. O que precisamos é conhecer os riscos; não se pode fazer como se tem feito com os projetos de lei, assumir que essa tecnologia não falha, não erra e a culpa será do usuário se algo der errado.

As chaves são números aleatórios. Esse par de chaves é gerado também mediante uma operação matemática, feita no computador, e são calculadas no mesmo momento. As chaves públicas e privadas são números muito relacionados entre si, porque, se um decifra o que o outro cifra, esses números só podem guardar alguma intimidade. Se são aleatórios, esses números não têm nenhum vínculo com a pessoa.

Há sempre quem pergunte: por que não gerar isso a partir de um dado biométrico? Porque esses números têm que ser, obrigatoriamente, aleatórios. Se existir algum elemento inicial a partir do qual esse número foi calculado, um terceiro pode, com uma chave pública, reproduzir o cálculo. Com algum conhecimento, esse terceiro coloca um computador para experimentar algumas opções numa velocidade espantosa e consegue calcular a chave privada. E como as chaves têm algo em comum, existe a possibilidade de calcular a chave privada a partir da pública.

Isso não é feito porque a chave tem um número tão grande, que hoje não há poder computacional para fazer a conta se a chave for suficientemente grande.

Se estamos falando de uma chave que tenha 1.024 bits, não há poder computacional que consiga calcular a chave privada a partir da pública.

E se existir um elemento a mais além da chave? Se a pessoa conhecer algum dado biométrico a mais ou um espectro de números com que se possa começar o cálculo sem precisar experimentar todos os números? Temos aí uma fragilidade do sistema. Por isso é que essas chaves devem ser obrigatoriamente aleatórias, do contrário, alguém teria condições de recalculá-las a partir da chave privada.

Ao não vincular a chave a nenhum elemento biométrico, as chaves são de determinada pessoa porque acreditamos que seja. Não há nada na chave que, científica e biologicamente, diga que é da pessoa. Ou seja, continuamos trabalhando com fé, com registros, com crenças. São fatos, crenças, aconteci-

mentos que foram se somando ao longo da história, de modo que as pessoas acreditam que a chave é da pessoa. É claro que isso poderá dar algum problema de identificação, mas temos de acreditar que a chave é de quem diz ser. Alguém poderá se fazer passar por outro para obter chaves em nome deste.

Esse problema não será resolvido com a tecnologia, com a ciência, com a matemática ou com biometria, que, aliás, é um padrão de comparação. Ou seja, sabemos que alguém é quem diz ser porque, antes, tomamos um dado biométrico dele e agora podemos comparar. Se fomos fraudados antes, continuaremos a ser ao infinito.

No projeto demolido da OAB, nossa preocupação não era com a tecnologia, com o cofre, mas com a identificação, que é o ponto maior de vulnerabilidade.

No projeto, era prevista a identificação pública e privada. A pública era realizada pelos serviços públicos notariais.

Nossa preocupação era traçar regras que dissessem como o tabelião conseguirá registrar, deixar o mais possível documentado, com rastros para uma contraprova da parte inocente, de que aquela identificação foi feita corretamente.

Existiam vários artigos no projeto que diziam que a pessoa deveria comparecer pessoalmente, assinar documentos em papel. Não colocamos na lei, é claro, mas se possível, pudesse até filmar a pessoa dizendo o número da sua chave, de modo que, futuramente, se possa afirmar, e até produzir contraprovas, caso a pessoa não seja quem diz ser, de que não foi ela quem requereu a chave.

### **Tanto o papel quanto o meio eletrônico são inseguros; é preciso conhecer os riscos**

O problema de origem de emissão de chave falsa não vai morrer. A fraude do século XXI é a usurpação de identidade alheia.

Não é difícil imaginar que numa estrutura única e centralizada não haverá meios de identificação razoáveis pelo país inteiro. Quando falamos em ICP Brasil, com salas, cofres, etc., pergunto: quem vai ficar na ponta identificando? Quem fará a certificação das pessoas em João Alfredo? Ou seja, não adianta uma tecnologia de ponta por trás, se esse problema da identificação vai continuar existindo.

Também há os problemas posteriores, como, por exemplo, a procriação da chave. Esse, na verdade, é um risco presente. Por exemplo, a ICP Brasil tem dois níveis de chave: A1 e A3. Não se distinguem limites de uso, ou seja, o A1 serve para tudo, assim como o A3. Ao contrário de tudo que se viu no mundo, distingui-se somente pelo preço. Mas, do mesmo modo, as chaves privadas ficam registradas no arquivo de registros do Windows, ficando muito fácil inserir e retirar chaves dali.

Outro problema diz respeito à derivação da chave, seja pela evolução tecnológica, seja pelas portas traseiras ou pela entropia, que significa o grau de aleatoriedade de alguma coisa.

Na geração de chaves de 2.048 bits, imaginamos que ninguém jamais conseguirá derivar. E se o *hardware* criptográfico foi programado para gerar chaves dentro de um espectro? Pensando de modo mais simples, com números de 1 a 100, se eu pensar num número e alguém tiver de adivinhar, essa pessoa terá uma chance em 100. Mas se alguém souber que geralmente eu só penso em números múltiplos de 7, a chance de essa pessoa adivinhar já se dividiu por 7. Se o *hardware* criptográfico só gera chaves dentro de um espectro, será impossível um usuário comum detectar ou perceber.

Tenho sempre muita desconfiança quanto à geração de chaves pela via do *hardware*. Gosto mais das chaves geradas pela via do *software* porque, utilizando supostamente um *software* aberto, alguém certamente conferiu se aquele *software* não tem um mecanismo qualquer que diminua a entropia de geração das chaves.

Se eu souber que a chave está numa faixa, no momento de faturar o módulo, não vou experimentar todos os números, mas apenas os números de dentro daquela faixa. Portanto, há certa segurança contra quem não conhece a faixa; mas quem conhece conseguirá decifrar qualquer mensagem.

Além disso, há uma equação infundável, também, que é o risco *versus* utilidade. Uma chave será tão menos segura quanto mais coisas pudermos fazer com ela. A explicação é simples: é seguro andar com dinheiro no bolso pela praça da Sé? Com quanto, cinco reais, dez reais ou dez mil? É óbvio

que a segurança é proporcional ao risco. Ninguém vai me bater para tirar um real do meu bolso, mas, se souber que tenho dez mil reais, estarei sujeito a um ataque.

Com as chaves funciona da mesma maneira. Se as chaves que vou utilizar para enviar minha declaração de renda servissem apenas para declarar renda, quem iria invadir meu computador e praticar um crime para tentar obter as chaves? Mas, se essa chave me permite abrir uma conta bancária e movimentar o dinheiro da empresa, essa prática passa a ser interessante.

O modelo de segurança não é apenas um modelo tecnológico. Uma chave que sirva para tudo é um risco impossível de medir.

A portabilidade também é um problema interessante, ou seja, será que algum dia sairei com meu *smart card* comprando tudo pelas lojas? Será que essa portabilidade é segura? Se tivéssemos chaves para uso pequeno, até que poderíamos pensar nisso. Quando assinamos um pedaço de papel, temos a certeza do que estamos assinando. Em tecnologia e informática, as coisas são diferentes. Aquilo que vemos na tela não é necessariamente aquilo que o computador está processando internamente. É muito fácil fazer um programa de computador que mostre o documento na tela em que devo dez reais pela compra de um livro e, na verdade, eu esteja assinando a venda do meu automóvel. Ou seja, se não tivermos confiança no equipamento que está operando a chave, toda a segurança do sistema se esvai. Portanto, toda a credibilidade está em utilizar um *hardware*, um *software* em que se confie.

O objetivo da assinatura digital não é dar mais segurança que o papel, mas substituir o papel com funcionalidade e segurança compatíveis com nossas necessidades. Substituir o papel já é uma revolução fantástica; pensar que teremos mais segurança é um sonho. Tanto o papel quanto o meio eletrônico são inseguros. É necessário conhecer os riscos para aprender a lidar com eles.

---

\*Augusto Tavares Rosa Marcacini é advogado, representante da AASP, presidente da comissão de informática da OAB-SP e membro da comissão de tecnologia da informação do conselho federal da OAB.



1100110110011100101010001011010100100010010101001001

data

# A eficácia das decisões judiciais e os registros eletrônicos (penhora *on line*, indisponibilidade de bens, etc.)

*Cíntia Mítico Belgamo Pupin\**

Informatização dos registros públicos:  
ausência de regulamentação nacional e  
de um órgão para implantação.  
Necessidade de segurança e privacidade  
no meio eletrônico. Penhora *on line* e  
indisponibilidade de bens pelo sistema  
de usuário e senha: retrocesso.

O presente encontro internacional é fruto de avanços tecnológicos mundiais. Todos os países do mundo se encontram em diversos graus de desenvolvimento tecnológico. O Brasil não ficou alheio a tudo isso. O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e a Associação dos Advogados de São Paulo têm efetiva participação nessa discussão atual.

A Espanha é considerada autoridade no que diz respeito aos registros imobiliários, e o Brasil vem seguindo esse parâmetro.

Em alguns países já se permitiu a substituição do papel por dados eletrônicos. Em outros países ainda se entende que o documento físico é o mais seguro, não se permitindo sua substituição pelo meio eletrônico.

No Brasil, com a edição da Lei de Registros Públicos, a utilização dos livros manuscritos foi considerada desnecessária e permitida a utilização das máquinas mecânicas, primeiro, e, posteriormente, das máquinas elétricas. Mais tarde, também foi permitida a microfilmagem de documentos.

## Informatização dos registros públicos: ausência de regulamentação nacional e de um órgão para a implantação

Com a chegada dos microcomputadores deu-se início à informatização de setores importantes, como os cartórios em geral. Atualmente, com a possibilidade de ampliação da capacidade de armazenamento de informações, foram criados verdadeiros bancos de dados dentro dos cartórios.

Mas não podemos esquecer que há uma geração que ainda não consegue lidar com a informática e permanece no sistema anterior, ou seja, uma geração que acredita que existe mais segurança com a utilização do papel.

Com isso, a informatização passou a ser feita de maneira aleatória. Criou-se aquilo que os cartórios chamam de *ilhas de excelência*, ou seja, o desenvolvimento da informática em diversos graus dentro do Brasil. Existem cartórios informatizados ao extremo e outros que sequer conhecem a informática, situação que ocasionou uma total falta de padronização de sistemas.

A Internet veio para ficar. O Brasil é um dos países que tem o maior número de internautas e que realiza o comércio eletrônico. Portanto, teremos de aprender a lidar com esse fato.

Em conseqüência, os *e-mails* se difundiram, os cartórios criaram seus próprios *sites*, difundiram informações que antes não chegavam ao conhecimento de terceiros. Mas essa disseminação da informática aconteceu sem normas nem padronização, contrariamente à necessidade de integração dos diversos bancos de dados no mundo moderno, o que gerou uma série de debates, uma vez que hoje existe a concepção de que um sistema informatizado não é apenas uma digitalização de dados, mas um todo inter-relacionado.

Precisamos nos preocupar com a questão global e não apenas com a tramitação interna de alguns cartórios. Só com a padro-

nização do sistema será possível a inter-relação dos cartórios com os órgãos públicos e com o poder Judiciário, por exemplo.

Na área jurídica, cresce a cada dia a utilização da informática nos diversos setores, seja no poder Judiciário, no Ministério Público ou nos próprios cartórios, mas esse processo ainda é distinto em cada um dos órgãos, ou seja, o grau de informatização em alguns é muito avançado e em outros não.

Entendo que a Lei de Registros Públicos, no seu artigo 25, contém uma autorização legal para o uso da informática nos cartórios. Porém, ainda não existe um consenso sobre o limite dessa utilização, que, por ora, está bem limitada.

No meu entender, é necessário que haja uma regulamentação nacional que possibilite essa interoperabilidade entre os setores. Só assim chegaremos ao objetivo central, a troca de informações.

É certo que a Constituição federal concedeu ao poder Judiciário a fiscalização dos atos realizados pelos cartórios. Essa atribuição compete aos tribunais, o que faz com que as normas de serviço que pautam os cartórios sejam diferentes em cada um dos estados.

Portanto, a dificuldade na introdução da informática nos registros públicos se deve à ausência de uma regulamentação nacional específica e à falta de um órgão que faça essa implantação.

Essas dificuldades fazem parte do processo de desenvolvimento. Não passaremos do papel para a informática sem antes passar por uma fase transitória. Será necessária a preparação de pessoal para utilizar a tecnologia disponível.

## A necessidade de segurança e privacidade no meio eletrônico

Com a Internet, que já faz parte do meio eletrônico mundial, conhecemos a falta de segurança e a falta de privacidade do meio. Os programadores descobriram que esse meio eletrônico poderia ser facilmente alterado e passaram a procurar um método de torná-lo mais seguro.

Dessa forma, criaram-se as chamadas chaves públicas e chaves privadas, sistema conhecido pelo seu grau de eficiência. Esse sistema é tido atualmente como o mais seguro na veiculação dos meios eletrônicos.

O Brasil também não ficou alheio a esse movimento e editou a medida provisória 2.200, que instituiu a infra-estrutura das chaves públicas.

A ICP Brasil credencia as entidades certificadoras, que emitem os chamados certificados digitais, e possibilita a autenticação e a verificação da integridade, ou seja, a verificação de que a pessoa que assinou é aquela que consta, e a verificação da alteração do documento. Também é imprescindível atestar a validade, tendo em vista que em relação ao documento físico existe a certeza de que estará arquivado para sempre, ao passo que no documento virtual sabemos da imprescindibilidade da autenticação de validade.

Encontra-se em andamento um projeto de lei do poder executivo que permite aos tribunais disciplinar a comunicação oficial dos atos processuais por meios eletrônicos, desde que atingidos os requisitos de autenticidade, integridade e validade jurídica da ICP Brasil. Também já existe um projeto federal que disciplina como os atos processuais deverão seguir os mesmos padrões da chave pública.

Ou seja, existem inúmeras discussões a favor e contra a utilização das chaves que, a meu ver, vieram dar mais segurança a algo que não tem mais retorno, ou seja, a utilização da tecnologia da informática. É claro que também existem outras inúmeras discussões que visam ao melhoramento dessa segurança, como a restrição da utilização das chaves.

## Penhora *on line* e indisponibilidade de bens pelo sistema de usuário e senha: retrocesso

Com relação à eficácia das decisões judiciais, em meio a tantos debates, discussões e estudos, e juntamente com a medida provisória 2.200, foram editadas duas leis que se referem à penhora *on line* e à indisponibilidade de bens, mas que não fazem referência à utilização do meio eletrônico com as chaves da ICP Brasil.

O método que permite a realização de penhora *on line* e a determinação de indisponibilidade do bem é feito pelo sistema de usuário e senha. Acredito que esse seja um retrocesso, considerando que temos uma legislação que dispõe de chaves públicas, com muito mais segurança na utilização do meio eletrônico.



Atualmente, pela utilização da penhora *on line*, não é possível ter certeza de quem está emanando a ordem e nem da ordem que está sendo recebida. Vivemos uma época de extremo desenvolvimento tecnológico, portanto, segurança é primordial.

A penhora *on line* é apresentada como solução para os conflitos trabalhistas, uma forma de tornar eficazes as decisões judiciais.

Existe um sentimento na população de que, não obstante a pessoa ganhe a causa, não leva o resultado. As leis da penhora *on line* e da indisponibilidade de bens foram editadas para minimizar essa sensação. Mas precisamos estudar e criar mecanismos para tornar esse tipo de determinação mais segura.

O juiz pode determinar a todos os cartórios que façam o registro da indisponibilidade de bens. Porém, como não existe um sistema informatizado de interligação dos órgãos do poder Judiciário com os cartórios, e mesmo de cartório para cartório, esse processo fica restrito à legislação. A indisponibilidade atinge bens futuros e presentes e não existe uma maneira, no sistema atual, de a determinação ser acompanhada diariamente pelos cartórios.

Rapidez nem sempre é sinônimo de justiça; precisamos de um poder Judiciário veloz, mas também de uma Justiça melhor.

Portanto, é imprescindível que se encontre uma forma de integração total dos órgãos públicos com os cartórios, e de cartório para cartório, o que só se dará mediante regulamentação nacional.

O processo de discussão não pode ficar restringido a termos estaduais, mas é extremamente necessário que se transporte para o nível nacional. É imprescindível que haja uma implantação de um sistema padronizado. Essa é a única forma de lhe darmos com a comunicação dos meios eletrônicos que tanto faz parte do nosso dia-a-dia.

\*Cíntia Mítico Belgamo Pupin é promotora de justiça em registros públicos de São Paulo, SP.

# A eficácia das decisões judiciais e os registros eletrônicos (penhora *on line*, indisponibilidade de bens, etc.)

Debatedor *Marcelo Manhães de Almeida*, advogado, representante da Aasp, presidente da Comissão de Direito imobiliário e urbanístico da OAB-SP.

Vou ler seis tópicos de decisão do Conselho Superior da Magistratura que versam sobre o exame do documento judicial pelo registrador.

Quanto ao não-cumprimento do mandado judicial, não se vislumbra nenhuma irregularidade. O serventuário, indubitavelmente, não é investido de poderes para questionar a soberana decisão judicial. Porém, compete-lhe o exame do título à luz dos princípios norteadores dos registros de imóveis, um dos quais, o da continuidade.

Segunda decisão. A origem do título judicial não isenta do exame de qualificação registrária, cabendo ao registrador apontar hipóteses de incompetência absoluta de autoridade judiciária ferir a congruência do que se ordena: apurar o preenchimento de formalidades documentais, que a lei reputa essenciais, e analisar a existência de obstáculos registrários.

Terceira decisão. O título judicial submete-se à qualificação registrária sobre o estrito ângulo da regularidade formal.

Quarta decisão. A origem judicial do título não o forra da qualificação registral.

Quinta decisão. O mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária tão-só pela sua procedência.

Sexta decisão. A exigência de aperfeiçoamento, perfectibilização do título judicial, não se confunde com recusa e jamais tipificará desobediência.

Nesse sentido, o primeiro ponto a colocar é o seguinte: vários documentos, vários mandados, às vezes travestidos de ofícios, enfim, títulos judiciais, como, por exemplo, de decretação de indisponibilidade de bens, chegam ao cartório, e o cartório, exatamente no cumprimento do dever de análise formal, devolve o mandado judicial para que seja refeito, para que seja cumprida determinada situação de irregularidade formal.

Dois outros pontos ainda em relação a esse item. O primeiro diz respeito à questão eletrônica, ou seja, se isso aconteceria também no meio eletrônico e como seria feito esse vaivém na parte eletrônica? E o segundo ponto, que vale tanto para o meio físico como para o meio eletrônico, refere-se ao tempo, ou seja, como fica o espaço de tempo entre a decisão emanada, portanto, a decretação da indisponibilidade e o efetivo registro da indisponibilidade? Como fica a situação de um bem imóvel ou da pessoa titular desses direitos?

# A eficácia das decisões judiciais e os registros eletrônicos

## (penhora *on line*, indisponibilidade de bens, etc.)

Debatedor *Sérgio Jacomino*, doutor em Direito civil, presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.

Quanto aos mandados judiciais e ofícios, estamos conseguindo superar o problema na prática. Se verificarmos a ocorrência de um conteúdo nitidamente mandamental no ofício, procuramos superar uma leitura excessivamente formalista – que exigia o mandado judicial e descartava o mero ofício – e acabamos por praticar o ato perseguido. Trata-se de dar mais eficácia e celeridade às decisões judiciais.

A segunda questão é verificar se poderemos resolver as imperfeições sentidas no meio tradicional de transações, quando deslocamos o tráfego das informações para o meio eletrônico. Se se vai criar um mecanismo de inter-relacionamento entre o poder Judiciário e os cartórios de registro de imóveis, isso vai se dar pela prototipação e formatação dos dados que vão ser fornecidos pelo órgão requisitante ou demandante. Funciona assim: o requisitante será obrigado a depurar as informações no ato de desencadear a remessa, pois haverá a consistência de dados –preenchimento de todos os campos, verificação do dígito de controle do CPF e

do RG, número de processo *linkado* com a base de dados do próprio tribunal, etc. Quando se pré-formata a informação, descartamos os ruídos que se insinuam quando o envio se dá por meio de papel – ofícios, cópias de decisões, despachos, peças dos autos etc. A redundância leva ao erro. Quando se faz uma obrigatória redução dos dados aos elementos essenciais da informação – número do processo, juízo ou vara, data, nomes e documentos dos envolvidos, número de registro, ordem taxativa e fundamento legal, etc. – tem-se, de um lado, a possibilidade concreta de tratamento eletrônico dos dados, com diminuição de erros e custos operacionais; de outro, atingimos um grau de síntese e essencialidade nas informações que tornam todo o processo muito claro e transparente.

A questão do tempo é importante. Estamos superando o que sempre nos pareceu inconciliável – tempo e segurança. De fato, com a prototipação de dados, com o trânsito das informações por meios eletrônicos, com base em convênios de cooperação técnica com os órgãos públicos, os registros ganharão velocidade e segurança.

Quanto ao interregno, esse é um problema que hoje temos com o papel. Às vezes, por qualquer motivo – relevante –, devolvemos mandado judicial sem possibilidade de imediato cumprimento por não-observância de requisitos

essenciais. O ciclo da devolução – emissão da nota devolutiva, confecção de ofícios, recepção do nosso ofício pelo Juízo competente, juntada aos autos, ciência dos interessados, etc. – acaba acarretando a ultrapassagem dos prazos legais de higidez da prenotação. Perempta a prenotação, o registro fica aberto às vicissitudes do comércio jurídico e não raro ingressam títulos contraditórios. Como resolver? Em primeiro lugar, é preciso considerar que a iniciativa do registro cabe exclusivamente aos interessados e, não raras vezes, as ordens judiciais vêm cavalcando ofícios do juízo, estressando a máquina administrativa do Judiciário com custos operacionais e outros que não são de sua exclusiva responsabilidade. Isso provoca atrasos e emperra ainda mais a máquina. Os registros de constringimentos judiciais devem ser feitos pelo próprio interessado que, apresentando o título a registro, sabe de antemão os óbices que podem se interpor ao registro e poderá tomar as providências cabíveis.

Por outro lado, o processo judicial tem uma dinâmica muito própria. Estamos começando a compreender que as constringimentos judiciais deverão ser registradas com a menor resistência possível, comunicando-se ao juízo os obstáculos que se interporão a uma eventual expropriação judicial sucessiva à execução – para ficar nos exemplos mais corriqueiros de penhoras, arrestos e seqüestros com as conseqüentes cartas de adjudicação e arrematação.

Quantas vezes devolvemos títulos pela simples razão de que o executado não é titular de direitos inscritos? Melhor seria, *de lege ferenda*, que se registrasse a constringimento judicial, e ato contínuo se disparasse uma intimação aos titulares inscritos para que pudessem interpor, querendo, os recursos cabíveis para proteção de sua posição registral. Além disso, o registrador cuidaria de proporcionar ao juízo competente as informações técnicas indispensáveis para que o juiz possa decidir com segurança sobre a situação jurídica dos bens registrados. Intimados que fossem os titulares inscritos, quedando-se silentes, o processo teria seu curso normal e o bem levado à praça, pois o direito não pode servir de esteio àqueles que, por qualquer motivo, não regularizaram sua situação jurídico-dominial perante o registro público.

A informalidade, com seus contratos de gaveta, respon-

de a impulsos que precisam ser muito bem conhecidos, afastando-se a cortina de fumaça que procura confundir os incautos. O registro *não* é caro, como costumeiramente se apregoa – e basta ver a diminuição dos custos nos casos de registro de penhora. É preciso reconhecer que é muito mais vantajoso, economicamente falando, a situação do contrato discretamente opaco, tornado invisível para furta o bem às execuções, torná-lo transparente ao fisco, às autoridades, etc. O registro, pois, joga um papel importante na defesa do interesse público, pois torna clara, e pública, a situação jurídica dos bens imóveis. Isso pode muito bem ser identificado como a concretização da função social do registro.

Tenho recebido algumas ordens judiciais por meio eletrônico. Recentemente, recebi um *e-mail* da Justiça federal comunicando que foi concedida uma liminar contra uma execução extrajudicial do sistema financeiro da habitação, SFH. A mensagem era no sentido de que eu me abstinêsse de fazer o registro dos títulos que eventualmente pudessem ser extraídos daquela execução. Recebendo esse *e-mail*, o que fiz foi prenotá-lo imediatamente e comunicar, pelo mesmo canal, que o título original deveria ser apresentado no prazo regulamentar para que pudesse produzir seus efeitos. O fato é prenúncio do que se fará ordinariamente nos registros.

Porém, como o procedimento não está parametrizado, o risco que se corre é que se crie uma algaravia tremenda, com chuvas de *e-mails*, impossibilitando nosso acompanhamento sistematizado e controle. Por isso, na esteira do que foi dito pela doutora Cíntia Mítico, é necessário que haja uma regulamentação.

Agradeço as observações e os pronunciamentos que foram feitos desejando que os debates aqui travados possam servir de base para o desenvolvimento do sistema registral pátrio.



*A sabedoria em lidar com informações é um diferencial de extrema importância*



A solução para registro de imóveis SERVCOM RGI foi desenvolvida com preocupação de dotar o usuário final das mais modernas e completas facilidades decorrentes da utilização de uma solução que reproduz fielmente, e de maneira ordenada, todos os atos presentes no dia-a-dia dos registradores. Além de ajudar as organizações a reduzir significativamente os gastos com tempo, mão de obra e dinheiro, proporciona ganhos valiosos em qualidade e eficiência, acelerando os retornos desejados.

O SERVCOM RGI nasceu de uma metodologia própria pesquisada durante vários anos, tendo como base os permissivos legais da Lei Federal 6.015/73. A solução é utilizada por diversas serventias e controla toda a tramitação de um título dentro do cartório, de forma segura e ágil.

**SERVCOM RGI. A solução para ofício de registro de imóveis.**



**SERVCOM**  
SERVIÇOS DE COMPUTAÇÃO

Rua Inconfidentes, 910 • Funcionários • Belo Horizonte MG 30.140-120 Telefax: (31) 3261-5872  
dcomercial@servcom.com.br

[www.servcom.com.br](http://www.servcom.com.br)

# Curso de extensão sobre registros públicos e alguns aspectos de protesto de títulos e teoria e prática registral

A Faculdade de Direito de Franca, FDF, com apoio do Irib e da OAB, subsecção daquela cidade, realizam o curso de extensão sobre registros públicos e alguns aspectos de protesto de títulos, de 13 de agosto a 8 de outubro. Os participantes receberão certificados pela FDF, Irib, OAB e Associação dos Advogados de Franca.

Com o objetivo de capacitar os profissionais de Direito na área do Direito registral imobiliário, Irib e FDF oferecem um curso que alia a base teórica à prática registral, destinado a bacharéis e estudantes de Direito, alunos que tenham curso superior em áreas afins, profissionais do setor imobiliário, registradores de imóveis e funcionários de serventias extrajudiciais que exerçam a função de titular, substituto, escrevente ou auxiliar.

A inauguração do curso, no dia 13 de agosto passado, contou com a participação do presidente do Irib Sérgio Jacomino, que ministrou aula sobre aspectos históricos do registro imobiliário brasileiro, seguido do doutor Marcelo Martins Berthe, que discorreu sobre o papel do registrador na nova ordem jurídica constitucional e do desembargador Ricardo Dip, que apresentou aos alunos uma visão ampla do Direito registral, com uma introdução à lei de registros públicos e ao registro de imóveis.



Lotação completa do auditório marca o sucesso do curso em Franca

O início do curso foi prestigiado por autoridades da *capital do registro brasileiro*, como ficou conhecida a cidade de Franca por sediar vários cursos de Direito registral imobiliário e por oferecer ao Irib os dois últimos presidentes – Lincoln Bueno Alves, titular do primeiro Registro local, e Sérgio Jacomino, segundo registrador da comarca entre os anos de 1993 e 2000.

Estiveram presentes os doutores Gustavo Saad Diniz, professor da Faculdade de Direito e advogado; Carlos Faleiros Diniz, advogado; Sérgio Saraiva, advogado e professor da FDF; Álfio Carilo Jr., oficial substituto do 2º Registro de Imóveis; José Francisco Contart, 2º Tabelião de Notas; Carlos Alberto Silva, 1º tabelião interino de Franca, além de vários registradores e notários do estado de São Paulo.

O sucesso do evento é indiscutível. Durante toda a manhã do sábado, mais de 300 alunos se acomodaram no pátio da escola para ouvir atentamente a exposição dos professores convidados.

## **Curso de extensão sobre Direito imobiliário em Franca: resumo das palestras do dia 20 de agosto**

Resumo das palestras realizadas no sábado, dia 20 de agosto, proferidas pelos advogados Rubens Harumy Kamoi e Antônio Herance Filho, ambos diretores do Grupo Serac, e pelo registrador Helvécio Duia Castello, vice-presidente do Irib.

### **Aspectos administrativos e trabalhistas de acordo com a lei 8.935/94**

*Rubens Harumy Kamoi*, advogado em São Paulo, diretor do Grupo *Serac*, especialista em Direito tributário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, PUC-SP, pós-graduando em Direito processual civil pelo Centro de Extensão Universitária, CEU/SP, consultor para assuntos trabalhistas do plantão fiscal da editora Fiscosoft.

Inicialmente, o advogado Rubens Harumy Kamoi analisou o artigo 236 da Constituição federal de 1988, fixando três premissas, que, no seu entender, são indispensáveis para a devida compreensão do tema proposto: serviço público; serviço delegado; e serviço exercido em caráter privado.

Discorreu sobre os requisitos para ingresso na atividade, na condição de titular delegado, enfatizando a necessidade do concurso público de provas e títulos. Tendo esclarecido os aspectos atinentes à conquista da delegação, passou a abordar as causas de extinção da delegação, ressaltando, principalmente, a pena de perda de delegação, cuja imposição é possível pelo poder público delegante.

Na seqüência, enfocou a situação das unidades vagas, no tocante à responsabilidade pelo seu expediente, durante o lapso temporal contado a partir de sua vacância até seu provimento pelo próximo concurso. Ressaltou que é comum as pessoas pensarem, de forma equivocada, que os cartórios passam de pai para filho, uma vez que, pela regra da lei 8.935/94, no caso de vacância, o substituto mais antigo é designado para responder pela unidade vaga, que, via de regra, é membro da família do ex-titular.

Sobre a questão do caráter privado, destacou a responsa-

bilidade do delegado pelo gerenciamento administrativo e financeiro, pelo risco da atividade econômica, bem como pela contratação dos seus prepostos e a respectiva fiscalização.

O aspecto trabalhista, por seu turno, foi abordado sob o enfoque dos dois regimes jurídicos existentes na maioria das serventias, quais sejam, o celetista e o estatutário, seus institutos previdenciários e alguns direitos decorrentes de cada um dos regimes.

Finalizando, comentou acerca das responsabilidades dos notários e registradores frente aos usuários dos serviços, ao poder delegante – Estado – e as responsabilidades tributárias – objeto de palestra específica proferida em seguida pelo advogado Herance Filho.

Defendeu que a responsabilidade civil dos notários e registradores é objetiva, devendo eles responderem por eventuais prejuízos decorrentes de seus atos ou de seus prepostos.

O palestrante procurou demonstrar a importância dos serviços desenvolvidos pelos cartórios de notas e de registros, tendo em vista a segurança jurídica conferida por seus atos, bem como a fé pública que os revestem, visando informar aos participantes alguns aspectos sobre a instituição *cartório*, cujo conhecimento considera ser de extrema relevância para os graduandos em Direito e para o público em geral.

### **As responsabilidades tributárias de notários e registradores – recolhimento e fiscalização**

*Antonio Herance Filho* é advogado em São Paulo, diretor do Grupo *Serac*, especialista em Direito processual tributário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, PUC-SP, e em Direito constitucional pelo Centro de Extensão Universitária, CEU-SP, pós-graduando em Direito de contratos pelo CEU-SP e em Direito imobiliário registral pela PUC-MG), além de editor do periódico INR, Informativo Notarial e Registral.

O palestrante desenvolveu o tema partindo da idéia do que os notários e registradores representam para o Estado, e por conseguinte, para a sociedade brasileira, em razão de sua atuação no controle do pagamento dos tributos devidos por participantes de operações imobiliárias, quer exigindo-lhes o comprovante de recolhimento, quer condicionando a prática dos atos de seu ofício à comprovação de regularidade fiscal, nos termos da legislação vigente.

Destacou, em especial, os impostos incidentes sobre a

transmissão de bens e direitos, ITBI, de competência municipal e o ITCMD, de competência do Estado, cuja prova de recolhimento é condição *sine qua non* para a formalização do competente instrumento público.

A notícia sobre a existência do dever legal de comunicar a ocorrência de operações imobiliárias à Secretaria da Receita federal, a que se sujeitam tabeliães de notas, oficiais de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos, por meio da DOI, declaração sobre operações imobiliárias, parece ter surpreendido a parte da platéia menos familiarizada com as atividades do extrajudicial.

Outras importantes responsabilidades foram abordadas na oportunidade: a de reter o imposto incidente sobre os rendimentos de seus prepostos e auxiliares – IRRF – e a de descontar-lhes as contribuições previdenciárias devidas por eles ao instituto de previdência próprio – no estado de São Paulo, INSS, para os celetistas, e Ipeesp, para os do chamado regime especial.

Por fim, o palestrante sugeriu aos participantes, a maioria futuros profissionais do Direito, que procurem conhecer mais de perto as atividades exercidas sob a disciplina da lei 8.935/94, a fim de reconhecer a importância que possuem para a vida do cidadão.

### Leis 10.267/01 e 10.931/04

*Helvécio Duia Castello* é registrador imobiliário, bacharel em Direito e vice-presidente nacional do Irib. O palestrante começou abordando a retificação de registro, sob a ótica da mudança de paradigma trazida pela lei 10.931/04, que deslocou da esfera do poder Judiciário, como regra geral, e passou para o serviço registral imobiliário a competência e a responsabilidade pelo ajustamento do direito – descrição tabular – ao fato – descrição do imóvel.

Para Helvécio Castello, “é absolutamente necessário que haja uma percepção coletiva, por parte da classe dos registradores de imóveis, da importância e abrangência da missão que nos foi confiada, e que ela é fruto de uma mudança de paradigma”.

Por fim, o palestrante traçou um paralelo entre lei 10.267/01 e a lei 10.931/04, que, sendo posterior àquela, não fez nenhuma ressalva quanto à amplitude da retificação, não exigindo prévia aprovação do Incra quando se tratar de imóvel rural. “O que se pode aqui questionar é se houve ou não derrogação da lei 10.267/01, quanto à exigibilidade de homologação prévia do memorial pelo Incra”, comentou.

## Presidente do Irib entrevista desembargador Ricardo Dip

Aproveitando a presença do desembargador Ricardo Dip na estréia do curso de extensão sobre registros públicos e alguns aspectos de protesto de títulos, o presidente Sérgio Jacomino fez esta entrevista sobre a segurança jurídica hoje.



*Sérgio Jacomino – Qual a importância de se falar em segurança jurídica nos dias atuais?*

**Ricardo Dip** – Parece-me que um dos traços do Estado pós-moderno é exatamente o da desilusão quanto ao geometrismo racionalista. Por isso, acaso de maneira excessiva, há uma sensação hipermoderna de imprevisibilidade. A idéia geral de “segurança” – e nela envolvida a de “segurança jurídica” –, uma e outra surgem como esperança de mecanismos de alguma evasão do imprevisível. Veja isso, por exemplo, na Psicologia, ou,

mais agudamente, na religião – ou se quiser, nas religiões. O Direito não haveria de estar à margem desse tipo de ocupação. É uma questão central em nossos dias.

*Sérgio Jacomino – Qual a diferença entre segurança e certeza? Entre previsibilidade e justiça?*

**Ricardo Dip** – A segurança é um estrato objetivo; a certeza, um juízo ou, às vezes, um sentimento subjetivo. Mas, na linguagem comum, essas palavras são freqüentemente usadas como se fossem sinônimos. Até mesmo há um texto célebre do grande Papa que foi Pio XII, em que se transita da segurança à certeza e desta àquela, como se significassem estritamente a mesma coisa. Quanto à previsibilidade da justiça, isso há de ser visto com muitos matizes, mas, por agora, deve entender-se como propícia para os juízos mais genéricos e abstratos. Não, por certo, quanto aos casos, porque eles próprios – é neles que se encontra a *res justa*, a coisa justa –, sendo irrepetíveis, não podem ser integralmente previstos.

*Sérgio Jacomino – Falar em segurança jurídica num meio complexo como é o mercado – e a sociedade – pode elevar a discussão a um nível “filosófico”. Um homem concreto pode diminuir a angustiante incerteza da vida com instituições seguras? É possível um homem social livre de incertezas? Instituições que proporcionam certeza são naturais?*

**Ricardo Dip** – De fato, a questão da “segurança” não é aristocrática. Ou, ao menos, não o é só, nem acaso principalmente. Julgo mesmo que *los hombres de la calle*, essa expressão gráfica de Soaje Ramos, são os que mais se ocupam da insegurança da vida. As idéias de saúde perfeita – como a referiu Lucien Sfez –, de mercado perfeito, de inocência perfeita, etc. são próprias, manifestamente, de utopias. Não há hipótese: seria necessário apagar o pecado original e criar uma nova “Eva futura”, como lembrou Sfez, invocando antiga referência literária. O que nos cabe é atenuar a insegurança, incluída a jurídica, por meio de instituições mais estáveis, mais realistas.

*Sérgio Jacomino – A segurança jurídica é a substância dos princípios registrais. É possível atuar a segurança jurídica para além do direito posto? O registrador, com apoio decisivo, mas não exclusivo na norma, pode pretender atingir com seu mister a produção de situações jurídicas seguras?*

**Ricardo Dip** – Pode realizar-se a justiça sem normas. Todavia, não cabe pensar em segurança jurídica sem elas. Não necessariamente as escritas – pode por certo pensar-se nos usos e costumes, a propósito. Exatamente por isso, são convenientes leis bem estabelecidas, realistas, que não se formem no molde do idealismo utópico, mas contemplem a realidade das coisas.

*Sérgio Jacomino – Os modernos sistemas registrais – a partir principalmente do modelo alemão – têm optado por prestigiar a segurança dinâmica – do tráfico – em detrimento da segurança estática do direito. É a afirmação do princípio da fé pública registral. Fazem-no sob o pálio de que o registro, como mecanismo de publicidade, visa proporcionar previsibilidade e segurança nas transações. Aquele que, fiado no que o registro publica, e a título oneroso, adquire a propriedade, deve ser mantido nessa situação jurídica, contra eventualmente quem legitimamente seja o titular do direito. Gostaria que o senhor pudesse comentar.*

**Ricardo Dip** – Nenhuma segurança dinâmica pode efetivamente alcançar-se sem o primado da segurança estática. Vallet advertiu-o muito bem num de seus livros. A segurança dinâmica está sempre *en train de...* E sua meta só pode ser a permanência, a estabilidade. Acontece que esse tema não é só instrumental, como poderia de logo parecer, senão que se projeta na idéia mesma da destinação dos bens. De maneira que a mobilidade artificial do imóvel fomenta a aparência de segurança dinâmica, ao passo que a idéia do imóvel como assento nacional justifica melhor a segurança estática.

## Consulte

Sobre a crise contemporânea da segurança jurídica, Ricardo Dip, *Revista do Direito Imobiliário* 54, [http://www.irib.org.br/rdi/rdi54\\_011.asp#\\_ftn1](http://www.irib.org.br/rdi/rdi54_011.asp#_ftn1)

Sobre a crise atual da segurança jurídica e o risco de sua pontual agravação com o novo Código Civil brasileiro, Ricardo Dip, *Boletim do Irib em revista* 310, maio/junho 2003, <http://www.irib.org.br/birib/birib310o.asp>

# Curso de direitos reais e sistemas registrais, módulo II, em Tiradentes, MG

A parceria Irib, Serjus, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e PUC-MG – Puc-Virtual realizou o segundo módulo do curso de direitos reais e sistemas registrais, de 22 a 24 de setembro de 2005, no Centro cultural Yves Alves, em Tiradentes, MG.

O mesmo sucesso obtido com o módulo I, em Ouro Preto, repetiu-se nesta nova fase do curso ministrado pela professora Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim, mestre em Direito civil pela Faculdade de Direito de Coimbra, Portugal, e membro da direção do Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito de Coimbra, Cenor, do qual é associada fundadora.

Mónica Jardim desenvolve tese de doutoramento em direitos reais e direito registral predial.

Na solenidade de encerramento do curso, os registradores e demais operadores jurídicos presentes aprovaram a fundação da ENR, Escola Nacional de Registradores Imobiliários, cujo objetivo é proporcionar oportunidades de aperfeiçoamento técnico e jurídico, por meio de curso de especialização, pós-graduação e cursos preparatórios para concursos e pós-concursos (p. 220).

## Grade curricular do curso direitos reais e sistemas registrais, módulo II: 30 horas-aula

1. O direito registral e a publicidade
2. As funções – principais e acessórias – do registro de imóveis
3. O exercício da atividade registral no mundo
4. Sistemas de registro no âmbito do Direito comparado
5. As garantias dos direitos reais mediante o sistema de registro e o sistema de seguro
6. Os meios técnicos e informáticos a serviço do sistema registral
7. O registro imobiliário e o direito à proteção dos dados pessoais

## Grade curricular do curso direitos reais e sistemas registrais, módulo III: 60 horas-aula

1. Direitos reais de garantia
2. A posse
3. O direito de propriedade
4. A compropriedade
5. A propriedade horizontal
6. O direito de usufruto
7. O direito de uso e habitação
8. O direito de superfície
9. O direito de servidão
10. O sistema registral em face dos demais sistemas registrais
11. Modalidades de atos de registro em Portugal
12. Os princípios fundamentais do Direito Registral português
  - a) Princípio da instância
  - b) Princípio da especialidade
  - c) Princípio da legalidade
  - d) Princípio do trato sucessivo ou da continuidade
  - e) Princípio da inscrição
  - f) Princípio da legitimidade registral
  - g) Princípio da prioridade
13. Presunções decorrentes do registro em Portugal
14. Terceiros para efeitos do registro no sistema registral português
15. As finalidades do Direito registral imobiliário

## Informações sobre o módulo III

As aulas desse módulo serão realizadas na cidade de Coimbra, Portugal, no Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, no período de 16 a 21 de janeiro de 2006.

Para se inscrever no módulo III, além de ser aprovado nos dois primeiros módulos, o interessado deverá ser especialista em Direito notarial e registral ou estar cursando o curso virtual de Direito registral imobiliário (PUC-MG).

Haverá certificação individualizada para cada módulo bem como para o curso completo.

Para mais informações, consultar a secretaria da Serjus: (31) 3337-3811, com Perla ou Adriana, ou o site <http://www.serjus.com.br/>

# Curso de especialização em Direito registral imobiliário em Porto Alegre

O Colégio Registral do Rio Grande do Sul e a Universidade de Santa Cruz do Sul, Unisc, com apoio do Irib, realizam curso de especialização em Direito registral imobiliário, em Porto Alegre, iniciado em 26 de agosto e com encerramento previsto para outubro de 2006.

Coordenado pelos professores Jorge Renato dos Reis, Luiz Egon Richter e Ricardo Kollet, o curso teve excelente receptividade com as inscrições esgotadas e encerradas antes do prazo.

Os doutores Sérgio Jacomino, Ricardo Dip, Eduardo Agostinho Arruda Augusto, Francisco José Rezende dos Santos e João Pedro Lamanda Paiva são alguns dos docentes do curso de especialização em Direito registral imobiliário.

## Principais objetivos

O curso teve como principais objetivos oferecer aos oficiais de registros de imóveis, oficiais de registros civis, de pessoas jurídicas e títulos e documentos, tabeliães e seus substitutos e escreventes advogados e bacharéis em Direito a oportunidade de se aperfeiçoarem técnica e pedagogicamente, no que concerne ao estudo, ensino e prática do Direito registral imobiliário.

## Programa

Questões conceituais e principiológicas de Direito registral imobiliário  
Teoria geral do Direito registral imobiliário  
O registro de imóveis como instrumento de desenvolvimento econômico  
Direito civil contemporâneo  
Constitucionalização do Direito civil  
Teoria geral das obrigações  
Teoria geral dos contratos  
Teoria geral dos direitos reais  
Questões instrumentais de direito registral imobiliário  
Elementos do Direito notarial  
Os títulos no registro de imóveis  
Os livros e os atos de registros e averbação no registro de imóveis  
A retificação no registro de imóveis e adequação pelo georreferenciamento  
O procedimento de dúvida no registro de imóveis  
A ocupação do solo e sua função social  
A ocupação do solo e sua função social  
Os instrumentos de política urbana, uso e ocupação do solo e repercussão no registro de imóveis  
A incorporação imobiliária e a repercussão no registro de imóveis  
Contratos agrários e a repercussão no registro de imóveis  
Direito ambiental e a repercussão no registro de imóveis  
Repercussões tributárias e de responsabilidade no registral imobiliário  
O Direito tributário e a repercussão no registro de imóveis  
A responsabilidade civil, administrativa e penal dos registradores públicos de imóveis

## Corpo docente

Eduardo Agostinho Arruda Augusto, diretor de assuntos agrários do Instituto de Registro

Imobiliário do Brasil, Irib  
Eduardo de Assis Brasil Rocha, procurador federal  
Elizabeth Garcia Costa, mestre em desenvolvimento regional, Unisc;  
*Francisco José Rezende dos Santos*, especialista em Direito registral imobiliário pela Universidade Pontifícia Comillas, em Madrid, Espanha, e mestrando em Direito empresarial pela Faculdade Milton Campos, em Belo Horizonte, MG  
Hugo Thamir Rodrigues, doutor em Direito pela UFSC  
João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib  
João Telmo Vieira, doutor em Direito pela Unisinos  
Jorge Renato dos Reis, doutor em Direito pela Unisinos  
José Fernando Lutz Coelho, mestre em integração latino-americana pela UFSM  
Julio Weschenfelder, especialista em Direito Imobiliário pela Unisc  
Lester M. Camargo, mestre em Direito pela Unisul  
Luciane Padoin Dias, mestre em Direito pela Unisc  
Luiz Egon Richter, mestre em desenvolvimento regional – área de concentração político-institucional pela Unisc  
Mário José Martins da Silva Monteiro, mestre em Direito pela UFPR  
Mônia Clarissa Hennig Leal, doutora em Direito pela Unisinos;  
Paulo Ricardo de Ávila, especialista em Direito registral pela Unisc  
Ricardo Dip, desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo, titular da Academia Paulista de Direito, membro do conselho editorial do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib  
Ricardo Guimarães Kollet, mestre em Direito pela Unisinos  
Rogério Gesta Leal, doutor em Direito pela Universidade Nacional de Buenos Aires, UBA, Argentina, e desembargador do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul  
Sandra Regina Martini Vial, doutora em Direito pela Università di Lecce, Itália  
Sérgio Jacomino, doutor em Direito civil pela Unesp, e presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib

# História de uma parceria bem sucedida:

## 387 alunos e cinco cursos Irib/Ductor realizados num único ano



A parceria do Irib com o Centro de Estudos Jurídicos Ductor nasceu com a primeira experiência e o primeiro curso realizado em Campinas, no interior de São Paulo, no dia 23 de outubro de 2004: Novos rumos para o mercado imobiliário.

A lei 10.931/2004, então recém-editada, devia ser estudada e o Irib precisava oferecer uma visão técnica e científica sobre alterações essenciais para o mercado e o registro imobiliário, como a retificação extrajudicial de área, que revolucionaria as atividades do registro de imóveis e de outros profissionais que atuam na área. Outra questão carente de soluções e respostas era o georreferenciamento (lei 10.267/2002), especialmente no interior do estado de São Paulo, em face da preocupação dos registradores que lidam diariamente e, às vezes, quase exclusivamente com imóveis rurais.

“Essa necessidade de levar os cursos de georreferenciamento ao interior somou-se a outra, fundamental para o Irib, ou seja, levar a informação técnica até o registrador empregando para isso todos os meios disponíveis, como as dezenas de publicações que editamos, o nosso *site*, o boletim eletrônico, os cursos à distância e, agora, os cursos presenciais e práticos”, declara o presidente Sérgio Jacomino.

“Por isso, procuramos um parceiro no interior do estado que pudesse nos oferecer adequada estrutura operacional e que fosse especializado em temas jurídicos. Fizemos uma primeira experiência com o Ductor, tradicional escola de cursos jurídicos em Campinas, que se revelou bastante frutífera. O Ductor se ocupa da organização e administração dos cursos, o que permite ao Irib dedicar-se a vários projetos ao mesmo tempo utilizando apenas sua reduzida estrutura interna. Além disso, pudemos contar também com o entusiasmo da doutora Ana Lia Sampaio, advogada e diretora administrativa do curso Ductor, a quem agradecemos a seriedade e comprometimento com a qualidade dos nossos cursos.”

“Todas essas condições – e mais a dedicação dos nossos diretores-professores Eduardo Augusto e Patricia Ferraz, além do professor Melhim Namem Chalhub, que transformaram a idéia em verdadeiro sucesso – fizeram com que chegássemos à comemoração do primeiro ano dessa parceria com a honrosa marca de 387 participantes nos nossos cursos de Direito registral imobiliário”, conclui o presidente do Irib.

### O rápido crescimento

Em pouco tempo, os cursos Irib/Ductor ganharam projeção nacional.

No último curso – Retificação de registro imobiliário e georreferenciamento, ministrado pelo diretor de assuntos agrários do Irib, Eduardo Augusto, em 20 de agosto último –, as vagas foram esgotadas em poucos dias de inscrições. Foi preciso abrir mais 150 vagas e, mesmo assim, uma lista de espera já aguarda a próxima versão do curso.

A diretora administrativa do curso Ductor Ana Lia



Sampaio afirma que esse evento superou todas as expectativas. “Tivemos pouco tempo para a divulgação. Foi um sucesso extraordinário o número de 250 inscritos e 180 em lista de espera. O curso devia atender a região de Campinas, mas acabou ganhando cunho nacional e tomando proporções inesperadas. Foi preciso locar um novo auditório para satisfizer a demanda de alunos. Apesar dessa providência, o novo auditório também ficou lotado num dia especialmente quente, o que causou problemas com o ar condicionado. Fiquei constringida com a situação, porém, só recebi apoio e elogios sobre a qualidade do curso.”

A diretora do Ductor se declara “impressionada” com o público participante desse último curso sobre retificação de registro e georreferenciamento. “Estavam todos muito preparados para o curso e as perguntas foram excelentes. O grupo era especialmente homogêneo, apesar de uma composição profissional tão diversa. Tivemos 50% de profissionais de cartórios de registro de imóveis e tabelionatos, 25% de engenheiros, agrônomos e agrimensores e 25% de advogados e outros interessados.”

Nunca um evento do Irib ou do Ductor teve um índice tão baixo de ausências. Dos 250 inscritos, apenas três pessoas não compareceram – praticamente 1%. Mesmo assim, essas pessoas justificaram as faltas e aguardam nova edição do curso. “É fato inédito”, afirma Ana Lia Sampaio, “o que comprova a relevância dos temas abordados para o dia-a-dia desses profissionais que tão atentamente permaneceram no auditório lotado, num sábado ensolarado e de muito calor.”

Felizmente, o sacrifício foi regamente compensado, segundo a diretora do Ductor, pelo conteúdo do curso e pela apresentação impecável do *professor multimídia*, Eduardo Augusto. “Ele é mesmo fora de série. Um *showman*. Tem a

capacidade de prender a atenção da platéia do começo ao fim. Uma energia e um domínio fantástico do discurso e dos equipamentos. Ele prepara o curso como quem prepara um espetáculo. E o resultado é o sucesso de sempre. Fica muito mais fácil aprender assim.”

### Projeto de cursos itinerantes

Como o Ductor avalia a parceria com o Irib?

A diretora do Centro de Estudos Jurídicos Ductor, Ana Lia Sampaio, responde.

“Para mim é sempre uma grande alegria e uma experiência enriquecedora realizar um evento em parceria com o Irib. Aprendi muito com essa parceria. O Irib trouxe uma nova área de atuação para o Ductor que estava distante de nosso foco e de nossos cursos. Essa parceria abriu novos horizontes para o Curso Ductor e para mim. Abriu contato com profissionais de outras áreas que não só a do Direito e mostrou que eu estava certa ao buscar essa aproximação. Agora estou ainda mais estimulada para novos projetos com o Irib.”

Qual a perspectiva de novas realizações?

“Em primeiro lugar, queremos repetir o curso Retificação de registro imobiliário e georreferenciamento, para atender as pessoas da lista de espera. E existem vários outros temas interessantes para a parceria Irib/Ductor, como o documento eletrônico, um curso mais específico de retificação para condomínios edilícios, outro sobre o Estatuto das Cidades, além de aperfeiçoamento técnico e profissional para escreventes, etc. Deixo para o Irib a orientação e sugestão do que há de mais moderno e interessante na área do Direito registral imobiliário.”

“Também seria importante oferecermos esses cursos em outras regiões do estado, fazendo projetos itinerantes. Está lançada a idéia”, finaliza Ana Lia Sampaio

Realizações da parceria Irib/Ductor			
Data	Curso	Docente	Participantes
23/10/2004	Incorporação imobiliária	Melhim Namem Chalhub	25
23/10/2004	Retificação de registro	Eduardo Augusto	25
4/12/2004	Loteamentos fechados: um problema em aberto	Patricia Ferraz	51
12/03/2005	Securitização de créditos imobiliários	Alexandre Assolini Mota	36
20/8/2005	Retificação de registro imobiliário e georreferenciamento	Eduardo Augusto	250

# GV-Law e FGV Management: destaque para Irib e Direito registral imobiliário



Professor Luciano de Camargo Penteado (FGV) e Sérgio Jacomino (Irib)

No último 1º de agosto, o professor Luciano de Camargo Penteado, mestre em Direito civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, FD-USP, professor da disciplina Propriedade Imobiliária do advogado cível, da Fundação Getúlio Vargas, entrevistou o presidente do Irib Sérgio Jacomino, para produzir aula específica sobre Direito registral imobiliário a ser ministrada pela FGV à distância, via satélite, a alunos espalhados por vários pontos do país.

O curso concretiza a parceria entre o GV-Law e o FGV Management. Trata-se de especialização de dois anos em advocacia cível, com quatro módulos. A primeira etapa, iniciada em agosto, tem as disciplinas de família e sucessões, obrigações e contratos, propriedade imobiliária e metodologia.

O objetivo do curso é capacitar profissionalmente advogados e foi inspirado em cursos análogos da fundação na área de administração de empresas.

Segundo o professor roteirista, “o destaque para o Direito registral, na disciplina de propriedade imobiliária, foi dado a partir de debates acadêmicos mantidos com o coordenador do curso, Alexandre dos Santos Cunha, e a equipe de professores e da coordenação. Surgiu a partir de uma percepção conjunta da necessidade de aprimoramento do preparo técnico do profissional de Direito para atuar na área imobiliária

e, assim, capacitar-se adequadamente para o pleno exercício da advocacia”.

Na opinião do doutor Luciano de Camargo Penteado, tem havido um crescente interesse no tema do Direito registral imobiliário no país. “Vários alunos têm curiosidade e, no momento de completar sua formação acadêmica, percebem a falta que o conhecimento do Direito registral faz, notadamente de seus princípios informadores. Assim, vão se apercebendo de que, até para acompanhar uma separação judicial, devem conhecer o registro para poder desempenhar a tarefa até o fim, que ocorre com o registro do formal, quando envolve imóveis. Essa percepção leva ao convencimento de que a disciplina pode auxiliá-los a serem profissionais mais completos e competentes”, diz.

Perguntado sobre o sistema registral brasileiro, o professor da FGV acentua que o registro predial pátrio é bastante eficiente, entretanto, “demanda reformas crescentes, que têm sido feitas a bom passo, também com o impulso científico que tem sido dado pelo Irib”, completou.

A metodologia que notabilizou a FGV – de estabelecer um diálogo multidisciplinar – foi focado pelo professor. “A multidisciplinariedade endógena e exógena é fundamental. Sem a interdisciplinariedade, não existe avanço. É preciso conhecer o Direito como um todo, como um sistema orgânico, desde o Direito constitucional ao Direito civil, processual, empresarial. Do ponto de vista exógeno, é preciso conhecer economia, psicologia, arquitetura, sociologia, história, filosofia. São disciplinas complementares que auxiliam a formação plena do profissional”.

Segundo o roteirista, a segurança preventiva demanda a especialização do “preventor”. No Brasil, além da arbitragem, temos a mediação, a conciliação, a negociação, a consignação extrajudicial, a purgação extrajudicial da mora na alienação fiduciária imobiliária, que podem ser consideradas formas muito importantes de se retirarem certas demandas do Judiciário. Mas pondera que, se, por um lado, elas “evitam o

custo social do litígio, também não podem implicar que o poder julgador se torne esvaziado de suas importantes funções. A questão demanda enfrentamento sólido e muito estudo”.

E continua. “Penso que hoje o Direito vive uma fase de transição no mundo, mas especialmente no Brasil. É preciso perceber novas dicotomias, como a que tem apresentado o professor Junqueira, que distingue os contratos em existenciais e empresariais, em interessante proposição. É necessário avançar e organizar o conhecimento. Vivemos uma época de crise de valores, que se traduziu em certa desorientação científica, que demanda o surgimento de homens capazes de entender o Direito como um sistema e vivê-lo como um projeto inacabado, que se completa com a tarefa cotidiana de cada um”.

O presidente do Irib salientou que a iniciativa é muito positiva e vai proporcionar aos alunos um conhecimento indispensável para o exercício da advocacia cível. “Tratamos de ilustrar, com exemplos tirados dos procedimentos concretos de um cartório de registro de imóveis, a matéria que foi objeto da exposição. Com apoio da comunicação televisiva, o aluno pôde acompanhar o itinerário de um título, desde sua apresentação no balcão do registro até a consagração da inscrição, com o surgimento do direito real. Além disso, ele pode divisar a larga e tradicional trajetória do registro imobiliário no Brasil, que surgiu em 1846 e mantém-se até hoje prestando um inestimável serviço à sociedade”.

Foram apresentados os antigos livros de registro, con-



Os alunos terão oportunidade de conhecer os procedimentos de registro num cartório

frontados com os modernos procedimentos de registros eletrônicos.

## FGV Advogado Cível

O FGV Advogado Cível é um programa voltado para graduados em Direito, que buscam o aperfeiçoamento profissional e gostariam de construir uma visão ampla do exercício do Direito, condizente com o contexto social e econômico da sociedade contemporânea.

Projetado pelo GV-Law de São Paulo, o FGV Advogado Cível tem como objetivo desenvolver em seus participantes habilidades e competências essenciais para o bom desempenho da profissão. Mais do que o aprofundamento em conhecimentos específicos, o programa tem como diferencial o objetivo de tornar o participante apto a lidar com questões do dia-a-dia, enxergar oportunidades e refletir sobre seu papel como operador de Direito na sociedade.

Os principais objetivos do curso são: capacitar quadros técnicos de excelência para atuação como advogado na área cível; desenvolver competências e habilidades indispensáveis ao bom desenvolvimento profissional; e contextualizar o exercício da profissão na sociedade e na economia contemporâneas, convidando os estudantes à reflexão sobre o sentido e a finalidade de sua prática como operadores de Direito.

O público-alvo do FGV Advogado Cível são os graduados em Direito.

A metodologia conta com ensino mediado por tecnologia. Os conteúdos disciplinares serão ministrados por meio de exposições orais, estudos de caso, trabalhos em grupos e simulações.

Cada disciplina é ministrada por um professor titular, que falará simultaneamente com diversas turmas em todo o Brasil por meio de teleconferência, e o facilitador/advogado local, que estará presente em cada uma das salas de aula.

Também será utilizada a metodologia de análise de casos.

A consolidação do conhecimento obtido no curso será efetivada mediante trabalho de conclusão de curso, TCC. A aprovação é obrigatória para a certificação.

## Consulte

1 <http://www.fgvpr.br/cursos2005/mba.asp?curso=159&menu=2>

2 [http://www.fgv.br/principal/idx\\_materia.asp?str\\_chave=4656&sessao=2](http://www.fgv.br/principal/idx_materia.asp?str_chave=4656&sessao=2)

# Presidente do IRIB entrevista presidente do Colégio Notarial do Brasil



Nesta entrevista, o presidente do Colégio Notarial do Brasil Flávio Bueno Fischer fala sobre a perda de atribuições dos notários; a função do Colégio Notarial, da Anoreg-BR e das demais entidades; as separações consensuais feitas pelos notários e outros temas importantes.

Fischer é titular do 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, Rio Grande do Sul. Ingressou no cartório como auxiliar do então Cartório Poisl, com 16 anos de idade, para preencher formulários. Nas férias do responsável, fazia também as intimações dos devedores de títulos apontados, de bicicleta, em

tudo o município de Novo Hamburgo. Formou-se bacharel em Direito em 1972.

Em dezembro de 1975 foi convidado por Poisl a voltar ao tabelionato, agora na condição de *ajudante do tabelião*, função hoje identificada como tabelião substituto. Aceitou o convite e, após liberar-se de todos os compromissos que tinha na banca de advocacia em que trabalhava desde 1973, em São Leopoldo e região, iniciou novamente suas atividades notariais e registrais, em 1º de março de 1976, como empregado de Poisl, após aprovação do Tribunal de Justiça, condição que foi mantida até 9 de outubro de 1987, quando foi efetivado como titular do hoje 1º Tabelionato Fischer.

Fischer é professor concursado de registros públicos da Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Unisinos, em São Leopoldo, onde concluiu, há mais de dez anos, curso de pós-graduação em Direito civil – Coisas, de cujas funções está hoje afastado.

É palestrante freqüente, bem como debatedor de temas relacionados ao notariado e aos registros públicos, em inúmeros eventos e cursos especializados. Publicou vários trabalhos técnicos, entre os quais os disponíveis para *download* no seu *site* [www.tabelionatofischer.com.br](http://www.tabelionatofischer.com.br)

Foi palestrante no curso O novo Código Civil e sua repercussão no meio notarial e registral, promovido pelo Colégio Notarial do Brasil-RS, juntamente com o IARGS, e coordenou o debate sobre os contratos especiais e sobre ata notarial, cujo resumo está sendo disponibilizado também na sua página na Internet.

É atualmente o presidente do Colégio Notarial do Brasil e, nessa condição, concedeu a entrevista abaixo ao presidente do Irib, Sérgio Jacomino.

Sérgio Jacomino – Tendo sido eleito no influxo de um grande movimento de renovação no meio notarial, potencializado com as discussões que antecederam a lei 10.931/2004, como o senhor vê o desafio de reintroduzir o notariado brasileiro no cerne das grandes questões econômicas e políticas contemporâneas?

**Flávio Bueno Fischer** – Penso que nós, notários, por razões inúmeras, em nossa grande maioria, temos nos mantido quase inertes e acomodados diante dos acontecimentos e das agressões que temos sofrido vindas de várias áreas. Os acontecimentos pré e pós-lei 10.931 deixaram isso muito claro. Uma minoria batalhadora, sem quaisquer recursos financeiros, salvo apoios insuficientes de dois colégios estaduais – São Paulo e Rio Grande do Sul –, lutou antes, durante e depois de promulgada a famigerada lei. Embora tendo conseguido pequenas vitórias, acabamos *premiados* pela medida provisória que consagrou a proliferação do instrumento particular. Fica difícil, quase impossível, para uns poucos, sem recursos, trabalharem em diversas frentes, na sociedade e nos governos, nos legislativos e nos executivos, em todos os escalões, para demonstrar a necessidade, a conveniência e a indispensabilidade da intervenção notarial nos negócios imobiliários, e em outros, em razão de sua imparcialidade e condição de verdadeiro agente da paz social. O grande desafio é sensibilizar um número significativo de colegas para o problema, mas principalmente para as soluções, que existem, mas precisam de apoio pessoal e financeiro. O início dos trabalhos para vencermos tal desafio começou durante a própria assembléia de 11 de março de 2005, que elegeu nossa nova diretoria e definiu algumas prioridades. Veremos se desta feita uma quantidade maior de colegas se dispõe a arregaçar as mangas e partir para a luta com muita energia e apoio. É nisso que acreditamos ao iniciar nosso mandato, porém, com muito realismo e os pés no chão. Se um mínimo de apoio pessoal e financeiro não acontecer em breve, muito breve, seremos testemunhas de nossa derrocada final. Não podemos e não vamos permitir esse desastre!

"Penso que nós, notários, em nossa grande maioria, temos nos mantido quase inertes e acomodados diante dos acontecimentos e das agressões que temos sofrido vindas de várias áreas."

SJ – Em 2004, o Banco Mundial editou um relatório que ficou famoso por indicar que os custos com a atividade notarial são excessivos (*Doing Business 2004: Understanding Regulation* – <http://rru.worldbank.org/DoingBusiness/Main/DoingBusiness2004.aspx>, especialmente o capítulo 2). As críticas foram refutadas com argumentos que podem ser assim resumidos: *lei da selva – leia-se mercado* – versus *império da lei*. É possível promover uma reengenharia da atividade notarial? O que está errado e o que está certo com o mercado e com a atividade notarial?

**Flávio Bueno Fischer** – É consenso geral que, por paradoxal que pareça, a *livre concorrência* nos serviços notariais, que só não ocorre no protesto de títulos e nos registros públicos, seria o mal maior. No entanto, existem exemplos em todo o país de notários que investiram fortemente na

tecnologia, no planejamento estratégico, no treinamento dos funcionários, tanto nos aspectos técnicos como administrativos e de atendimento ao público, com excelentes resultados, caracterizando com toda a clareza, a *livre concorrência saudável*. Portanto, o mal da chamada concorrência se situa no âmbito da ética e, em muitos casos, beira o desrespeito às normas para benefícios escusos. Certamente não são excessivos os custos dos atos notariais. Existem discrepâncias, em alguns estados, as leis de emolumentos são *flexíveis* demais, permitindo cobranças de valores muito acima da média dos demais, o que ocorre em todas as esferas dos serviços notariais e registrais, provocando até a concorrência de atos entre colegas de mais de um estado. E ninguém é punido por isso. O fundamental é a conscientização de todos nós, de todas as naturezas de serviços, para chegarmos a um razoável consenso. Falta a compreensão do verdadeiro sentido da atividade, em primeiro lugar, entre os próprios notários, mas também entre os registradores e outros profissionais e, muito especialmente, entre os integrantes dos poderes legislativo, executivo e até mesmo do judiciário, em alguns casos. É possível modificar esse quadro? Claro que sim! Mas

é necessário um plano nacional muito bem elaborado, analisado e construído por colegas e por consultorias externas, que podem ajudar muito. Tenho essa experiência em meu tabelionato em Novo Hamburgo, com resultados que podem ser constatados por quem se dispuser a tanto. Nossa comunidade, com toda certeza, está satisfeita e tirando proveito desse trabalho.

### Como reverter a perda de atribuições dos notários

*SJ – O advento do BNH, em 1964, com as famosas escrituras particulares com força de escrituras públicas, é apontado como o momento crucial da perda de atribuições dos notários. Na verdade, a contratação privada no Brasil tem raízes históricas. Veja-se o alvará de 30 de outubro de 1793, em que a rainha D. Maria I, já afastada dos negócios públicos – com o príncipe D. João à frente do governo –, reconhecendo o “costume do Brasil acerca do valor dos escriptos particulares e provas por testemunhas”, confirmava o dito costume como legítimo. Sem falar na tradicional dispensa da formalidade da escritura tabelioa para a compra e venda de bens de raiz de valor inferior a duzentos mil réis (lei 840, de 15 de setembro de 1855, e Ordenações Filipinas, livro 3, tít. LIX). Como conter essa tendência? Quais as razões que podem ser apresentadas para reverter esse processo histórico?*

**Flávio Bueno Fischer** – De um lado, a reversão desse quadro passa pelo aspecto já mencionado da falta de conhecimento da atividade e de sua importância, pelos operadores do Direito e pelos usuários em geral, além das já mencionadas autoridades. De outro e muito mais importante e definitivo, passa pela modernização absoluta dos serviços notariais, com tecnologia e gerenciamento eficazes, para o que muitos já estão despertos e tomando as providências devidas. Reconhecemos que os tabelionatos de centros menores padecem de recursos e de condições para a modernização completa e necessária. Mas proliferam alternativas mais baratas e muito especialmente existe a obrigatoriedade conscientização de

"Reconhecemos que os tabelionatos de centros menores padecem de recursos e de condições para a modernização completa e necessária. Mas proliferam alternativas mais baratas..."

todos de que uma postura diferente deve ser adotada. Ainda há colegas que se recusam a considerar o usuário de nossos serviços como um cliente, com todas as conseqüências que essa postura requer. E cliente que não é bem tratado não volta. Pior, fala mal e tenta “se livrar” de comparecer nesse serviço.

*SJ – Em artigo publicado no Boletim eletrônico do Irib 1.620, o advogado Mauro Antônio Rocha, da Caixa Econômica Federal, registra que a instituição “exerce atividade de caráter notarial, devendo, por zelo e para prevenir responsabilidades pautar-se pelas normas legais e administrativas aplicáveis aos notários públicos”. E mais: “no exercício de atividade de caráter notarial é prudente que o agente financeiro se abstenha de lavrar instrumentos que tenham por objeto negócios jurídicos que envolvam frações ideais”.*

**Flávio Bueno Fischer** – Esse advogado não deveria ter proferido tais afirmações. Ele confessa o exercício ilegal da profissão de notário pela Caixa Econômica Federal, com as conseqüências daí decorrentes. Esse fato corresponde ao que afirmei na apresentação que fiz na comissão especial que examinava o então PL 3.065, hoje lei 10.931, plagiando nosso colega Tullio Formicola: se um médico, ao perceber que o paciente padece de grave infecção, dissesse “vou acabar com essa doença te receitando uma aspirina de oito em oito horas, mas é uma aspirina que por lei tem força de antibiótico”, qual seria a reação do paciente? Essas normas que consagraram o chamado escrito particular “com força de escritura pública” não têm a força do antibiótico e em nada se comparam à atividade notarial. Nossas leis, nesse caso, estão proporcionando a proliferação de doentes que necessitam de antibiótico, porque estão receitando aspirinas. E mesmo a CEF, quando elabora um instrumento particular de compra e venda com hipoteca, “com força de escritura pública”, não assume, por óbvio, a condição de estar praticando “atividade notarial”, como erroneamente o advogado citado menciona. E se assim se considera, está praticando ilegalmente nossa profissão.

*SJ – Por que padecemos de uma legislação notoriamente deficiente para regular a atividade notarial no Brasil?*

**Flávio Bueno Fischer** – Por todos os fatores antes mencionados e porque a atividade notarial do tipo latino, que é a nossa, esteve desde seus primórdios elencada como serviço auxiliar da Justiça, ou como integrante do chamado foro extrajudicial. É um equívoco histórico, que só começou a ser corrigido por ocasião da edição da lei 8.935/94, que ainda não está conseguindo ser plenamente aceita em todo o país. Todas essas iniciativas legislativas a respeito de nossa atividade surgem sem qualquer consulta às nossas entidades. Depois temos de correr atrás para tentar “remendar” os erros e prejuízos ao consumidor de nossos serviços e a nós próprios.

### **Aspirina que, por lei, tem força de antibiótico**

*SJ – Em sua opinião, quais as vantagens da escritura pública notarial em contraste com a contratação privada?*

**Flávio Bueno Fischer** – O tabelião orienta o consumidor e o vendedor de forma imparcial, aconselha e previne sobre as conseqüências dos negócios. Nesse papel, o tabelião esclarece as circunstâncias e o conteúdo dos contratos. São evitadas nulidades e falsidades, uma vez que intervém um oficial público, um fiscal da lei. As escrituras públicas têm fé pública e pleno valor probatório. As escrituras públicas têm força executiva, o que acelera e barateia o custo da Justiça. O tabelião é responsável pela legalidade das escrituras que lavra. Se ocorrer nulidade, responderá pelas perdas e danos que causar. O tabelião é responsável pela fiscalização das leis e dos tributos devidos ao Estado, sem qualquer custo para a Fazenda. Os impostos não são sonegados, revertem para benefício da população. Em resumo, a atuação notarial proporciona segurança jurídica e auxilia na paz social. Em contraste com essas afirmações, temos que o instrumento particular é, em geral, elaborado por uma das partes contratantes, normalmente empresas de grande porte, com seus advogados, que vão

"O legislador, em vez de usar o notário que lavra a escritura pública, prefere permitir que qualquer pessoa elabore um documento assim importante, atribuindo-lhe força de escritura pública."

procurar inserir cláusulas de interesse de seu cliente contra o interesse do outro, normalmente parte mais fraca na relação. Falta aí o notário, imparcial, que orientará ambas as partes para a melhor redação do instrumento público, no caso. No Brasil, há o vício de tentar “desburocratizar”, eliminando o assim considerado “atravessador”, que seria o notário, sem que a sociedade e os governantes se dêem conta de que estão abrindo mão de um verdadeiro fiscal da lei e dos tributos, o que não custa absolutamente nada para o governo, nem para os contribuintes dos impostos. Assim é porque apenas o usuário e beneficiário do serviço notarial é que paga os emolumentos devidos, muito mais econômicos, mais baratos que qualquer consultoria jurídica ou taxa de contrato cobrada indiscriminadamente pelos demais contratantes dos negócios. Além do mais, tais serviços são tabelados em todo o país,

na forma das respectivas legislações estaduais. Talvez se pudessem modificar um pouco os critérios, para que não houvesse disparidade de emolumentos de estado para estado. Ocorre-me agora mais um argumento: com a proliferação dos instrumentos particulares “com força de escritura pública”, qualquer pessoa vai acabar assumindo a posição do médico – e notário – e começar a receitar aspirinas em seus contratos imobiliários. Fico indignado porque o legislador, em vez de usar o notário que lavra a escritura pública, prefere permitir que qualquer pessoa elabore um documento assim importante, atribuindo-lhe “força de escritura pública”. É um contra-senso: se se reconhece que a escritura pública é forte, tal como o antibiótico, porque atribuir ao instrumento particular – uma simples aspirina –, magicamente, essa força? É a porta escancarada para a fraude, já tão enraizada em nosso país. Quando se prega a moralidade, a transparência, que nos negócios imobiliários encontra verdadeira guarida na atuação notarial e, depois, no registro, permite-se, por artifícios legislativos, a verdadeira “gandaia imobiliária”. Em pouco tempo, teremos documentos manuscritos em papel de pão, no balcão de um armazém, transferindo propriedade

imobiliária, e o coitado do registrador imobiliário, se ali encontrar os requisitos mínimos e legais para o registro, não poderá recusá-lo. Mais ainda, com muita facilidade, os estelionatários, que já se atrevem a falsificar escritos públicos – que, no entanto, podem ser facilmente detectados, uma vez que o notário arquiva em seus livros e/ou computadores, os originais de sua escritura –, produzirão instrumentos particulares falsos. Também falsificarão assinaturas, uma vez que o notário não está presente para conferir a identidade e acabarão por obter um registro com aparência de legalidade. Daí em diante, a cadeia registral estará correta, atendendo o princípio da continuidade, e outras vendas poderão ser realizadas até que o “terceiro de boa-fé” descubra o imbróglio e fique no prejuízo.

### Função do Colégio Notarial, da Anoreg-BR e das demais entidades

*SJ – Em termos corporativos, qual a função do Colégio Notarial? O que o aproxima da Anoreg-BR e o que o afasta? Quais os pontos de convergência e quais os de divergência?*

**Flávio Bueno Fischer** – Entendo que o Colégio Notarial é a entidade que congrega os notários de todo o país, com a participação dos colégios regionais. E como tal, deve ser o porta-voz legítimo e único de todas as questões que digam respeito à atividade notarial, assim como cada um dos demais institutos-membros da Anoreg representam e coordenam as atividades e reivindicações das respectivas especialidades.

A Anoreg-BR nasceu da transformação da antiga Ateb, que tinha o papel de articuladora de todas as especialidades de serviços, em Brasília, e que cumpriu perfeitamente sua finalidade. A idéia era que a Anoreg pudesse ser a entidade a viabilizar a atuação de todas as entidades filiadas, especialmente no âmbito político-nacional, em Brasília. Por essa razão foi necessário constituir as Anoregs estaduais. Mas a Anoreg do Brasil jamais teve como papel a concorrência com as demais entidades. Entendo que, nesse aspecto, algumas

"O Colégio Notarial é a entidade que congrega os notários de todo o país, e como tal, deve ser o porta-voz legítimo e único de todas as questões que digam respeito à atividade notarial..."

atividades que a Anoreg-BR tem exercido entram em conflito com cada uma das especialidades, o que não deveria ocorrer. Minha visão a respeito da Anoreg é de que ela deveria ter como associados apenas e tão-somente as entidades de cada uma das especialidades. As entidades específicas é que devem ser constituídas e mantidas diretamente por seus associados. Quando houvesse divergência de interesses e/ou atividades entre os institutos membros, o foro adequado para resolver a questão seria a Anoreg-BR. Enfim, esse tema é muito vasto para uma resposta completa neste momento. Mas fica aqui minha proposta pública de manter a prática de encontros de todos os institutos-membros com a direção da Anoreg-BR, para aperfeiçoar uma proposta específica: compreensão do papel de cada uma das entidades e, especialmente, definição dos limites de atuação da Anoreg-BR.

Aliás, enviei essa proposta na primeira semana em que assumi a presidência do Colégio Notarial, tendo sido acolhida pelos presente na reunião e pelo presidente Rogério Bacellar, que cuidou de apresentar algum ajuste. Aguardaremos os resultados desse encontro, que certamente será salutar para que possamos aproveitar plenamente o tempo, sob pena de deterioração de nossos relacionamentos, o que seria extremamente indesejável e negativo. Esse encontro poderia, também, iniciar um movimento de redução dos compromissos mensais de cada um de nós, que acaba contribuindo para diversas entidades, no fundo com a mesma finalidade. As contribuições poderiam ser exclusivamente estaduais ou regionais, e parte desses valores poderia constituir um fundo de manutenção das atividades da Anoreg-BR, deixando de haver essa verdadeira concorrência entre as entidades pela captação e cooptação dos colegas contribuintes.

*SJ – Em relação aos registradores, o que aproxima os notários dos registradores e o que os afasta? É possível investir numa agenda comum de registradores prediais e notários?*



**Flávio Bueno Fischer** – Em 1991 escrevi um trabalho a respeito, apresentado em congresso do Irib e publicado na revista *Estudos jurídicos*, da Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Unisinos, em São Leopoldo, no Rio Grande do Sul – Notários e registradores: uma visão integrada –, disponível para *download* no site [www.tabelionatofischer.not.br](http://www.tabelionatofischer.not.br)

Continuo acreditando que notários e registradores não só podem como devem estabelecer uma agenda comum, proposta que já fiz ao presidente do Irib Sérgio Jacomino, pessoalmente, e que foi muito bem recebida. Agora é começarmos os trabalhos.

### **Separações consensuais pelos notários**

*SJ – Em recente artigo publicado na Folha de S.Paulo, de 21 de janeiro de 2005, criticou-se veementemente o processamento das separações consensuais pelos notários, que representaria um “patético e retrógrado retorno aos tempos da Justiça em mãos de particulares”. Como o senhor vê a atuação notarial na celebração de separações consensuais e arrolamento, quando não existam interesses de menores e incapazes?*

**Flávio Bueno Fischer** – Absolutamente adequado e produtivo. No Rio Grande do Sul, onde já fazemos as partilhas *causa mortis*, porém, ainda dependendo de homologação judicial, os resultados são alentadores. Que digam os clientes e os advogados que têm se utilizado desse mecanismo. É preciso ficar sacramentado de vez que o Judiciário, por suas imensas responsabilidades, não precisa envolver-se e despender recursos para atender os chamados processos de jurisdição voluntária. Quem é o especialista em contratos imobiliários e tudo o que se refere ao tema? Não é exatamente o notário? Que se pergunte ao povo em geral o que acha de obter uma partilha *causa mortis* ou em separação e divórcio, desde que haja consenso, o que é a grande maioria dos casos, em menos de uma semana. Prazo perfeitamente factível mediante intervenção notarial. E quanto

"Notários e registradores não só podem como devem estabelecer uma agenda comum, proposta que já fiz ao presidente do Irib Sérgio Jacomino, pessoalmente, e que foi muito bem recebida."

tempo tem demorado processo idêntico pelos caminhos da Justiça? No mínimo seis meses, quando não muito mais. E não se queira aqui atribuir culpa ou responsabilidade aos juízes. A questão é a estrutura do Judiciário, que com poucos recursos tem de atender toda a gama de processos e questões administrativas de que é incumbido. No texto de minha autoria a que me referi na resposta anterior, há uma comparação muito precisa das atividades do notário e do juiz. Em resumo, o notário é um verdadeiro juiz preventivo, quando elabora instrumentos adequados, evitando litígios futuros. O Judiciário atua a partir do conflito, exatamente para restabelecer a ordem e a lei. O notário atua antes, preventivamente, para evitar que o caso se transforme em conflito e provoque a atuação do Judiciário.

*SJ – Os concursos públicos terão a virtude de renovar a atividade notarial no Brasil?*

**Flávio Bueno Fischer** – Já estão cumprindo esse papel. Não só entre notários, mas em todas as atividades notariais e de registro.

### **Documentos eletrônicos na atividade notarial**

*SJ – Os documentos eletrônicos representam uma ameaça à atividade notarial?*

**Flávio Bueno Fischer** – Pelo contrário, é de nossa capacidade absorver as novas tecnologias e oferecer mais esse serviço, colocando-o à disposição da população, das empresas em geral e dos bancos, que vão depender os efeitos que a utilização dos documentos eletrônicos irá produzir. Entendo que basta transportar para o meio eletrônico todos os conceitos de segurança, agilidade e simplicidade que os notários possuem propiciar no meio papel. Os usuários de nossos serviços farão questão absoluta de produzir seus documentos eletrônicos, quando for o caso, mediante serviço notarial, no qual a responsabilidade do agente é absoluta, o que não ocorre no instrumento particular, em papel ou eletrônico.

*SJ – Os notários brasileiros estão aparelhados para confeccionar um documento eletrônico? Como superar as assimetrias verificadas entre notários de grandes centros urbanos e profissionais de locais afastados que nem sequer têm computador em seus cartórios?*

**Flávio Bueno Fischer** – Novamente aqui é preponderante o papel das entidades de classe. Bem definidas as atribuições de cada entidade e o papel delas em conjunto, com a coordenação salutar da Anoreg-BR, certamente será possível disseminar por todo o país as práticas notariais mais corretas, mais bem produzidas no aspecto técnico e notarial, bem como utilizar as mais modernas tecnologias. Já existem espalhadas pelo país diversas iniciativas tecnológicas de muito boa qualidade, em geral criadas e desenvolvidas pelos próprios notários, em parceria com empresas de tecnologia, quando não por empresas das quais os próprios notários fazem parte, exatamente por sua *expertise*, e que podem e devem ser absorvidas por todos. Sob coordenação das entidades, não será difícil produzir esses resultados, com parcerias dessas empresas e órgãos financiadores. É possível até obter recursos menos onerosos para esse fim. Tudo dependerá de nossa criatividade, arrojo, persistência e desapego e, muito especialmente, de posturas de nossos dirigentes de classe, que não visem a *disputas de beleza* ou interesses pessoais, acima dos corporativos. Somos uma classe essencial para a sociedade que não está sabendo usar da força que tem, uma vez que padece de dificuldades internas, muito especialmente, e que prefere buscar fora de si as razões de seus problemas.

### **Notários: colaboradores do poder Judiciário na prevenção de litígios**

*SJ – Como o senhor avalia a existência de duplês de notários e de escrivães judiciais no Brasil? A especialização não é requisito essencial para o bom desempenho das funções notariais? Como avalia a estatização branca de nota-*

"Somos uma classe essencial para a sociedade que não está sabendo usar da força que tem, uma vez que padece de dificuldades internas, e que prefere buscar fora de si as razões de seus problemas."

*rias que funcionam com profissionais indicados pelos tribunais, em virtude de inexistência de concursos, ou mesmo de escasso interesse econômico para a prestação da atividade?*

**Flávio Bueno Fischer** – Historicamente, por desconhecimento ou por desinformação e pelas origens de nosso notariado em Portugal, tais funções foram encaradas, por longo tempo, como integrantes do poder Judiciário. Usava-se, e ainda se usa em alguns estados, a designação de *integrantes do foro extrajudicial*. Nada mais equivocado, uma vez que não integramos o poder Judiciário, especialmente a partir da Constituição federal de 1988 e da lei 8.935/94. Também se usava essa terminologia para manter certo vínculo com o poder. Não se trata aqui de entrar no mérito de sermos ou não parte do poder, mas apenas de constatar que temos uma profi-

fissão de caráter jurídico, tal como a do advogado e demais profissionais do Direito. Efetivamente, colaboramos com o poder Judiciário na exata medida em que prevenimos litígios, evitamos conflitos e somos verdadeiros agentes da paz social. Nossa ligação com o poder Judiciário é nos moldes do que acontece com as demais profissões jurídicas. De um lado, a autonomia e independência profissional e, de outro, a sujeição aos rigores da fiscalização de nossos atos pelos tribunais de Justiça e pelos juízes de Direito competentes. Portanto, é fundamental que nossa profissão seja exercida de forma exclusiva: os tabeliães com suas atribuições e os registradores com as suas. Os escrivães judiciais nada têm a ver com nossa atividade e nem nós com a deles. O escrivão comanda uma espécie de secretaria dos serviços judiciais, atrelada ao juiz, visceralmente a ele vinculada. Não se pode admitir, por outro lado, os casos que ainda existem no Brasil de acumulação da atividade de tabelião de notas com a de registrador de imóveis, mas essa situação é temporária e a desacumulação deverá ocorrer na medida em que vagarem esses serviços, na forma da lei. Penso que nos locais onde, por razões econômicas, não

existir notário, em vez de designar algum funcionário do Judiciário, o tribunal deveria prover o cargo mediante concurso, e as entidades de classe deveriam assegurar uma renda mínima a esse profissional. Essa seria uma função de responsabilidade social das entidades, que serviria para o início de uma carreira notarial e/ou registral, até que esse titular pudesse chegar à titularidade de atribuições mais bem remuneradas, mas sempre mediante concurso. As entidades não deveriam permitir a existência de funcionários designados para tais funções, em desrespeito à lei e à Constituição.

*SJ – O senhor considera a atividade do protesto como um registro público ou como uma típica atividade notarial?*

**Flávio Bueno Fischer** – Não resta mais nenhuma dúvida a respeito. O protesto decorre de legítima e típica função notarial, de acordo com a qual o tabelião preside um verdadeiro processo de recebimento, apontamento, processamento, intimação e lavratura do instrumento público notarial do protesto, com posterior registro de caráter cadastral. Essa parte final da atividade não transforma o tabelião de protestos em registrador, assim como não o faz quando o tabelião de notas registra os alvarás e procurações utilizados em seus atos. No início das atividades do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil, IEPTB, essa polêmica foi levantada em boletim editado na época. E foi Carlos Luiz Poisl, tabelião aposentado de Novo Hamburgo, no Rio Grande do Sul, em excelente, esclarecedor e definitivo texto – O protesto como ato notarial – quem espancou qualquer dúvida, tanto que a lei 8.935/94 consagra exatamente esse entendimento.

*SJ – Na sua opinião, qual é o maior desafio que hoje se põe ao notário brasileiro?*

**Flávio Bueno Fischer** – Adequar-se às novas tecnologias, realizar planejamento estratégico de suas atividades, treinar e valorizar seus funcionários, agir e cobrar que todos o façam com ética e responsabilidade social. Não se concebe mais o

"Os notários são clientes dos registradores. Como permitir as desavenças que conhecemos? Como aceitar posturas rígidas e exigências não previstas em lei? Por que não elaborarmos pautas comuns?"

tabelião aboletado em sua poltrona, atrás de uma escrivaninha cheia de livros e muito pó, evitando contato com o público usuário de seus serviços, permitindo que seus funcionários e/ou escreventes maltratem o público, quando não disputando clientela dentro do mesmo tabelionato ou mesmo entre colegas. O principal é exatamente o conhecimento notarial cada vez mais apurado, as tecnologias e a postura voltada radicalmente em benefício do usuário, que o tabelião deve tratar com luvas de pelica, atendendo seus anseios e facilitando a vida dos cidadãos. O tabelião deve conferir a todos o poder de sua fé pública, com muita agilidade, segurança e simplicidade.

*SJ – Quais os seus projetos para essa gestão?*

**Flávio Bueno Fischer** – Atacar todas as frentes de trabalho e atividades para mudar

esse quadro, cumprindo inteiramente o papel do Colégio Notarial na solução desses problemas. Força de vontade é que não falta. Capacidade, talvez tenha alguma. Mas o apoio de toda a classe e a parceria das entidades como a Anoreg-BR será fundamental.

*SJ – Qual o recado que deseja passar aos registradores brasileiros?*

**Flávio Bueno Fischer** – Definitivamente, vamos dialogar, encontrar os pontos em comum, esclarecer nossas posições e trabalhar em conjunto, pensando única e exclusivamente na satisfação total de nossos clientes. Os notários são clientes dos registradores, e a eles encaminham serviços diariamente. Como permitir as desavenças que conhecemos? Como aceitar posturas rígidas e, por vezes, exigências não previstas em lei? Por que não elaborarmos pautas comuns nas quais possamos divergir e convergir, respeitando-nos mutuamente? É o que espero de nossa ação na presidência do Colégio Notarial, em permanente contato com o Irib, especialmente, mas também com todos os demais institutos e com a Anoreg-BR.

# Diretor do Itaú fala sobre a parceria com o Irib:

**“procuramos o Irib, justamente para propor que fizéssemos com os imóveis o mesmo que foi feito com os automóveis”**

Durante o 77º Enic, Encontro Nacional da Construção Civil, realizado de 17 a 19 de agosto em Gramado, RS, o presidente do Irib Sérgio Jacomino entrevistou o diretor de crédito imobiliário do Itaú, Luiz Antonio Rodrigues, que falou sobre a redução da taxa de financiamento obtida pelo banco, o projeto desenvolvido em parceria com o Irib e fez um prognóstico: “Acredito que em três ou quatro anos será possível financiar a casa própria sem necessidade de buscar nenhuma certidão”.

*SJ – A redução da taxa de financiamento praticada pelo Itaú, de 12% para 8% nos três primeiros anos de contrato, foi uma grande avanço anunciado no 77º Encontro Nacional da Construção Civil. Como foi feito isso?*

**Luiz Antonio Rodrigues** – O Itaú tem a preocupação de mostrar que o banco tem grande interesse no mercado de crédito imobiliário brasileiro, por isso alocamos para essa área alguns dos nossos melhores e mais criativos profissionais, com muita vocação para mercado e para o atendimento ao cliente. Com essa equipe realizamos muitas coisas, entre elas podemos citar a aplicação do sistema de amortização constante, SAC. Também ajudamos a definir a base da lei sobre o patrimônio de afetação bem como o depósito do incontroverso, além de introduzirmos a CCI, cédula de crédito imobiliário.

Agora demos mais um passo que pode vir a ser uma solução para o problema de habitação do Brasil, ou seja, reduzimos a taxa de juros em seu valor nominal. Na cidade de São Paulo, a redução da taxa de juros de 12% para 8% aumenta a população atendida em quase 50%. Em alguns estados, de acordo com a distribuição de renda, pode acontecer de mais que dobrar o número de candidatos com possibilidade de obterem financiamento. Por isso, insistimos muito com o governo para fazer essa redução temporária de taxa. A decisão demorou um pouco porque o governo pretendia que fossem reduzidas as taxas para todo o período do contrato, mas isso era impossível porque poderia gerar prejuízos irrecuperáveis. Por isso, junto com a Abecip, Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, e em negociações intensas com o CBIC, Câmara Brasileira da Indústria da Construção, contatamos o governo e conseguimos reduzir temporariamente a taxa nos primeiros 36 meses. O Banco Central anunciou a norma há pouco tempo e agora conseguimos operacionalizá-la.



Qual a vantagem dessa operação? Primeiro, a prestação inicial cai em 20% de seu valor, bem como a renda mínima exigida, portanto, mais pessoas terão condições de adquirir imóveis. Por exemplo, para uma pessoa comprar um imóvel a R\$ 960 de prestação, ela precisaria ter uma renda de R\$ 3.840. Agora, com a redução de juros, essa prestação vai ser de R\$ 780 e a renda mínima vai ser só de R\$ 3.120. Tem muito mais gente que ganha R\$ 3.120 do que R\$ 3.840.

Outro ponto é que a grande demanda de imóveis no Brasil é para um valor entre R\$ 50 mil e R\$ 100 mil, e, hoje, a maior parte das obras que financiamos está entre R\$ 200 mil e R\$ 250 mil. Por isso, queremos estimular os financiamentos de imóveis com valores na faixa de R\$ 50 mil a R\$ 100 mil. Fizemos um grande esforço, até com avanços tecnológicos, para conseguir criar esse financiamento a 8% para imóveis de R\$ 50 mil a 100 mil, que atendem as necessidades de grande parte da população.

Também fizemos outra coisa que eu, particularmente, achei engenhoso. Com o sistema de amortização constante, SAC, aplicado em todo o período, as prestações começariam a diminuir de valor conforme os pagamentos fossem feitos. Mas no 37º mês, a prestação teria um acréscimo de valor de 20%, um salto grande para o mutuário. A área responsável pelo projeto sugeriu que, ao invés de aplicar o coeficiente de decréscimo da prestação, fosse mantida a mesma prestação inicial, apenas atualizada pela TR, aplicando-se uma amortização adicional sobre as parcelas. Com isso, a prestação ficou praticamente constante durante os 36 primeiros meses e, no 37º mês, ela sobe somente 5% em seu valor. Nessa engenharia, o cliente amortizou mais do saldo de seu contrato, portanto, ele pagará menos juros no prazo remanescente após a 37ª parcela.

Isso é um novo conjunto de oportunidades somado ao que já vínhamos praticando. Entre outros diferenciais, o Itaú já aprova a concessão de crédito em até 24 horas, coisa que poucos conseguem fazer. O Itaú contrata 80% das propostas de financiamentos em até 30 dias, dos quais 15% são con-

"As pessoas apresentam os imóveis escolhidos e dez dias depois 15% delas já têm o contrato para levar a registro. Além disso, o crédito imobiliário do Itaú oferece serviços pela Internet."

tratados em dez dias. As pessoas apresentam os imóveis escolhidos e dez dias depois 15% delas já têm o contrato para levar a registro. Além disso, o crédito imobiliário do Itaú oferece serviços pela Internet. O interessado pode fazer a simulação que desejar, bem como mandar uma proposta de financiamento e receber a resposta também pela Internet. O cliente pode antecipar pagamentos das parcelas pela Internet, como ocorre nos financiamentos feitos diretamente com as construtoras. E somos extremamente flexíveis nas renegociações de atraso, pois, como usamos o sistema de amortização constante, SAC, o cliente reduz cada vez mais o saldo devedor de seu contrato. Se, por acaso, o cliente tiver um problema de desemprego ou de doença, temos várias opções para solucionar esses imprevistos.

Na modalidade de financiamento pelo sistema financeiro de habitação, SFH, o cliente também pode usar o fundo de garantia do tempo de serviço, FGTS. O perfil dos compradores de imóveis nessa faixa de valores é o seguinte: 40% moram de aluguel, outros 20% moram com os pais, portanto, 60% dessas pessoas não têm imóveis próprios. E aqueles que têm um imóvel pretendem vendê-lo para comprar um melhor. O FGTS pode ser usado como entrada no pagamento ou para amortização a cada dois anos. Considero uma combinação perfeita, é quase um casamento que não tem dissolução. Acho que conseguimos combinar, num único produto, várias qualidades que temos no banco, em diversos produtos individuais. Ou seja, conseguimos colocar todas as qualidades no crédito imobiliário; a equipe fez um trabalho fantástico.

**"Se o atraso fosse somente de 5% dos financiamentos, com o mesmo dinheiro passaríamos de 1.100 unidades para mais de 20.000"**

*SJ – Existe uma demanda por imóveis no Brasil que não encontra forma de ser suprida. Como o senhor avalia o desenvolvimento do crédito imobiliário no país?*



**Luiz Antonio Rodrigues** – Houve fantásticas mudanças estruturais no crédito imobiliário com relação à segurança jurídica. O grande problema era que o cliente atrasava o pagamento e a dívida ia crescendo até ultrapassar o valor do imóvel. Com isso, o cliente se sentia absolutamente enganado. Nas pesquisas realizadas, ele declara exatamente isso: “o meu banco, o meu gerente, o meu consultor me tapeou; eu paguei dez anos e hoje devo mais ainda, o imóvel aqui do meu lado custa menos do que o valor que eu devo”. Para evitar isso, procuramos resolver esse problema com a implantação do sistema de amortização constante, SAC. Porém, o que precisamos agora é que o Judiciário se sensibilize com essas questões jurídicas. A adimplência permite o retorno do capital ao mercado, gerando emprego e possibilitando financiar

novas moradias. Nós temos um estudo que aponta ser o coeficiente de atraso no pagamento dos financiamentos em torno de 30% a 35%, portanto, para cada bilhão da caderneta de poupança conseguimos produzir cerca de 1.100 imóveis. Se o atraso fosse somente de 5% dos financiamentos, com o mesmo dinheiro passaríamos de 1.100 unidades para mais de 20 mil.

Acho que nossa estratégia imobiliária daqui para frente resume-se em batalhar para que, cada vez mais, a prestação seja menor. Esse foi um grande passo, resolvemos a equação para um imóvel de até R\$ 100 mil e podemos reduzir a taxa de juros para imóveis até R\$ 150 mil; basta que o Banco Central ofereça as mesmas condições que foram oferecidas para imóveis até R\$ 100 mil. Se isso acontecer, o mercado crescerá muito. Vale lembrar que, nas grandes capitais, os imóveis novos estão concentrados na faixa de R\$ 100 mil a R\$ 150 mil.

Outro ponto pelo qual temos batalhado é retirar o PIS e a Cofins que incidem nesses valores de imóveis, uma vez que não há razão para o governo receber PIS e Cofins sobre imóvel popular. Também acho que, para imóveis de R\$ 30 mil a R\$ 50 mil, deve-se encontrar uma maneira para se oferecer subsídios para aquisição.

"A adimplência permite o retorno do capital ao mercado. Se o atraso fosse somente de 5% dos financiamentos, com o mesmo dinheiro passaríamos de 1.100 unidades para mais de 20 mil."

Há uma nova lei que se refere ao depósito do incontroverso. O que significa? Se um contrato imobiliário for questionado judicialmente, o mutuário fica obrigado a pagar o principal da dívida no curso do processo legal e somente os juros de contrato entram em discussão.

Precisamos convencer nossos parceiros para, cada vez mais, derrubar a taxa de juros e, assim, aumentar a quantidade de pessoas beneficiadas com financiamento; e sensibilizar o Judiciário no sentido de que a função social do contrato imobiliário é a pessoa pagar. Pagar é que faz com que o dinheiro circule, para que se possa financiar outro imóvel para outra pessoa, o que implica, também, a geração de mais empregos. Por isso, acredito que estamos no caminho certo.

**O financiamento sairá em duas horas: o interessado entra na agência com o**

**vendedor do imóvel, realiza a compra e sai da agência com o contrato registrado**

*SJ – Quais são os projetos do Itaú acerca da modernização do sistema registral?*

**Luiz Antonio Rodrigues** – Na verdade esse projeto é mais do Irib do que do Itaú. Quando vim para o crédito imobiliário, a primeira coisa que fiz foi procurar o Irib, porque, antes de atuar nessa área, o Itaú tinha me dado a tarefa de reestruturar a área de financiamentos de automóveis. Na época, o mercado de automóveis era incipiente, a demora era de quatro dias para financiar um automóvel e isso era o melhor prazo do mercado. A partir daí fomos modernizando o processo, porém, havia um problema crucial: para se fazer a alienação do automóvel dependia-se do lojista ou da concessionária. Em 30% a 40% dos casos, o banco ficava sem garantia durante todo o período do contrato. Resultado: os prejuízos eram enormes, o custo para recuperar a garantia era elevado e, muitas vezes, colocava o banco em confronto com quem tinha de vender o financiamento, muitas vezes cortava-se o financiamento de uma loja.

Tivemos a idéia de discutir um projeto de alienação eletrônica de veículos e, para isso, precisaríamos ter uma

central nacional. Foi quando surgiu o Renavan, cujo acesso nos permitiu saber qual era o nome, qual era o carro, ou ainda, se um documento era adulterado. O terceiro passo foi discutir isso com a Prodesp, Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo, com quem começamos a desenvolver um mecanismo que se pudesse acessar com um computador de grande porte, para identificar quem era o proprietário de um carro e se ele estava alienado, além dos demais dados do veículo. Criamos uma forma para ninguém conseguir adulterar; só o computador de grande porte poderia remarcar. O Itaú, que financiava quatro mil veículos por mês, passou a financiar 40 mil.

Bem, quando eu vim para o setor de crédito imobiliário, comecei a ver que se tira certidão daqui, certidão dali... Foi então que procuramos o Irib, justamente para propor que fizéssemos com os imóveis o mesmo que fora feito com os automóveis. A percepção do Irib também foi rapidíssima; entenderam o que eu estava falando e começamos a trabalhar em conjunto. Acredito que em três ou quatro anos será possível financiar a casa própria sem necessidade de buscar nenhuma certidão. O financiamento poderá ser feito em duas horas: o interessado vai entrar na agência com o vendedor do imóvel, vai realizar a compra e sair da agência com o contrato registrado e pago. As pessoas acham que eu estou sonhando, mas acredito que é perfeitamente possível, se as forças que estão nesse processo entenderem a importância disso para o país, se todos perceberem a inovação fantástica que vai render produtividade, gerar empregos e resolver o problema da habitação. Se essas forças pensarem no interesse do país, não tenho dúvida de que teremos isso em três ou quatro anos. E vamos ficar muito felizes, uma vez que não haverá mais burocracia e teremos segurança ao tirar uma certidão no registro de imóveis que comprovará que não há nenhuma pendência sobre aquele imóvel. Imediatamente,

será possível fazer a operação de venda com base numa mensagem eletrônica informando que quem comprou foi fulano e está alienado. E depois, ainda se enviará o contrato no tempo estabelecido, sem atrasos. Isso é uma revolução, ou melhor, é muito mais que uma revolução.

*SJ – Como os incorporadores podem se beneficiar dessa novidade do Itaú, a redução da taxa de juros a 8%? Os produtos deles entrariam no mercado com mais facilidade?*

**Luiz Antonio Rodrigues** – Na verdade, hoje, os incorporadores estão mais voltados para o mercado de imóveis de valor acima de R\$ 200 mil. Se o Banco Central elevar as condições hoje impostas a financiamentos até R\$ 100 mil para o limite de R\$ 130 mil, os incorporadores poderão se beneficiar imediatamente, uma vez que existem muitos projetos de imóveis nessa faixa de valores. Porém, o que eu vejo é um benefício para daqui a dois anos, quando todos eles entrarem de cabeça no mercado de R\$ 50 mil a R\$ 100 mil. Ou até um limite de R\$ 130 mil, porque dificilmente se consegue fazer um imóvel de dois dormitórios por menos de R\$ 105 mil em cidades como São Paulo, Rio e Brasília, onde os custos encarecem o valor. Portanto, se conseguirmos flexibilizar mais um pouquinho, de R\$ 100 mil para R\$ 130 mil, o número de projetos nos próximos dois anos será muito grande, mesmo porque a prestação vai se aproximar muito do valor de aluguel. O Itaú está sinalizando que o grande foco da demanda está entre R\$ 50 mil, R\$ 100 mil. Talvez R\$ 130 mil seria o correto, mas R\$ 100 mil já é um referencial. Se conseguirmos colocar o foco da demanda nesses valores e se os construtores começarem a construir nessa faixa de valores, teremos uma quantidade gigantesca de negócios. Eu não tenho dúvidas de que daqui a dois anos seja possível fazer R\$ 3,4 bilhões em crédito imobiliário num ano.

## Consulte

Mercado imobiliário, segurança jurídica & custos de transação – A experiência espanhola. *Boletim Eletrônico Irib* 1.965, 29/8/2005:

[www.ibr.org.br/notas\\_noti/boletim1965.asp](http://www.ibr.org.br/notas_noti/boletim1965.asp)

Presidente do Irib e secretário-geral do Cinder marcam presença no 77º Enic, a convite da CII/CBIC, falam sobre a experiência espanhola em Gramado. *Boletim Eletrônico Irib* 1.961, 26/8/2005:

[www.ibr.org.br/notas\\_noti/boletim1961.asp](http://www.ibr.org.br/notas_noti/boletim1961.asp)

Construção civil discute segurança jurídica – 77º Enic 2005 será em Gramado, RS – registradores convidados. *Boletim Eletrônico Irib* 1.892, 2/8/2005:

[www.ibr.org.br/notas\\_noti/boletim1892.asp](http://www.ibr.org.br/notas_noti/boletim1892.asp)

**Lançamento IRIB**

# **Magistrados e registradores prestigiam lançamento de livro em homenagem a Gilberto Valente da Silva**

No dia 22 de agosto último, o IRIB lançou o livro Estudos em homenagem a Gilberto Valente da Silva, em cerimônia oficial seguida de coquetel no auditório Milenium do Secovi.





Na solenidade de lançamento do livro *Estudos em homenagem a Gilberto Valente da Silva* integraram a mesa de trabalhos, coordenada pelo presidente do Irib Sérgio Jacomino, os desembargadores do Tribunal de Justiça de São Paulo, Ricardo Dip e José Renato Nalini; o desembargador aposentado do Tribunal do Rio Grande do Sul, Décio Erpen; o ministro aposentado do Supremo Tribunal Federal, Sidney Sanches, o vice-presidente do Secovi, Ricardo Yazbek, e o advogado Paulo Fernando Siqueira e Silva, filho do doutor Gilberto Valente da Silva.

Na platéia, a presença maciça de magistrados e registradores, dentre os quais destacamos os desembargadores Kioitsi Chicuta, Enzo Leonardo e Gilberto Passos de Freitas; o juiz aposentado Hélio Lobo; o presidente da Arisp, Plínio Chagas; o vice-presidente da Associação dos Advogados de São Paulo, AASP, Renato Torres de Carvalho; o registrador do Rio Grande do Sul, Luiz Egon Richter; o oficial do 1º RTDCPJ-SP, Paulo Roberto de Carvalho Rego; os notários Paulo Roberto Gaiger Ferreira, membro do Colégio Notarial do Brasil, e Antonio Albegaria; o promotor do MPSP José Carlos de Freitas; o presidente da Serjus-MG, Francisco Resende; a registradora mineira Rosa Maria Veloso de Castro; a advogada Estela Soares de Camargo, presidente da MDDI, Mesa de Debates de Direito Imobiliário; o diretor do Irib Alexandre Assolini Mota, o registrador Ademar Fioranelli, membro do conselho de ética do Irib, o presidente do IRTDPJ-Brasil, José Maria Siviero; o registrador aposentado José Simão; Fabíola Soares, registradora substituta em Cachoeiro de Itapemirim, ES; Mário Val Jordão; Ana Lúcia Siqueira e Silva, filha de Gilberto Valente da Silva; além de estudantes de Direito, amigos e admiradores do homenageado.

Durante a cerimônia de lançamento do livro coordenado pelo desembargador Ricardo Dip, os membros da mesa prestaram homenagem à memória do notável jurista, juiz e advogado, emocionando os convidados com relatos de passagens e situações vivenciadas com Gilberto Valente da Silva.

## Morreu o Heuretés! "Assim era o Gilberto, homem que não fazia de seu conhecimento motivo de separação, mas de aproximação, de união."

No primeiro pronunciamento, o desembargador Ricardo Dip, coordenador do livro e amigo pessoal do homenageado, relatou o momento em que recebeu a notícia do falecimento do amigo pelo jurista Álvaro Pinto de Arruda em encontro casual num restaurante da cidade de São Paulo. O relato – *Morreu o Heuretés!* – está na abertura do livro *Estudos em Homenagem a Gilberto Valente da Silva*, que, segundo o autor, “foi escrito exclusivamente com o coração”, razão pela qual, provavelmente, emocionou tanto a platéia.

“Estou emocionado em estar aqui neste momento participando dessa homenagem ao nosso amigo Gilberto Valente da Silva”, declarou o desembargador Ricardo Dip. “Emocionado, porque me lembro quando eu ainda era juiz substituto e pela primeira vez tive contato pessoal, no fórum de Jundiá, SP, com Gilberto Valente da Silva, então juiz da Corregedoria-geral da Justiça. Ele tratou-me com muita amizade e gentileza. Assim era o Gilberto, homem que não fazia de seu conhecimento motivo de separação, mas de aproximação, de união. Aqueles que privamos desse relacionamento amigo e sincero do Gilberto podemos avaliar muito bem o que era isso. Tratava-se de uma das inteligências mais rápidas e lúcidas com quem tive oportunidade de travar contato na vida. Qual de nós teria a coragem de dizer que poderia substituir o Gilberto no *pinga-fogo*, nos congressos nacionais do Irib, momento em que os registradores de imóveis podiam perguntar o que quisessem e só o Gilberto conseguia responder de pronto, uma vez que isso é muito difícil. Ele tinha uma visão clara das coisas, uma visão prática e que resolvia o problema.”

“É o que posso falar neste momento em favor da imensa atenção e da imensa estima que tenho pela memória do nosso amigo Gilberto, por sua contribuição e solidariedade e até uma certa piedade intelectual, que, eu creio, ele tivesse por todos nós”, concluiu.

## O valor e a importância do conhecimento

O presidente do Irib Sérgio Jacomino também recordou um momento especial de atuação do doutor Gilberto Valente da Silva.



“Eu me lembro do curso de introdução ao Direito registral imobiliário, denominado *Curso Gilberto Valente da Silva*, em homenagem ao eminente jurista, ministrado na Faculdade de Direito da Universidade Paulista, Campus de Alphaville, em dezembro de 1997. Na abertura solene, o doutor Gilberto foi homenageado pelo coordenador do curso, doutor Ricardo Dip, e agradeceu com um discurso emocionado, lido por seu filho, o então universitário de Direito Paulo Fernando Siqueira e Silva, aqui presente. Na época, presidente do Irib, Lincoln Bueno Alves entregou ao homenageado uma placa de prata, como ‘preito de gratidão, estima e admiração, pelo muito que tem feito como jurista e pelas suas qualidades pessoais, transmitindo seu profundo saber sobre a matéria, sempre com idealismo, desprendimento e modéstia’. Àquela altura, já todos reconhecíamos o valor e a importância do Gilberto, especialmente o doutor Ricardo Dip, organizador daquele curso de verão, que lamentavelmente ficou na primeira edição, mas foi tão importante para todos nós.”

Jacomino registrou a presença de magistrados, registradores e representantes de entidades parceiras do Irib, bem como a de alunos de Alphaville, que prestigiaram o evento.

Destacou também a manifestação que recebeu num *e-mail* emocionado, pleno de lembranças e recordações, da registradora Fabíola Soares, do Espírito Santo, presente à solenidade, propondo que o Irib prestasse uma homenagem ao doutor Gilberto Valente da Silva e que promovesse um evento em honra à memória do grande jurista que ele foi.

“A Fabíola, com muita razão, fazia essa proposta e dizia que tinha muitos casos e passagens memoráveis do doutor Gilberto”, lembrou o presidente do Irib. Iniciativas como a dela e de outros registradores imobiliários – que demonstraram o desejo de que prestássemos esta homenagem e reconhecimento de caráter institucional –, incentivaram a promoção deste evento pelo Irib, realizado para dar oportunidade aos registradores de manifestarem seu apreço, seu respeito e admiração pelo doutor Gilberto Valente da Silva”, completou

## “É evidente que estou emocionado, com muita saudade do Gilberto” ministro Sidney Sanches

Em tom saudosista, o ministro Sidney Sanches, emocionado, re-  
memorou fatos como a inauguração do *clube dos juizes* e o início da brilhante carreira de ambos – dele e do amigo Gilberto Valente da Silva – na magistratura.



“Eu vim só para ouvir a homenagem ao Gilberto, mas não queria sair sem dizer alguma coisa, por isso vou deixar falar um pouco a memória e o coração. Eu conheci Gilberto Valente da Silva quando ele era escrevente em uma vara criminal de São Paulo, e eu era advogado começando a minha carreira, por volta de 1959. Naquela época já me tornei um admirador do Gilberto, tal a cordialidade com que ele atendeu o jovem advogado e ainda me ajudou a resolver umas dúvidas no balcão no cartório criminal. O tempo passou e encontrei Gilberto Valente da Silva em Santo André, onde comecei a minha carreira como juiz substituto, em 1962. O Gilberto deve ter ido por volta de 1963, logo depois. Lembro-me de Carlos Alberto Guedes, de Rui Camilo e Pedro Barbosa Ferreira Filho, todos que passaram por lá naquela época, onde se fortaleceu ainda mais a nossa amizade. O tempo passou e um dia estava eu em São Paulo, já como titular de uma das varas cíveis, e Gilberto também estava em uma das varas, não sei se criminal, não me recordo dos detalhes, mas ambos participávamos da Associação Paulista de Magistrados. Os magistrados se queixavam da falta de convívio entre eles, reclamavam que só se encontravam no fórum, às vezes se encontravam no elevador e mal se cumprimentavam porque não tinham tempo para mais do que isso. Gilberto e eu estivemos procurando um terreno para ali se erguer o clube dos juizes, onde é até hoje o clube. Eu e o Gilberto fomos escolher o terreno, indicado pela prefeitura entre os terrenos que estavam disponíveis. Ali era um terreno baldio onde estavam os postes que eram derrubados em acidentes, estendidos para serem recolhidos. Nosso trabalho foi conseguir uma jamanta que retirasse os postes de lá sem criar maiores problemas para o trânsito de São Paulo, que já naquela época era complicado. Houve um aparato a serviço do transporte daqueles postes e ali começou o clube dos juí-

zes, para momentos de lazer e de convivência dos juízes. Naquele tempo não se cobravam contribuições em favor da associação e o clube foi construído com dinheiro dos juízes.”

O ministro Sanches ainda lembrou seu último encontro com o doutor Gilberto. “O tempo foi passando e a última vez que vi Gilberto Valente foi justamente no clube dos Juízes, quinze dias antes do seu falecimento. Quando vi o Gilberto, deixei os meus amigos de lado e fiquei conversando com ele. Traçamos planos, ele disse que precisava da minha ajuda agora que eu me aposentava, ‘vamos fazer uma parceria’, etc. Eu falei ‘parceria vamos fazer na música’, porque, se vocês não sabem, nós também fizemos um conjunto musical.

“É evidente que estou emocionado, com muita saudade do Gilberto, e estou aqui por isso, comungando com vocês esse momento e pedindo mil desculpas por ter que me ausentar, mas vai só o corpo e fica um pouco da minha alma”, concluiu.

**“Se árvore fosse, Gilberto seria o pinheiro araucária, sobranceiro em cima de toda a floresta”**

*desembargador Décio Erpen*



Vindo especialmente dos pampas gaúchos, o desembargador Décio Erpen pontuou seu testemunho quase de improviso, declarando: “Eu gostaria de prestar uma homenagem à ética e saudar na pessoa dos desembargadores Nalini e Dip, todas as pessoas de bem

neste país, espelhos que eles são para os magistrados e para todos.”

“Venho da terra de Lupiscínio Rodrigues, de Elis Regina, de Oswaldo Aranha, de Flores da Cunha, esses dois últimos estudaram aqui em São Paulo e aqui tiveram sua formação jurídica. E faço questão de citar essas pessoas, que lutaram, assim como o Gilberto, que, além de magistrado, foi conferencista e doutrinador.

O que acontece na prática é que juristas não conheciam Direito registral e não conheciam cartórios nem cartorários. Gilberto Valente da Silva conhecia todos os institutos, dominava todos os ramos do Direito e conseguiu motivar outros magistrados, demonstrando que eles também têm compromisso com a segurança jurídica e não só com a Justiça.

Quando o Irib me solicitou um trabalho em homenagem a Gilberto Valente, prontamente aceitei; só tem um detalhe, eu não sabia que ele tinha falecido e não mudei o artigo depois que estava elaborado. Portanto, esse artigo fala para Gilberto vivo e nós temos um outro grande Gilberto aqui presente. Gilberto era marcante, persuasivo, convincente, radical, seguramente. Quando se fala em *pinga-fogo*, todos lembram o que era isso, aqueles debates nos congressos do Irib por todo o país. Ele esteve em todos os lugares em sua pregação, esse sim foi um peregrino da publicidade registral.

E tem mais um dado que se deve registrar, a primeira pessoa que tratou da regularização fundiária no Brasil foi Gilberto Valente, foi ele que regularizou a cidade de

### **Carta de Franca transmite cumprimentos do ex-presidente do Irib Lincoln Bueno Alves**

O ex-presidente do Irib e 1º oficial de registro de imóveis de Franca, Lincoln Bueno Alves, enviou uma carta, lida durante a solenidade, que reproduzimos a seguir.

“Falar do amigo, compadre e mestre Gilberto Valente não é uma tarefa fácil. Isto porque ele foi e sempre será a eterna lembrança do Registro Imobiliário brasileiro. Era enérgico, mas sempre estava pronto a ouvir, aconselhar e dar soluções aos mais intricados problemas registrários e até mesmo a desculpar-se de seus equívocos. Seu vasto conhecimento abrihantava os congressos, além do sempre lembrado *pinga-fogo* que era de seu comando, no qual todos procuravam apresentar problemas de fatos concretos, que eram solucionados, aliviando o dia-a-dia dos registradores. Para mim, Lincoln Bueno Alves, a perda de Gilberto Valente foi irreparável deixando uma lacuna imensurável, considerando o contato próximo que sempre tivemos além de nossos laços de amizade. Lamento não poder estar no lançamento em virtude de correição geral levada a efeito pela egrégia Corregedoria-geral de Justiça, na comarca de Franca, nesta data.”

Macapá. Macapá não tinha nem registro. Ele foi lá e permaneceu um período para regularizar. Só isso já valeu sua carreira. E ele deixou seguidores. Hoje temos uma doutrina registral, e antes estávamos na total aridez. Agora, Gilberto vai nos inspirar nesse trabalho dedicado ao Direito registral, vai nos ajudar a superar as transcrições para passar para um arquivo morto, sanear as matrículas, começar a adotar a presunção absoluta dos atos, definir bem a responsabilidade dos notários e registradores, o instituto do confirmatório, a conexão entre os ofícios, para isso precisamos de pessoas *valentes*.

Se Gilberto fosse algo na topografia gaúcha, ele não seria o pampa, não seria o lago, ele seria a montanha, a parte mais alta. E se árvore fosse, não seria árvore rasteira, seria o pinheiro araucária, sobranceiro em cima de toda a floresta!”

### Uma obra que permanece

Paulo Fernando Siqueira e Silva, filho do doutor Gilberto Valente da Silva, agradeceu a homenagem e louvou a iniciativa do Irib em publicar um livro em homenagem a seu pai.



“É difícil falar depois de todos esses depoimentos emocionados, como o do ministro Sidney Sanches, de quem me lembro muito bem durante a minha infância e também o do doutor Ricardo Dip, a quem agradeço pela iniciativa e pela espontaneidade com que, juntamente com os demais autores dessa homenagem mais do que justa, doou seu precioso tempo a essa obra que representa a primeira homenagem póstuma que o Irib presta a um dos seus assessores jurídicos mais presentes. O que prova, justamente pela reunião de todos nós aqui, a certeza de um trabalho bem feito, de uma obra que permanece não nos livros, mas na prática, em várias normas de serviço de quase todos os estados, e de leis que refletem as decisões que estão na primeira Vara de Registros Públicos. Quero agradecer a presença do doutor Hélio Lobo que aqui também, para mim, é muito proveitosa pelo reencontro e a felicidade muito grande de compartilhar esse convívio. Quero agradecer, em nome de nossa família, de minha mãe que está aqui, minha irmã, a Sandra, e o pessoal todo do escritório Gilberto Valente. Não tenho muito a acrescentar a

não ser memórias que todos nós compartilhamos, demonstrando que ninguém passou ileso pelo convívio com meu pai, que foi realmente uma figura muito forte, marcante, decidida e que ajudou, com suas palestras, as discussões dos registradores em face de um diploma legal novo e de tantas outras situações. Como filho, só tenho a agradecer a iniciativa do Irib, um agradecimento sincero. Muito obrigado!”

### “O Brasil precisa dessas iniciativas de preservação da memória de quem com muita ética vem trazendo luzes ao país” Ricardo Yazbek



O vice-presidente do Secovi Ricardo Yazbek, que apoiou a cerimônia de lançamento do livro *Estudos em Homenagem a Gilberto Valente da Silva*, editado pelo Irib em parceria com Sérgio Fabris editor, e cedeu o auditório para a realização do evento, recebeu calorosamente os convidados.

“O Secovi tem procurado estar sempre junto do setor registral. Temos trabalhado continuamente com Irib, Arisp, Associação Paulista de Magistrados, Escola Nacional da Magistratura e com o Ministério Público. E foi por intermédio desses contatos, ao longo das últimas gestões – do ex-presidente Sérgio Mauad, da minha gestão por cinco anos e agora da gestão do doutor Romeu Chap Chap, a quem aqui represento –, que pudemos compreender um pouco mais sobre esses estudos jurídicos focados no setor imobiliário.

Talvez eu seja o único engenheiro civil aqui presente, engenheiro, incorporador e construtor, mas foi com a lei das incorporações imobiliárias que surgiu o que a gente chama de indústria imobiliária no Brasil. Foi a partir daí que se tornou necessária essa interação entre o setor público e o setor privado. Essa lei permitiu que o país deixasse aquela forma de construção artesanal – em que famílias mais aquinhoadas faziam os prédios e davam nomes de seus familiares e antepassados aos edifícios –, para passarmos a uma efetiva indústria imobiliária. Nos últimos anos, o surgimento do sistema financeiro de habitação e, mais recentemente, do sistema de financiamento imobiliário, trouxe o instituto da alienação fiduciária da coisa imóvel e, mais recentemente ainda, o patrimônio da afetação. São institutos que vêm provocan-

do uma grande revolução no caminho da informatização e da agilidade dos negócios imobiliários, de forma a impulsionar o crescimento do país. Hoje, já existem vários títulos com lastro imobiliário circulando no Brasil, como os certificados de recebíveis imobiliários, as letras hipotecárias, os fundos de investimento imobiliário, enfim, inúmeros institutos que demandam vários estudos e aperfeiçoamentos do Direito registral imobiliário.

Portanto, para nós, é uma honra estar aqui e participar do lançamento do livro coordenado pelo doutor Ricardo Dip, que, aliás, conhecemos por intermédio do doutor Marcelo Terra, nosso grande amigo, advogado que nos propiciou contato com os ilustres titulares da primeira vara de registros públicos, os doutores Kioitsi Chicuta, Hélio Lobo, Renato Nalini e Ricardo Dip, entre vários outros, assim como o contato com o Ministério Público. Nosso intuito nessa aproximação é tentar imprimir aos negócios imobiliários a agilidade que o país precisa.

Portanto, aos organizadores deste evento, nossos votos de boas-vindas, a casa é de vocês, é uma honra para nós sediar este encontro com tanta gente que conheceu o doutor Gilberto Valente. Eu conheci só um pouquinho, mas sem dúvida nenhuma o Brasil precisa dessas iniciativas de preservação da memória de quem com muita ética vem trazendo luzes ao país. É uma iniciativa extremamente bem-vinda. Muito obrigado!”

**“A melhor homenagem que se pode continuar a prestar a Gilberto Valente da Silva é preservar o seu legado humano”**

*José Renato Nalini*



Num belo depoimento de amizade e admiração pelo homenageado, o desembargador José Renato Nalini conclamou os registradores brasileiros a oferecerem “um *plus* à nacionalidade”, assumindo funções para as quais estão preparados e intensificando o exercício de sua responsabilidade social.

“Tive o privilégio de conviver com Gilberto Valente da Silva e a ventura de servir como juiz auxiliar na primeira Vara de Registros Públicos, a partir do ano de 1980.

Pude conviver com ele, aprender com ele e admirar nele algumas virtudes que passei a considerar imprescindíveis a quem pretenda exercer a magistratura como vocação volta-

da a solucionar problemas, vocação direcionada a fazer justiça, vocação que guarda muito de sacerdócio, devotamento e dedicação plena à causa de concretizar a pacificação.

Os atributos que mais me impressionaram em Gilberto Valente da Silva foram a singeleza, a objetividade, a paixão e o compartilhamento.

*Singeleza* é algo insólito num planeta arcaico, hermético e reacionário, como costuma ser a formação jurídica num Estado que herdou ritos e fórmulas de uma das mais longevas civilizações do Velho Mundo.

Pois Gilberto era simples nas suas decisões, acessíveis a qualquer pessoa. Simples ao se prontificar a esclarecer as dúvidas e a atender a quem o procurasse: registradores, advogados e partes. Simples ao transmitir o seu conhecimento aos colegas para os quais os registros constituíam território nebuloso e peculiar. Quantas vezes não assisti Gilberto responder consultas por telefone, formuladas por juízes de todo o Brasil.

*Objetividade* ao encontrar solução para as questões mais intrincadas. Via os registros públicos numa visão instrumentalista e teleológica. Os registros servem para trazer segurança jurídica. O sistema é provido de certa lógica propiciadora de soluções factíveis e sensatas. Suas decisões constituíam guia seguro para o registrador, eram respostas concretas para problemas reais e apontavam o caminho para o aprimoramento dos serviços confiados à instituição.

*Paixão* por aquilo que abraçou como ideal de existência. Tudo o que Gilberto fazia era com amor. Assisti a algumas sessões do tradicional e famoso *pinga-fogo* nos congressos dos quais tive a honra de participar. Gilberto não se cansava ao ser sabatinado e questionado com as consultas mais variadas e algumas delas mais inesperadas. A todos respondia, entusiasmava-se e permanecia longas horas, sempre com seu cigarro aceso, a atender a quantos recorriam à sua reconhecida experiência.

*Compartilhamento* é uma virtude que talvez pudesse ser mais bem descrita como desprendimento. Gilberto, em certa época, encarnou o ápice da sabedoria registral, o ponto mais elevado da experiência acumulada. Nem por isso exercia o seu magistério com reserva de mercado. Não monopolizava o conhecimento. Transmitia as soluções encontradas, submetia-as ao crivo de colegas e de registradores eminentes.

Nunca teve ciúmes profissionais, sentimento corrosivo e

que mina amizades e convívios. Não se recusava a chamar eruditos, que poderiam pôr à prova o seu imenso acervo de conhecimento empírico. Não nutria inveja de quem quer que fosse. A todos disponibilizava o seu tesouro de precedentes. Estimulava o crescimento das vocações neófitas, nunca privou quem quer que fosse dessa partilha fraterna, cujo objetivo era aperfeiçoar o sistema registral.

Por tudo isso – e por muito mais – é justa a homenagem que hoje se presta a Gilberto Valente da Silva consubstanciada neste livro coordenado por Ricardo Henry Marques Dip.

Mas a melhor homenagem que se pode continuar a prestar a Gilberto Valente da Silva – e os nossos mortos só morrem quando nos esquecemos deles – é preservar o seu legado humano.

Os registros públicos não poderiam permanecer incólumes numa sociedade complexa, de transformações bruscas, profundas e incessantes. Parece que todos enfrentamos uma era de incertezas, em que a única certeza é, paradoxalmente, a falta de certezas. Eles nasceram irmanados à Justiça, que também sofre seus sobressaltos e está imersa em crise permanente. É saudável que continuem juntos, para melhor enfrentamento do que ainda virá.

As virtudes *gilbertianas* devem servir de inspiração para a nova liderança registrária. Imprimir singeleza ao atendimento e ao serviço, para que o princípio da eficiência, imposto a toda a administração pública pela ordem fundante, seja realidade efetiva e não mera aspiração.

Objetividade no trato com as questões submetidas à proficiente análise dos especialistas encarregados da qualificação e moralmente comprometidos com o encontro de uma solução satisfatória para todos. Principalmente por aquele que não pode fugir ao monopólio dos serviços.

Paixão, para que o aperfeiçoamento contínuo não estacione no início de informatização e deixe de considerar o universo imenso de possibilidades da *cibercultura*, com o uso da inteligência artificial, da comunicação exclusivamente eletrônica, com o gradual desaparecimento do suporte-papel, com a certificação digital, com a comunicação *on line* por videoconferência e outras portas abertas ao mundo do futuro, que já está disponível, principalmente para quem ostenta condições financeiras de ter acesso à virtualização do conhecimento.

Partilha não só na confraria dos vinculados à idêntica

missão, mas partilha mais ampla. O mundo sedento de justiça constatou a insuficiência do arcabouço convencional para a prolífica e crescente demanda de soluções. Prestar com eficiência os seus serviços é obrigação. Ninguém está a merecer encômios por isso.

A concretização da promessa do constituinte de 1988, de edificar uma sociedade justa, fraterna e solidária, reclama protagonismo de todos os cidadãos. Mas principalmente daqueles que recebem delegação do poder público para oferecer prestações tipicamente estatais.

O Brasil está a necessitar de mentes empreendedoras, criativas e ousadas. Os serviços registrais e seus co-irmãos notariais precisam oferecer um *plus* à nacionalidade. Seja ao assumirem funções para as quais estão preparados, seja para intensificar o exercício de sua responsabilidade social.

Dentre as primeiras, por que não atribuir a tais serviços a jurisdição voluntária, principalmente as questões atinentes ao casamento, à separação e ao divórcio? Por que não encarregá-los dos inventários e arrolamentos, procedimentos nos quais inexistente conflito e se mostra despidianda a decisão judicial? Por que não pensar em transmitir a eles as execuções fiscais, com a gestão dos serviços anexos que, junto ao Judiciário, funcionam como repartições burocráticas rançosas e sem dinamismo?

No segundo campo de atuação, a sociedade requer o zelo contínuo da infância e da juventude que, se não dispuser de educação em período integral, esporte e lazer, mais facilmente cederá à sedução da droga, da violência e do sexo imaturo. O meio ambiente clama por uma defesa efetiva, a partir da educação ambiental. O treino social da cidadania necessita de bons mestres para a formação de gerações mais aptas.

Um campo fértil, fecundo e aberto à inventividade está a conclamar essa comunidade de especialistas e de respeitáveis cidadãos a contribuir na missão interminável do aprimoramento do estado de direito e da democracia.

Se Gilberto Valente da Silva aqui estivesse estaria disponível para pensar em soluções simples, objetivas, apaixonantes e partilháveis com todos os homens e mulheres de boa vontade.

Só isso já justifica a homenagem que se lhe presta e a presença de tantas personalidades nesta casa sempre aberta à cidadania e ao direito.”

# Especialistas lançam livro sobre registro mercantil em São Paulo

Marcelo Manhães de Almeida e Armando Luiz Rovai, respectivamente o ex e o atual presidente da Junta Comercial de São Paulo, lançam o livro *Registro Mercantil*, em co-autoria, e falam sobre a importância do registro mercantil, sua relação com os demais registros públicos, as atribuições e inovações da Jucesp.



Concorrido lançamento do Registro Mercantil em São Paulo (8/8/2005)

O Irib esteve presente, a convite dos autores Marcelo Manhães de Almeida e Armando Luiz Rovai, ao lançamento do livro *Registro Mercantil*, pela editora Quartier Latin, com apoio da OAB-SP, realizado no dia 8 de agosto de 2005, na biblioteca social do clube Paulistano.

O livro vem preencher uma lacuna da literatura jurídica do país ao esmiuçar o tema do registro mercantil sob a ótica dos renomados advogados, que imprimem na obra toda sua experiência, obtida em trajetória profissional valorosa, que inclui atuação em cargos públicos e militância no meio jurídico.

Marcelo Manhães de Almeida é presidente da comissão de Direito imobiliário e urbanístico da OAB-SP, chefe da assessoria jurídica da Cohab-SP, vice-presidente da Mesa de debates de Direito imobiliário, MDDI, com quem o Irib mantém importante convênio, além de ter sido presidente da Junta Comercial do Estado de São Paulo, Jucesp, entre os anos de 2003 e 2005.

Armando Luiz Rovai exerce atualmente a presidência da Jucesp pelo terceiro mandato. É professor da Universidade Presbiteriana Mackenzie e do Complexo Jurídico Damásio de Jesus, mestre em Direito político e econômico pelo Mackenzie e doutorando em Direito pela PUC-SP.

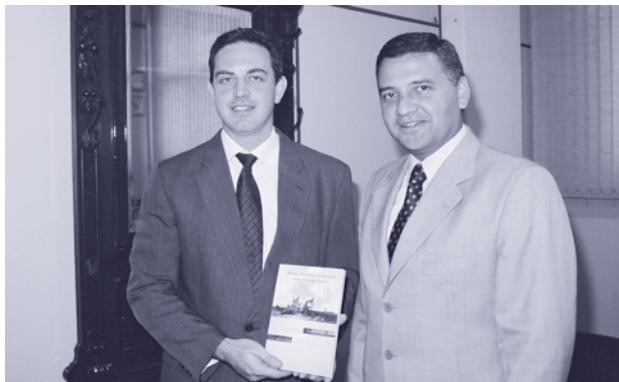
## Entrevista com Marcelo Manhães de Almeida e Armando Luiz Rovai

Autores falam ao *Boletim do Irib em revista* sobre a importância do registro mercantil, sua relação com os demais registros públicos, as atribuições e inovações da Jucesp.

**BIR – O registro mercantil é um ramo do Direito pouco explorado no Brasil. A que os senhores atribuem essa falta de interesse?**

**Armando Rovai –** Acho que o assunto passou a ser mais tratado do ponto de vista jurídico, principalmente a partir do novo Código Civil, uma vez que não apenas contabilistas passaram a fazer uso do dia-a-dia registrário, mas também advogados, que passaram a ter mais acesso aos aspectos jurídicos como um todo. Acredito que esse livro é uma mola propulsora de outras obras que virão no futuro, no sentido de trazer cada vez mais, para o operador do Direito, a ciência do Direito em seu ramo comercial, especificamente o registro mercantil.

**Marcelo Manhães –** Gostaria de acrescentar algo também no que tange à questão de registro. As pessoas em geral, no Brasil, davam pouca atenção ao registro, acreditando



Armando Luiz Rovai e Marcelo Manhães

que alguns documentos firmados já fossem suficientes para fazer valer o seu direito, esquecendo que tudo aquilo que é feito entre as partes tem, necessariamente, de se tornar público. Daí a importância do registro. No que se refere ao registro de imóveis, para que uma escritura de venda e compra tenha validade perante terceiros, é preciso que seja registrada no cartório de registro de imóveis. A mesma coisa acontece com uma sociedade. Muitas vezes se fazem cessões de cotas societárias sem se proceder ao registro dessa cessão perante terceiros. Por isso, nossa preocupação é exatamente tentar divulgar o máximo a conveniência e a necessidade de se manter os documentos registrados nos locais públicos.

**BIR – Existe curso de especialização e pós-graduação de Direito registral mercantil?**

**Marcelo Manhães** – Eu não tenho conhecimento de algum curso de pós-graduação *stricto sensu*, mas há alguns cursos que tratam sobre registro; porém, de registro mercantil, especificamente, quase nenhum. A Jucesp está entabulando uma parceria com a Fundação Getúlio Vargas para a realização de um curso exatamente sobre direito de empresa e registro mercantil. Esse curso terá os créditos aproveitados nos demais cursos de especialização e extensão da Getúlio Vargas, mas, por enquanto, ainda está em fase de preparação.

**BIR – Seria possível uma aproximação do registro mercantil com os demais registros públicos, especialmente no que se refere a princípios registrares?**

**Marcelo Manhães** – Particularmente, acho muito positivo e vejo com muito bons olhos essa aproximação entre registros, sejam os cartórios de registro de títulos e documentos, as juntas comerciais e mesmo outros cartórios, como o de registro de

imóveis. Quanto mais houver troca de informações e de dados que estão ali arquivados, mais garantias a população em geral terá para sua segurança jurídica. Por exemplo, se estou negociando a compra de um imóvel, vou até o cartório de registro de imóveis para obter uma certidão de matrícula daquele imóvel e verifico que o proprietário é uma empresa. Se o cartório de registro de imóveis tivesse acesso direto ao banco de dados da Junta comercial, já seria possível saber, por exemplo, quem representa a empresa que é proprietária daquele imóvel. Portanto, é interessante que haja um estudo para aproximar essa troca de dados entre os vários registros. No que se refere à questão de princípios registrares, a Junta comercial manteve, exatamente como a estrutura manda por conta do novo Código Civil, uma proximidade muito grande com os cartórios de títulos e documentos. Destaco a figura do Graciano Pinheiro Siqueira, oficial substituto do 4º RTD de São Paulo. Estivemos juntos em diversas ocasiões, em palestras, para discutir o Código Civil, sobretudo no que diz respeito à grande novidade que foram as sociedades simples e sociedades empresárias. Nessas várias oportunidades em que nos reunimos, os debates serviram de base para a Junta comercial lançar, de forma pioneira, uma cartilha denominada *Impactos do Novo Código Civil na Junta Comercial*, com tiragem de 90 mil exemplares, contendo uma série de esclarecimentos sobre as disposições do novo Código Civil no que se refere a direito de empresas e especificamente nas juntas comerciais.

**BIR – Em regra, os efeitos do registro no Brasil são constitutivos. Qual a importância desse fato? Além dos efeitos constitutivos da empresa, quais outros efeitos decorrem exclusivamente do registro?**

**Armando Rovai** – Os efeitos do registro mercantil são a publicidade, a eficácia e a segurança do ato empresarial. Então, ele pode ser considerado constitutivo a partir do momento que se torna o nascedouro da estrutura societária, como toda a sociedade; o empresarial nasce de direito dentro da estrutura da execução do registro público mercantil. No entanto, não podemos esquecer que os efeitos operacionam-se também nos atos posteriores, sempre seguindo os princípios da continuidade, da interioridade bem como da publicidade, a eficácia efetiva, como a própria segurança em função do registro já efetuado, e as conseqüências perante terceiros.

**BIR – Por que não há no Brasil um escrupuloso exame**



*das declarações e cláusulas contratuais na constituição e alteração de empresas, especialmente relacionados com capital social e aporte de recursos? Ou seja, não há uma verificação, sob responsabilidade civil, administrativa e criminal, dos fatos declarados nos instrumentos como há, por exemplo, na Europa, em relação à capacidade econômico-financeira e aos reais valores declarados no capital social.*

**Marcelo Manhães** – Aqui no Brasil, a Junta comercial é regulada pela lei 8.934/94, regulamentada pelo decreto 1.800/96, que estabelece exatamente as funções das juntas comerciais e a análise que as mesmas devem fazer com relação ao registro dos documentos e das constituições de empresas. São análises de aspectos formais; então, não entramos no mérito desse tipo de verificação quanto à capacidade econômica do sócio, do capital social. Algumas coisas devem ser examinadas. Por exemplo, quando se trata de uma sociedade anônima, verificamos se na integralização de um bem imóvel no capital social existe um laudo de avaliação; entretanto, não analisamos se o laudo é ou não correto, ou seja, fazemos a parte formal, verificar se foi apresentado o laudo.

**Armando Rovai** – Como o Marcelo explicou, a questão formal é fundamental, no sentido de análise e verificação, para efeitos de registro. Quanto à questão específica do capital social e aporte de recursos, entendemos que aquilo que está consignado no instrumento segue o princípio da veracidade, mesmo por conta de uma série de mecanismos que vêm desburocratizar todo o aspecto formal. Nós acreditamos que o que é elencado pelas partes como elementos verdadeiros é mais do que suficiente para termos como objeto de registro, por isso não entramos em outros méritos que não digam respeito ao que está efetivamente consignado no documento.

**BIR** – *Fale um pouco sobre a experiência da publicidade registral mercantil via Internet.*

**Marcelo Manhães** – Nos últimos tempos, a Junta comercial vem passando por um processo de modernização, vem tornando disponíveis pela Internet uma série de informações sobre empresas, oriundas do banco de dados. Hoje, o usuário pode ter acesso, por exemplo, à ficha cadastral de uma empresa, com informações sobre capital social, endereço, sócios, qualificação, cláusulas especiais, algum tipo de bloqueio que essa empresa tenha. No entanto, proceder ao registro das sociedades, da constituição ou da sua alteração é

um processo que está em fase de implementação. Recentemente, a Junta comercial apresentou um projeto sobre a evolução dessa parte tecnológica, em conjunto com um grupo criado dentro do governo do estado, dentro da Casa civil, com a participação direta da Prodesp, que é o órgão responsável pelo setor de informática, para entidades ligadas ao governo do estado. E o governador autorizou que fosse implementado esse projeto, que vai carrear aproximadamente 10 milhões de reais para seu desenvolvimento, com o objetivo de efetivar a digitalização dos nossos documentos. Espero que em breve se proceda ao registro pela Internet.

**BIR** – *Quais as atribuições do Departamento Nacional de Registro do Comércio, DNRC?*

**Armando Rovai** – Basicamente, o DNRC serve para orientar tecnicamente o procedimento das juntas comerciais. A junta comercial é um órgão híbrido, que sofre subordinação hierárquica administrativa, no caso de São Paulo, da Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania. E do ponto de vista técnico, do Departamento Nacional do Registro do Comércio. Este, por sua vez, emite instruções normativas para que haja um norte sistêmico equivalente em todas as juntas comerciais do Brasil.

**BIR** – *Há uma regulação uniforme de normas procedimentais do registro do comércio no Brasil? O órgão regulador é centralizado? Há obrigatoriedade de cumprimento, pelas juntas comerciais, de regras procedimentais baixadas por esse órgão?*

**Marcelo Manhães** – As atribuições do DNRC estão previstas no artigo quarto da lei 8.934/94, que estabelece as instruções normativas das análises técnicas. Mas atribui-se às próprias juntas comerciais a competência para fazerem seu regulamento interno. Os serviços de registro mercantil são, portanto, regulamentados na parte técnica pelo DNRC. Vamos explicar o que significa a parte técnica, tomando como exemplo exatamente o novo Código Civil, que introduziu várias novidades em função das quais algumas coisas precisavam ser definidas para as juntas comerciais examinarem os documentos. Quem definiu isso foi o DNRC, com provocação da Junta comercial de São Paulo. A Jucesp promoveu um encontro com todas as juntas comerciais, em São Paulo e convidou o DNRC para definir uma série de pontos que vinham sendo questionados. Desse debate saíram as instruções normativas 95 e 96. O DNRC editou essas instruções, mas a operação e o

regimento interno estão a cargo de cada junta comercial. As juntas comerciais é que fazem o seu próprio regulamento interno e estabelecem como será a rotina do seu trabalho.

**BIR – O DNRC tem alguma tarefa de revisão de decisões administrativo-registrais das juntas comerciais?**

**Marcelo Manhães** – Não seriam propriamente decisões administrativo-registrais, uma vez que não estão na esfera judicial. No caso de uma decisão na junta comercial, por exemplo, de indeferimento de algum registro, a parte que não está satisfeita entra com um recurso, que é levado para o plenário e é julgado. Digamos que, se ocorrer a ratificação do indeferimento do registro e se a parte continuar insatisfeita, pode recorrer, no caso, ao Ministério do Desenvolvimento, da Indústria e do Comércio, que é o órgão ao qual o DNRC está vinculado. Então, a instância superior à junta é o ministério ao qual o DNRC está vinculado; é lá que vai ser julgado esse recurso, vamos chamar de *administrativo*, porque ainda não é judicial. Porém, ele não se refere a matérias administrativas, refere-se a matérias inéditas analisadas pela juntas comerciais.

**BIR – Como funciona o sistema de recursos em face da denegação de registros?**

**Armando Rovai** – São dirigidos ao Ministério do Desenvolvimento, da Indústria e do Comércio que, por sua vez, tem como órgão responsável, o Departamento Nacional da Indústria e do Comércio, que serve como uma segunda instância do registro público mercantil. Em cada unidade da Federação, tem suas representantes, mediante as juntas comerciais.

**BIR – Quem fiscaliza as juntas comerciais do estado?**

**Marcelo Manhães** – A análise jurídica dos documentos é fiscalizada pelo Ministério da Indústria, por intermédio do DNRC. A área administrativa, no estado de São Paulo, está a cargo da Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania, responsável pelo aspecto funcional, referente às pessoas que trabalham nas juntas comerciais.

**Armando Rovai** – Tem ainda um serviço correccional da vice-presidência da Jucesp que, pela própria composição do plenário, é o vice-presidente corregedor. Este, por atribuição legal e estatutária, faz as vezes do corregedor interno bem como a figura do procurador de Estado regional, na Junta comercial, também com a condição de funcionar como fiscal da lei dentro da própria junta.

**BIR – Ocorre auto-regulação da atividade registral pelas juntas de cada estado?**

**Armando Rovai** – Não deveria, porque, segundo o artigo terceiro da lei 8.934/94, os serviços de registros públicos, empresas mercantis e atividades de registro serão exercidos em todo o território nacional de maneira uniforme e harmônica, dependente do sistema nacional de registro, composto pelos órgãos enumerados, dos quais o primeiro é o DNRC. O que acontece hoje, em São Paulo, por exemplo, que saiu na vanguarda, é a expedição de um procedimento denominado *enunciados*, criados por mim e pelo doutor Marcelo Manhães de Almeida, no sentido de uniformizar o critério avaliativo dos registros feitos dentro do registro público mercantil. Esse critério de uniformização, que gerou os enunciados, funciona, guardadas as proporções e principalmente os aspectos jurídicos necessários, como espécies de súmulas, que vêm orientar as lacunas criadas ou deixadas pelo impacto do novo Código Civil na execução do registro público mercantil. Existem diversas questões que carecem de adaptação legislativa ou carecem de adequação prática, no sentido de que precisamos convergir valores, convergir situações com a realidade do registro público mercantil. Para se ter uma idéia, o artigo 1.134 do novo Código Civil dispõe que sociedades estrangeiras não podem participar de sociedades nacionais, exceto na condição de acionistas. Isso certamente inviabilizaria o Brasil, inviabilizaria toda a situação econômica, uma vez que numa economia estruturada e globalizada precisamos de indução financeira estrangeira; portanto, há necessidade de que o código seja adaptado. Em função dessa falta de adequação à realidade do novo Código Civil, no caso de aspectos empresariais com aplicação no dia-a-dia societário, a Jucesp, na condição de aplicadora do Direito, mediante deliberações do colégio de vogais e com o conhecimento da própria Procuradoria do estado da Junta comercial, passou a elaborar os enunciados, de forma a adequar questões práticas necessárias para a relação econômico-empresarial às necessidades jurídicas inseridas no novo Código Civil. Esse expediente foi criado por mim e pelo doutor Marcelo Manhães, com o objetivo de preencher as lacunas trazidas pelas alterações do novo Código. É importante dizer que não há jurisprudência, não há doutrina já consolidada sobre o novo Código Civil; o que se tem é um novo mecanismo sistêmico com aplicações diferenciadas daquelas que já estavam

sendo praticadas no dia-a-dia registrário por mais de cinqüenta anos.

**BIR – Fale um pouco sobre o livro *Registro Mercantil, que vem preencher uma lacuna da literatura jurídica do país*.**

**Marcelo Manhães** – Nós não temos a pretensão de preencher a lacuna que existe, estamos apenas dando uma pequena contribuição a essa questão. Na verdade, aproveitamos nossa experiência como advogados militantes que ocupam cargos dentro de um órgão público ligado ao registro mercantil, no caso a Junta comercial do estado de São Paulo, para passar um pouco de nosso conhecimento aos nossos colegas advogados, que militam exatamente no campo societário e registrário. A idéia é mostrar a importância de tornar público, com o registro, os atos praticados entre as pessoas. Muitas pessoas ainda acreditam, por exemplo, que a escritura pública lavrada é suficiente para ter seu direito preservado, esquecendo-se da necessidade de levar essa escritura a registro num cartório de registro de imóveis. O mesmo acontece com as cessões de cotas societárias. Muita gente acredita que, se uma pessoa cedeu a cota para outra mediante instrumento particular não levado a registro, significa que o documento tem validade perante terceiros. Na verdade, esse instrumento não é válido até estar registrado na junta comercial. A idéia do nosso livro *Registro Mercantil* é discutir essa matéria e começar a formar uma literatura a respeito do tema.

**Armando Rovai** – Foi uma oportunidade muito interessante escrever um livro com o Marcelo; considero uma honra muito grande, uma vez que comecei a dar meus primeiros passos na vida jurídica aprendendo com o Marcelo Manhães. Trouxemos para o livro *Registro Mercantil* nossa experiência registrária, resultado de uma trajetória profissional como advogados especializados nesse ramo do Direito.

**BIR – É possível estabelecer convênios entre as juntas e os RTD dos estados? Em que termos? Como os senhores vêm esses contatos?**

**Armando Rovai** – Eu quero me aproximar cada vez mais dos cartórios, dos registros. Acho que a parceria é fundamental para que tenhamos condições mais eficazes de trabalho, para atender o cidadão, o usuário. Na primeira vez que exerci a presidência da Junta comercial, havia até uma certa disputa entre cartórios e a Junta. Hoje, graças a um esforço conjunto com o doutor Marcelo, que também foi presidente da Jucesp, mante-

mos uma relação sinérgica obtida com a aproximação dos cartórios. É possível trabalharmos em conjunto para criarmos metas em comum, visando à melhor qualidade de atendimento ao cidadão, que se socorre dos cartórios de registros públicos ou das juntas comerciais. Com o indicativo dessa base de dados, que tanto os cartórios quanto as juntas têm, certamente os convênios entre as entidades podem contribuir muito para o desenvolvimento do nosso estado e de nosso país.

**Marcelo Manhães** – O governador Geraldo Alckmin nos atribuiu, na Secretaria da Justiça, a obrigação-tarefa de pensar em tudo aquilo que fosse necessário fazer para que fossem desburocratizadas a constituição e a legalização das empresas. Com essa determinação do governador, o então secretário doutor Alexandre de Moraes e eu, que na época era presidente da Jucesp, desenvolvemos o projeto *Casa do empreendedor*, cujo objetivo era montar um balcão de informações no qual aquele que pretendesse ser empresário pudesse obter todas as informações necessárias sobre a constituição da empresa: tributos que incidem, taxas, licenças necessárias, locais onde podem ser prestados determinados serviços e montadas determinadas empresas, enfim, todas as informações. Diante disso, precisávamos fazer parcerias e procuramos as entidades privadas sem fins lucrativos, como o Sebrae, a Associação comercial, o Sindicato da micro e pequena indústria e até mesmo os cartórios, cujos contatos vieram pela Anoreg e pela Central de distribuição de títulos, CDT, dos cartórios de registro de títulos e documentos. Portanto, os cartórios e demais entidades privadas integram essa iniciativa da Casa do empreendedor, que está instalada no primeiro andar da Jucesp, na rua Barra Funda, 930. O próximo passo é transformar a Casa do Empreendedor, que é um balcão de informações, num poupatempo do empreendedor. Ou seja, centralizaremos um lugar onde o empreendedor vai dar entrada na constituição da sua empresa, utilizando os serviços da Casa do empreendedor, e onde poderá obter, também, todos os seus registros e licenças. Estamos mantendo contato direto com a prefeitura para tentar viabilizar a expedição dos alvarás provisórios de funcionamento e o CCM eletrônico na Casa do empreendedor. Queremos transferir para o empresário só as facilidades, deixando que todos os problemas burocráticos fiquem para trás do balcão, ou seja, que os órgãos públicos fiquem encarregados de transpor os obstáculos.

# Irib, Colégio Notarial e Abecip discutem alterações da lei 6.766/79 com relator do projeto

Aspectos como matrícula dos imóveis e gratuidade da regularização foram debatidos na reunião, a partir do texto do projeto, que dispõe sobre parcelamento do solo e regularização fundiária de áreas urbanas.

No último dia 27 de setembro, o deputado federal Barbosa Neto recebeu em seu gabinete, em Brasília, a comitiva integrada por Patricia Ferraz, diretora do Irib; Flávio Bueno Fischer, presidente do Colégio Notarial do Brasil; e o ministro aposentado Arnaldo Prieto, representante da Associação Brasileira das Entidades de Crédito e Poupança, Abecip. O grupo discutiu as propostas de reforma da lei 6.766/79 com o deputado do PSB, relator do projeto de lei 3.057 que trata do assunto.

Aspectos como matrícula dos imóveis e gratuidade da regularização foram debatidos na reunião, a partir do texto do projeto, que dispõe sobre parcelamento do solo e regularização fundiária de áreas urbanas.

Interlocutora do Irib junto ao governo federal, Patricia Ferraz deverá participar da redação final do projeto, especialmente no que diz respeito à regularização fundiária, item que o Irib apóia integralmente, nas esferas municipal, estadual e federal.

Nos termos do PL em questão, a regularização fundiária tem por finalidade identificar e titular os possuidores de imóveis em áreas urbanas com ocupação informal ou irregular,

bem como prescrever e implementar ações que visem proporcionar à população moradia com condições essenciais de sustentabilidade, habitabilidade, acessibilidade urbana e segurança.

## Regularização fundiária: elogios ao empenho do Irib

O deputado Barbosa Neto destacou o empenho do Irib. “A lei 6.766 tem sido palco de discussão profunda de diversos segmentos da sociedade brasileira. Como relator, reconheço o envolvimento do Irib nesse debate, não só por seu presidente, como também por intermédio de Patricia Ferraz, que é diretora de regularização fundiária e urbanismo, no sentido de fornecer informações e subsídios para que possamos aprofundar a questão.”

O deputado contabilizou os números da regularização, afirmando ser inadmissível um país com a dimensão do Brasil e com essas perspectivas, ou seja, uma sociedade que tem mais de 50% dos seus imóveis urbanos não-regularizados. E, na área rural, esse índice chega a dois terços. “Por isso, a alteração na lei 6.766 é muito importante e envolve os segmentos tanto no campo jurídico-social, como no campo dos movimentos sociais, diretamente interessados na regularização, principalmente em áreas que atendem a população de baixa renda.”

O deputado Barbosa Neto declarou, ainda, que “a intenção da Câmara dos deputados, através da Comissão do desenvolvimento urbano, manifestada por este relator, é de que todos os segmentos sejam bem-vindos. E agradecemos mais uma vez a participação efetiva do Irib no processo de discussão, informação, sugestões, críticas e da busca de uma legislação que possa ser consensuada, no sentido de atender a população brasileira no que diz respeito ao parcelamento de solo, à regularização fundiária e aos contratos”.

# IRIB e Associação de Advogados de São Paulo ajustam protocolo de intenções

## Parceria para a realização de cursos e seminários une advogados e registradores em encontro internacional

No último dia 2 de agosto, em São Paulo, capital, reuniram-se, para aproximação institucional, os representantes do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e da Associação de Advogados de São Paulo, AASP: Sérgio Jacomino (presidente do Irib), Eduardo Augusto (diretor de assuntos agrários do Irib), Patricia A.C. Ferraz, (diretora de regularização fundiária e urbanismo), e Renato Torres de Carvalho Neto (vice-presidente da AASP).

A reunião teve por objetivo dar continuidade ao processo de aproximação entre as duas entidades, em busca de uma parceria para a realização de cursos com temas ligados ao Direito registral imobiliário e notarial.

A Associação dos Advogados de São Paulo foi fundada em 18 de setembro de 1942, como órgão de defesa do advogado e prestadora de serviços à classe, uma associação reconhecida em todos os âmbitos como de utilidade pública.

A instalação da entidade ocorreu em 30 de janeiro de 1943, sob a presidência de Walfrido Prado Guimarães. Atualmente é presidida por José Diogo Bastos Neto e pelo vice-presidente Renato Torres de Carvalho Neto, advogado especializado em Direito imobiliário e registral.

A AASP presta importante serviço de informação aos advogados e é reconhecida como uma entidade atuante na promoção de cursos, eventos e palestras destinados ao aprimoramento técnico do jurista.

Ambas as entidades – Irib e AASP – confirmaram a percepção de que é chegada a hora de organizar e promover cursos aprofundados de Direito registral imobiliário, para que os interessados tenham a oportunidade de conhecer os temas mais complexos da especialidade.



Eduardo Augusto, Sérgio Jacomino, Patricia Ferraz e Renato Torres de Carvalho Neto

## Temas apontados para cursos e palestras

Securitização de créditos imobiliários – CCIs, alienação fiduciária e execução

Publicidade formal e material dos registros públicos – a informação registral veiculada por meios telemáticos

Eficácia do registro – fé pública registral e reforma do micro-sistema dos cancelamentos de registro (lei 10.931/2004)

Estatuto da Cidade, instrumentos jurídicos e RI

Informatização dos cartórios – penhora *on line* e indisponibilidade de bens: como os cartórios estão preparados para lidar com essa questão?

Meio ambiente – áreas potencialmente contaminadas

Usucapião coletiva e registro – o nó górdio da regularização fundiária

Concessão especial de uso & garantia para crédito imobiliário

A quem interessa a clandestinidade? – estudos sobre as verdadeiras causas do contrato de gaveta

Súmula 308 do STJ – o golpe mortal na hipoteca

Custo do registro – um problema em aberto

## Parceiros realizam seu primeiro curso

A sede da AASP conta com auditório próprio para um público estimado em 300 pessoas e equipamentos para realização de eventos, o que favorece a economia de custos para eventos dessa magnitude.

O Irib sente-se extremamente honrado com esse protocolo de intenções e considera fundamental a aproximação dos registradores brasileiros com os advogados, uma vez que essa importante categoria profissional representa um dos mais importantes interlocutores dos registros prediais brasileiros.

O encontro internacional *Proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos*, realizado nos dias 28 e 29 de setembro na cidade de São Paulo, foi o primeiro curso da parceria IRIB/AASP e reuniu os maiores especialistas em Direito registral e informatização do setor público da Espanha e do Brasil (p. 118).

# Nasce a Escola Nacional de Registradores, em Tiradentes, MG

Registradores imobiliários, notários, magistrados, advogados e promotores de justiça aprovaram com entusiasmo a fundação da ENR, criada para proporcionar oportunidades de aperfeiçoamento de conhecimentos técnicos e jurídicos, mediante cursos de especialização, pós-graduação, preparatórios para concursos e pós-concursos.

Na cerimônia de encerramento do Curso de Direitos Reais e Sistemas Registrais, módulo II, realizado na cidade mineira de Tiradentes, os registradores e demais operadores jurídicos – registradores, notários, magistrados, advogados e promotores de justiça – aprovaram com entusiasmo a fundação da ENR, Escola Nacional de Registradores Imobiliários. O objetivo da escola é proporcionar a todos os registradores e notários brasileiros, além de outros interessados, a oportunidade de aperfeiçoar seus conhecimentos técnicos e jurídicos, por meio de curso de especialização, pós-graduação e cursos preparatórios para concursos e pós-concursos.

## Uma escola que tem uma única motivação: o ensino

Segundo o presidente do Irib Sérgio Jacomino, a iniciativa responde à grande demanda por cursos de especialização e pós-graduação em Direito registral, notarial e imobiliário que sejam realizados com rigor e com o foco inteiramente voltado para as necessidades dos registradores imobiliários do país.

“Ligada ao Irib, entidade sem fins lucrativos, a iniciativa nasce livre de outros interesses que não o investimento na qualidade técnica e rigor científico, buscando o aperfeiçoamento do profissional que atua na área de registros ou notas”, comentou o presidente.

A idéia nasceu de João Pedro Lamana Paiva, registrador e vice-presidente do Irib pelo estado do Rio Grande do Sul, e contou com a entusiasmada adesão de toda a diretoria do

Irib, que aplaude a iniciativa e providencia a institucionalização da ENR.

O Irib vem realizando cursos técnicos por todo o país. É a entidade que mais tem investido no aperfeiçoamento técnico de seus associados e promovido encontros nacionais, regionais e temáticos. Para isso, tem celebrado parcerias essenciais, como a que trouxe até Minas Gerais os professores da Universidade de Coimbra e proporcionará a ida dos registradores a Portugal, onde será concluído o Curso de Direitos Reais e Sistemas Registrais, módulo III. Além disso, o Instituto mantém uma linha editorial voltada para a especialidade de registro de imóveis, o que torna o Irib referência para todas as demais entidades representativas de notários e registradores.

“Por todas essas razões”, conclui Sérgio Jacomino, “nada mais lógico do que criar desde logo a Escola, uma vez que o Irib reúne as melhores cabeças e os melhores profissionais para dar início a esse ambicioso projeto de ensino no país”.

### **Você também pode ser sócio-fundador da ENR**

A ata de fundação da Escola Nacional dos Registradores Imobiliários foi lavrada pelo diretor do Irib, Eduardo Augusto, no dia 24 de setembro de 2005, em Tiradentes, MG, por ocasião do encerramento do Curso de Direitos Reais e Sistemas Registrais, módulo II, realizado pela parceria Irib, Serjus, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e PUC-MG – PUC-Virtual.

Para constituir a instituição foram designados o diretor de ensino do Irib Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, e o vice-presidente do Irib para o Rio Grande do Sul João Pedro Lamana Paiva, encarregados de elaborar o regimento interno e providenciar os demais atos necessários para sua constituição.

### **Ata de fundação da Escola Nacional de Registradores Imobiliários de 24 de setembro de 2005**

Às 12h de 24 de setembro de 2005, no município de Tiradentes, estado de Minas Gerais, nas dependências do Centro Cultural Yves Alves, por ocasião do Curso de Direitos Reais e Sistemas Registrais, módulo 2, reuniram-se registradores de várias partes do País, sob a presidência do Dr. Sérgio

Jacomino, Presidente do Irib, e do anfitrião, Dr. Francisco José Rezende dos Santos, Vice-Presidente do Irib para o Estado de Minas Gerais e Presidente da Serjus, com a finalidade específica de fundar uma escola nacional ligada ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, com atribuições específicas de formar e especializar profissionais da área de registro imobiliário. Serão membros-fundadores todos os registradores imobiliários presentes neste evento e aqueles que vierem a subscrever esta ata até o dia 12 de novembro de 2005, por ocasião dos termos dos trabalhos do evento internacional Cinder-Irib. Participaram da confecção desta ata os seguintes integrantes da Diretoria do Irib: 1) Dr. Helvécio Duia Castello, vice-presidente do Irib; 2) Dr. João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib para o Rio Grande do Sul e diretor de assuntos internacionais; 3) Dr. Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, diretor de ensino do Irib; 4) Dr. Ari Álvares Pires Neto, diretor financeiro do Irib; 5) Dr. George Takeda, diretor de assuntos legislativos do Irib; e 6) Dr. Eduardo Agostinho Arruda Augusto, diretor de assuntos agrários do Irib e, nesta ocasião, atuando como secretário destes trabalhos. Após aprovação da criação da Escola Nacional de Registradores Imobiliários, a presente ata foi colocada à disposição de todos os registradores imobiliários do Brasil para subscrevê-la. Para a constituição da instituição de ensino, foram designados o diretor de ensino, Dr. Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, e o vice-presidente do Irib para o Rio Grande do Sul, Dr. João Pedro Lamana Paiva, para a elaboração do Regimento Interno e dos demais atos necessários para a sua constituição. Lido e achado conforme, inauguram o rol de assinaturas o Dr. Sérgio Jacomino, Presidente do Irib, e o anfitrião, Dr. Francisco José Rezende dos Santos, Vice-Presidente do Irib para o Estado de Minas Gerais e Presidente da Serjus.

*Sérgio Jacomino*  
Presidente do Irib

*Francisco José Rezende dos Santos*  
Vice-presidente do Irib para o estado de Minas Gerais

*Eduardo Agostinho Arruda Augusto*  
Secretário

# Repercussão à criação da Escola Nacional de Registradores Imobiliários

## **Cabia ao Irib a vanguarda da iniciativa!**

Parabéns pela criação da Escola Nacional de Registradores Imobiliários!

Há muito tempo já cabia ao Irib a vanguarda dessa iniciativa. Somente personalidades como os doutores Jacomino e Lamana Paiva, aliados aos demais colegas mineiros, poderiam ter brilhante iniciativa.

Com entusiasmo, pretendo ser um dos fundadores.

Abraços, Marco Uberty Gonçalves, oficial titular, SRP Antônio Prado, RS.

## **... escola que já nasce merecedora de todos os elogios e merecedora de toda esperança de relevantes serviços que, certamente, serão prestados à nação brasileira**

Caro e querido Amigo doutor Sérgio Jacomino

DD. presidente do Irib,

Lendo, ordinariamente como fazemos, o *Boletim eletrônico do Irib* 2.129, de 3 de novembro último, deparamo-nos com a ata de fundação da Escola Nacional de Registradores Imobiliários.

Parabéns pela novel e extraordinária iniciativa!

Do amigo, e seus brilhantes pares, só poderíamos esperar por tais e exemplares iniciativas.

Se Vossas Senhorias me permitirem, sugiro que estudem, desde logo, a possibilidade da referida escola vir a criar, certamente conveniada com alguma instituição de ensino superior, preferencialmente uma universidade federal, programa de pós-graduação *stricto sensu*, na modalidade de pós-graduação profissionalizante, tudo de conformidade com as normas de regência ditadas pela Capes.

Dito pós-graduação viria a calhar, sobretudo nas próximas décadas, quando o Brasil enfrentará, positivamente, verdadeira revolução registral, revolução esta tão recorrente e tão necessária.

Nada obstante nossa insignificância no mundo acadêmico e jurídico, ficaríamos honrados e envaidecidos, se nos permitirem, também, podermos subscrever a referida ata, uma vez que a fundação de que trata constitui o início da revolução a que estamos a nos referir.

Parabéns a todos que, direta ou indiretamente, vêm contribuindo para a fundação da predita escola, que já nasce merecedora de todos os elogios e merecedora de toda esperança de relevantes serviços que, certamente, serão prestados à nação brasileira.

Parabéns especial ao amigo que, com mão de mestre, pena de ouro e coração de criança não mede esforço de, cada vez mais, conduzir os destinos do Irib a porto seguro, levando-o, inclusive, a ser conhecido e reconhecido internacionalmente.

Renovados abraços, do amigo, *Luis Abelardo Pashoal da Costa*

OAB/SP 79.576 -lapcosta@aasp.org.br





**Parcelamento do solo urbano.  
Loteamento – regularização – averbação.  
Meio ambiente. Área de proteção ambiental – mananciais.  
Municipalidade – competência legislativa.  
Levantamento pericial – desnecessidade. Graprohab.**

#### **Ementa**

Ementa não oficial: 1. Por não haver risco a interesses de terceiros, não há necessidade de cientificação dos confrontantes. 2. Em função da perfeita simetria entre a área apurada e o total da gleba original, torna-se desnecessária a confecção de novo levantamento pericial. 3. O fato de o município integrar região metropolitana não reduz, limita ou inibe o exercício de sua autonomia. 4. Torna-se desnecessária a intervenção estatal, uma vez que, o município é competente para legislar acerca de questões urbanísticas, salvo em casos de áreas de preservação de reservas hídricas ou limites municipais da mesma região metropolitana.

Postulação procedente.

#### **Íntegra**

Processo 000.04.091707-0

Vistos, etc.

Cuida-se de procedimento administrativo que tramita como pedido de *averbação em matrícula*, aforado pela *municipalidade de São Paulo*. Pretende a edilidade a averbação na matrícula 33.664/7ª SRI, para efeito de regularização de parcelamento existente na área. Pretende a regularização do *loteamento* nos termos do artigo 40, da lei 6.766/79, tendo elaborado a planta CASE AU/23/6371/01 (levantamento aerofotogramétrico). Anotou que o loteamento se situa fora da área de proteção ambiental, relativa aos mananciais hídricos, tendo recebido obras de infra-estrutura. O parcelador foi notificado,

sendo que a irreversibilidade da situação supera a necessidade de manifestação do Graprohab. Foi celebrado acordo extrajudicial com o Ministério Público, se comprometendo a PMSP a promover a regularização. Ao final, pugna pela retificação registral. Junta documentos e pede o devido processamento.

Instado a se pronunciar, o oficial do 7º SRI, apresentou informações e certidões. Também vieram as informações do 9º SRI, que juntou certidão.

O Ministério Público em seu parecer opinou pelo acolhimento do pedido de averbação.

É o relatório.

Decido.

Pretende a *municipalidade*, utilizando suas prerrogativas legais, mormente as enunciadas na Lei 6.766/73 e na Lei Municipal 11.775/95, modificada pela Lei 13.428/02, regularizar parcelamento implantado nas áreas descritas e caracterizadas pela matrícula 33.664/7º SRI.

O parcelamento comporta regularização pela presente via. A planta AU/23/6371/01 se refere a reprodução de levantamento aerofotogramétrico, que se ajustou ao desenho tabular conforme atestou o Oficial do 7º SRI.

A *foto* de fls. 06 indica a área objeto da regularização, e se ajusta à reprodução constante da *planta* AU/23/6371/01 e atende todos os pressupostos *tabulares*.

A manutenção das perimetrais da gleba original, bem como a área de superfície, evidencia a inexistência de riscos para a esfera de interesses de terceiros, motivo pelo qual, superada a questão da identificação dos confrontantes.

Também em função desta perfeita simetria entre a área apurada e o total da gleba original, como atestou o *registor*, torna desnecessária a confecção de novo levantamento pericial.

A questão do Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais), também merece destaque. É certo que a *Constituição Federal* confere aos *municípios* autonomia plena, nas questões de *interesse local*, e especificamente nas questões de cunho *urbanístico*. Norma federal pode atuar como *norma geral*, conferindo padrões gerais, mas sem reduzir ou limitar a competência do ente municipal.

Ao Estado toca as questões ligadas às áreas de preservação e de mananciais. Contudo o *loteamento – condomínio recanto verde*, não se encontra em tais áreas.

O fato de o município participar ou integrar *região metropolitana*, não reduz, limita ou inibe o exercício de sua *autonomia*. O artigo 13, da lei 6.766/79, deve ser lido em compasso com o texto constitucional, pois não poderia, atingir cláusula que compõe parte estrutural da organização *estatal*.

O parágrafo terceiro, do artigo 35, da Carta Política Federal, é preciso em assinalar que a criação de *regiões metropolitanas* se presta apenas para o “planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum”. A determinação de pacificação de *interesses comuns*, longe se encontra de representar vulneração na *autonomia*, abarcando apenas aquilo que puder ser enquadrado desta forma, mormente as questões das áreas limítrofes entre *municípios*.

Toda a resolução das questões *urbanas* internas do *município*, que não tiverem ligação com áreas de *interesse comum metropolitano*, é da competência exclusiva e inderrogável da entidade local.

Infelizmente ainda é comum se encontrar entendimentos equivocados que colocam uma ordem de prevalência entre União, estados e municípios, como o faz inconstitucionalmente a vetusta Lei de Desapropriação, forjada pelo Governo Getúlio Vargas, de orientação autoritária e pouco afeita aos padrões do “estado de direito”.

Ao dar competências a Carta Maior não deu prevalência, pelo contrário, equilibrou as forças e orientou as atribuições. O município é competente para legislar e resolver suas questões *urbanísticas* e o Estado não pode limitar tal poder, a não ser nas áreas de preservação das reservas hídricas ou limite entre *municípios* da mesma região Metropolitana.

No caso, não incidindo qualquer destas situações, a intervenção *estadual* se mostrava desnecessária.

Ante o exposto, *julgo procedente a postulação*, dando por regularizado o *loteamento* na matrícula 33.644/7º SRI – planta AU/23/6371/01. Expeça-se mandado para a regularização.

P.R.I.C.

São Paulo, 01 de julho de 2005.

Venicio Antonio de Paula Salles

Juiz de Direito Titular

(D.O.E. 27/5/2005)



# **PLANO EMPRESÁRIO NOSSA CAIXA**

***LINHA DE CRÉDITO DISPONÍVEL ÀS EMPRESAS  
DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL,  
PARA A PRODUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO  
DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS,  
COM RECURSOS DA POUPANÇA E DO FGTS.***

***A NOSSA CAIXA FAZ A DIFERENÇA.***

***Informações: [dinim1@nossacaixa.com.br](mailto:dinim1@nossacaixa.com.br)***

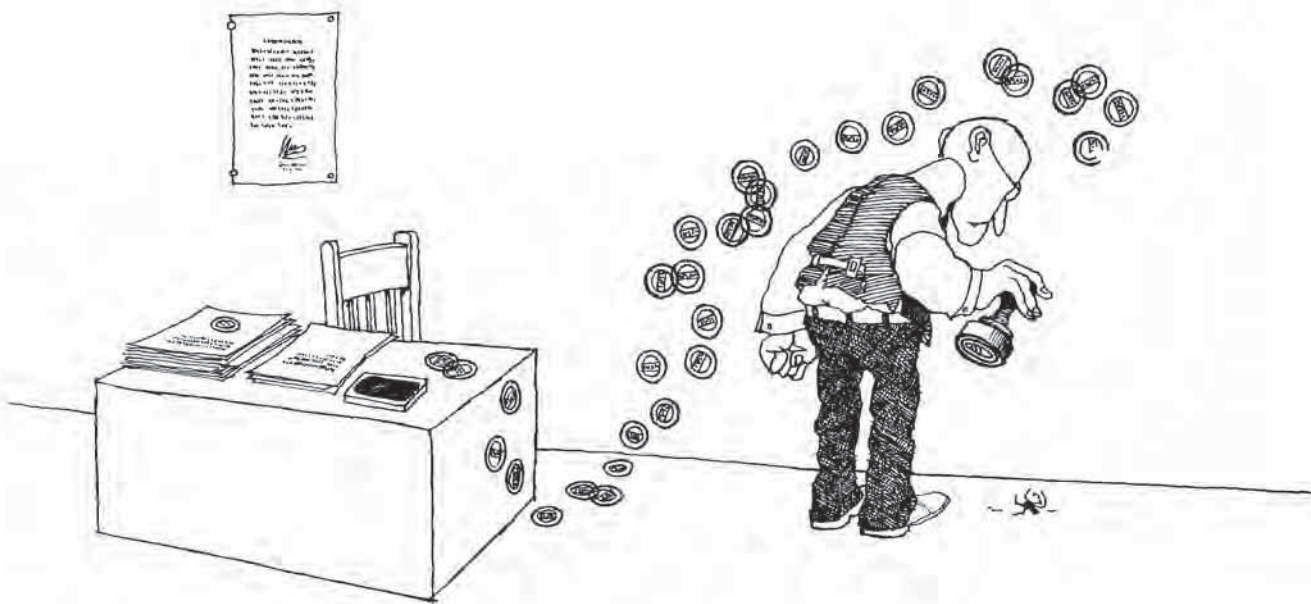
***[www.nossacaixa.com.br](http://www.nossacaixa.com.br)***

***Nossa Caixa***

GALERIA



DO IRIB



Charge do cartunista argentino Quino