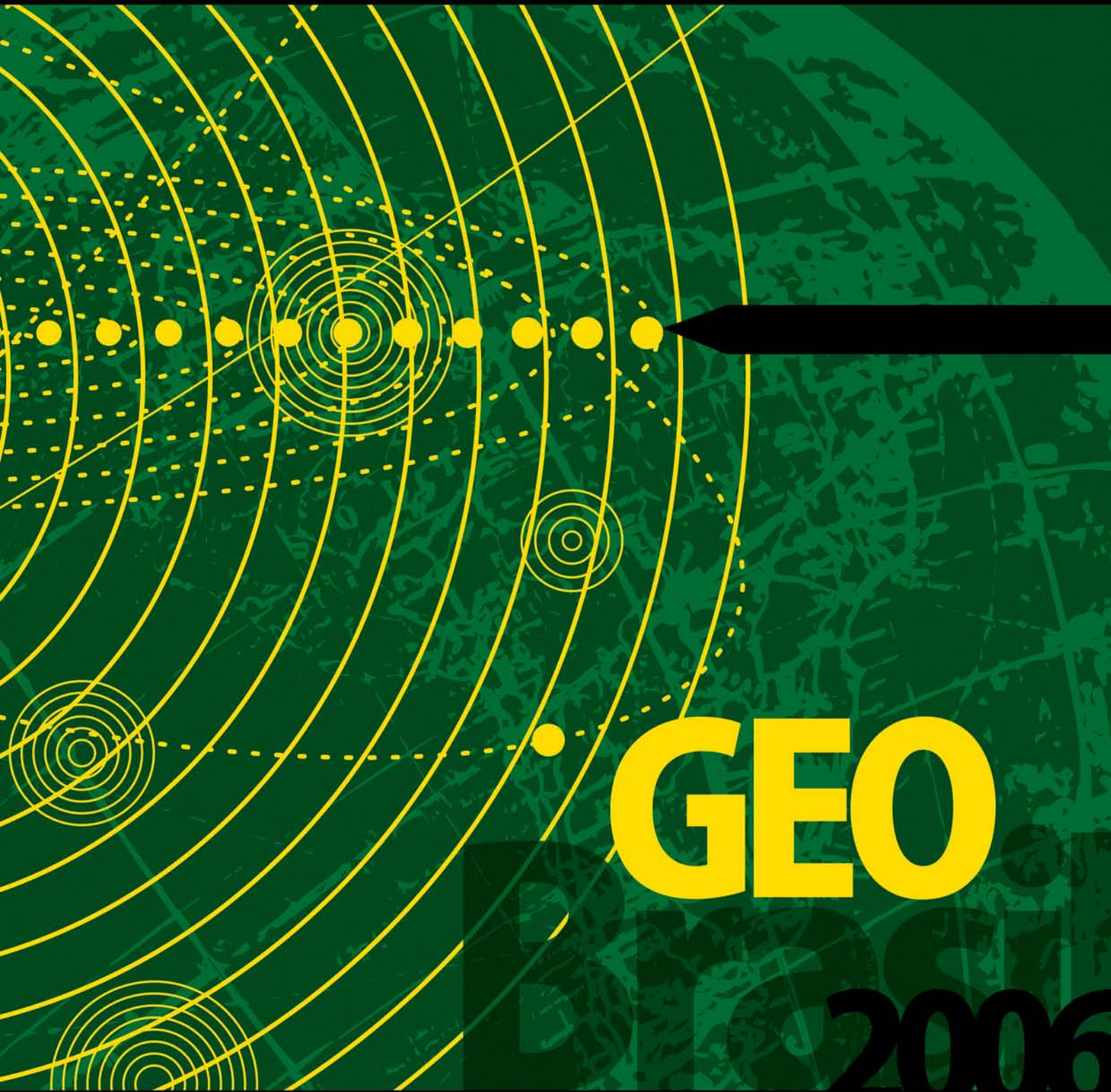




GEO

2006

GEOBrasil 2006

IRIB e INCRA-SP declaram entendimento uniforme sobre o georreferenciamento



ISSN 1677-437X

Boletim do irib em revista

DIRETORIA: Presidente: Sérgio Jacomino – Vice-Presidente: Helvécio Duia Castello

DIRETORIA EXECUTIVA: Secretário Geral: João Baptista Galhardo (Araraquara-SP) – 1ª Secretária: Aline Manfrin Molinari (Viradouro-SP) – 2ª Secretária: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (Serra-ES) – 1ª Tesoureira: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (São Paulo-SP) – 2ª Tesoureira: 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: Flauzilino Araújo dos Santos (São Paulo-SP) – 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 Adjunto de Assuntos Agrários: Fábio Martins Marsiglio (Piedade-SP) – Diretor de Assuntos Internacionais: João Pedro Lamana Paiva (Sapucaia do Sul-RS) – Diretor Financeiro: Ari Álvares Pires Neto (Buritit-MG) – Diretor Acadêmico: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (Teresópolis-RJ) – Diretor Executivo: Márcio Marcondes Martinelli (São Paulo-SP).

CONSELHO DELIBERATIVO: Presidente e Vice-Presidente *Espírito Santo:* Helvécio Duia Castello – Vice-Presidentes: *Alagoas:* Sérgio Toledo de Albuquerque, *Amapá:* Nino Jesus Aranha Nunes, *Amazonas:* Stanley Queiroz Fortes, *Bahia:* Neusa Maria Arize Passos, *Ceará:* Ana Tereza Araújo Mello Fiúza, *Distrito Federal:* Itamar Sebastião Barreto, *Goiás:* Nilzon Periquito de Lima, *Maranhão:* Jurandy de Castro Leite, *Mato Grosso:* Nizete Asvolinsque, *Mato Grosso do Sul:* Renato Costa Alves, *Minas Gerais:* Francisco José Rezende dos Santos, *Pará:* Cleomar Carneiro Moura, *Paraná:* Fernando Meira Trigueiro, *Paraná:* José Augusto Alves Pinto, *Piauí:* Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa, *Pernambuco:* Miriam de Holanda Vasconcelos, *Rio de Janeiro:* Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, *Rio Grande do Norte:* Carlos Alberto da Silva Dantas, *Rio Grande do Sul:* João Pedro Lamana Paiva, *Rondônia:* Bernadete Lorena de Oliveira, *Santa Catarina:* Gleci Palma Ribeiro Melo, *Sergipe:* Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima, *São Paulo:* Lincoln Bueno Alves, *Tocantins:* Marlene Fernandes Costa.

CONSELHO FISCAL: Italo Conti Junior, Pedro Jorge Guimarães Almeida, Rosa Maria Veloso de Castro, Rubens Pimentel Filho, Virgínio Pinzan – *Suplentes do Conselho Fiscal:* Clenon de Barros Loyola Filho e Wolfgang Jorge Coelho.

CONSELHO DE ÉTICA: Ademar Fioranelli, Dimas Souto Pedrosa e Elvino Silva Filho – *Suplentes Conselho de Ética:* Ercília Moraes Soares, Inah Álvares da Silva Campos e Mauro Souza Lima.

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

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

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

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

COORDENAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA: Ademar Fioranelli e Sérgio Jacomino.

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar – conj. 1201/1202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP – Telefones/Fax: (0xx11) 3289 3340 / 3289 3599 / 3289 3321

Secretaria do IRIB: irib@irib.org.br **Homepage:** www.irib.org.br

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

Presidente

Sérgio Jacomino

Diretor de Publicidade e Divulgação

Flauzilino Araújo dos Santos

oficial@primeirosp.com.br

Editores

Sérgio Jacomino

sergiojacomino@uol.com.br

Fátima Rodrigo

fatimarodrigo@click21.com.br

Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

Assessoria de imprensa e reportagem

Patrícia Simão

Design Gráfico

Carlos Augusto Sholl

Edição de Arte

Jorge Zaiba

Diagramação

Barbara Zaiba

Impressão e Acabamento

Gráfica e fotolito Ideal

Especial

Educação continuada de cartórios

2 I Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo inaugura com sucesso a parceria entre IRIB e ColNotBR-SP com apoio da CGJSP

6 II Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em Lins: mais integração e participação de notários e registradores

10 III Seminário de Direito notarial e registral de São Paulo é realizado em Osasco com a presença do corregedor-geral da Justiça

14 Requisitos para a lavratura de escrituras públicas: o novo Código Civil e a atividade notarial

Maria Beatriz Lima Furlan

20 Requisitos da escritura de imóvel rural e aquisição de imóveis rurais por estrangeiros

Paulo Tupinambá Vampré

26 O imóvel rural e o tabelionato de notas: algumas questões recorrentes

Adriano Erbolato Melo

32 Breves anotações sobre o registro de imóveis

Marcelo Augusto Santana de Melo

50 Princípio da legalidade e registro de imóveis

Flauzilino Araújo dos Santos

66 Indisponibilidade de bens e o registro de imóveis

Alexandre Laizo Clápis

74 A reserva legal e o registro de imóveis: aspectos práticos

Marcelo Augusto Santana de Melo

98 Cadastro, registro e algumas confusões históricas

Sérgio Jacomino

Georreferenciamento de imóveis rurais

116 IRIB e INCRA-SP declaram entendimento uniforme sobre o georreferenciamento

120 Georreferenciamento de imóveis rurais: conceito de unidade imobiliária

122 Parecer do diretor de assuntos agrários do Irib Eduardo Augusto, em resposta à consulta do Incra-SP

134 Legislação completa do georreferenciamento de imóveis rurais

158 Georreferenciamento de imóveis urbanos – o próximo desafio

Andrea F. T. Carneiro

Eleição 2006

162 IRIB elege novo presidente para o triênio 2006/2009 em clima de confraternização

163 O presidente eleito Helvécio Duia Castello falou ao Boletim do IRIB em revista sobre as perspectivas de sua gestão

165 Ata da Assembléia Geral Ordinária de eleição e posse do novo presidente

166 Associados e amigos congratulam-se com o novo presidente

169 Associados e amigos agradecem ao ex-presidente

Convênios IRIB

172 IRIB e AELO assinam convênio para intercâmbio técnico entre as entidades

Acontece

regularização fundiária

174 Moradores, prefeitura e registro de imóveis se mobilizam em mutirão verde pela regularização do Jardim das Praias em Diadema, SP

Acontece

RI e cadastro

178 Seminário Regional sobre Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário: IRIB participa de evento promovido pelo Ministério das Cidades e CEF

Acontece

lançamento

187 Urbanismo realista: um livro que enfrenta a lei e a cidade, o direito urbanístico, os instrumentos de política urbana e os loteamentos fechados

Acontece

certificação digital

190 Certificação digital nos registros de imóveis de São Paulo

Acontece

Informática e inovação na gestão pública

193 Informática e inovação na gestão pública: IRIB participa do Conip 2006 para discutir a inclusão dos registros públicos

Acontece

encontro notarial

195 IRIB participa do 62º Encontro Notarial em Gramado

Acontece

Modelo de Gestão Territorial

200 Cadastro georreferenciado e regularização fundiária: projeto-piloto em São João da Ponta – Pará

Acontece

regularização fundiária

202 Secretaria de Habitação de SP atenta à regularização fundiária: encontro de técnicos discute a tipologia das irregularidades

Acontece

regularização fundiária

203 Ministério das Cidades pede colaboração do IRIB para constituir banco de dados de consulta pública sobre regularização fundiária

Cursos IRIB

206 IRIB, ENR, CNB, Colégio Registral do RS e AJURIS realizam Curso de Extensão em Direito Notarial e Registral em Porto Alegre, RS

Cursos

208 Visão contemporânea e prática do direito imobiliário. Registros públicos. Exigências e soluções práticas

ESPECIAL

Seminários de Direito notarial e registral

realizados pela
parceria IRIB/ColNotBR-SP.
Apoio: CGJSP



I Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo

**inaugura
com sucesso
a parceria
entre IRIB e
ColNotBR-SP
com apoio da
CGJSP**



A cidade de Registro inaugurou a série de encontros regionais no estado de São Paulo, que visam ao aperfeiçoamento técnico de notários e registradores, à reciclagem de prepostos e profissionais da área imobiliária e à harmonização de procedimentos para a regulação uniforme das atividades.

Mais de 60 pessoas – notários, registradores e seus prepostos – participaram do I Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo realizado pela parceria entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e o Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, ColNotBR-SP, com apoio da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no último dia 13 de maio, no Estoril Palace Hotel, na cidade de Registro, SP.

Os presidentes Sérgio Jacomino (Irib) e Paulo Tupinambá Vampré (ColNotBR-SP) declaram-se orgulhosos de poder contribuir com o desenvolvimento das atividades notariais e registrais de seu estado e mencionam, entre os objetivos da iniciativa, o aperfeiçoamento dos serviços e a harmonização de procedimentos em busca de uma regulação uniforme para as atividades notariais e registrais.

A idéia de uma parceria entre juízes, corregedores e entidades de registro, visando à realização de encontros regionais e seminários para o aperfeiçoamento técnico e profissional desses profissionais, nasceu na Corregedoria-geral de Justiça de São Paulo, durante visita feita pela diretoria do Irib ao corregedor-geral desembargador Gilberto Passos, que fez a sugestão (*BIR* 324, jan.fev./2006).

O site Educação continuada de cartórios – <http://www.educartorio.com.br> – foi criado especialmente para a divulgação das atividades promovidas pelos organizadores.

Temas do I Seminário

Sérgio Jacomino e Flauzilino Araújo dos Santos, respectivamente presidente e diretor do Irib, falaram sobre os princípios registrais. O diretor de assuntos agrários do Irib, Eduardo Augusto, abordou o tema dos imóveis rurais, focalizando os problemas mais comuns e a legislação atual.

O presidente do ColNotBR-SP, Paulo Tupinambá Vampré, tratou das escrituras públicas de aquisição de imóveis rurais.

E, finalmente, Maria Beatriz Lima Furlan, diretora do ColNotBR-SP, discorreu sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, enfocando o novo Código Civil e a atividade notarial.

Abertura: representante da CGJSP fala da força-tarefa criada para “educar e corrigir”

O presidente do Irib Sérgio Jacomino deu as boas-vindas aos participantes e convidou os palestrantes e o juiz-auxiliar da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo, Roberto Maia Filho, que representou o corregedor-geral desembargador Gilberto Passos de Freitas, para a mesa de abertura do I Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo.

O juiz Roberto Maia Filho saudou os participantes e ressaltou que a função da Corregedoria não se restringe à fiscalização e punição dos notários e registradores. Explicou que a CGJSP inovou na sua missão constitucional, criando uma força-tarefa para concretizar o sentido essencial da atividade correcional, educar e corrigir.

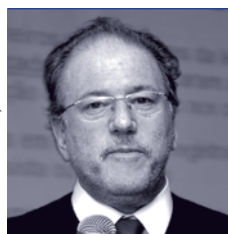
“Organizado pelo Irib e pelo Colégio Notarial de São Paulo, este evento tem o apoio amplo e total da Corregedoria-geral de Justiça do estado. Repetindo as palavras do corregedor-geral desembargador Gilberto Passos de Freitas, ‘o corregedor existe para corrigir, mas também para reger em conjunto, auxiliar e orientar os profissionais’”, declarou.

O magistrado destacou, ainda, a importância do aperfeiçoamento técnico e profissional dos registradores e notários. “Não temos dúvidas de que é necessário o aperfeiçoamento técnico. Nenhum profissional deveria dispensar cursos como este. A importância dos serviços notariais e registrais está acima de qualquer discussão ou questionamento, e a presença dos senhores neste evento, realizado na véspera do Dia das Mães, é a prova dessa necessidade de aprimoramento e da importância dos serviços”.



“... o corregedor existe para corrigir, mas também para auxiliar e orientar os profissionais.”

Roberto Maia Filho



“O objetivo é de recapacitação, de orientação e de apoio para os problemas enfrentados...”

Sérgio Jacomino

Roberto Maia Filho afirmou que os juízes das varas cíveis ficam satisfeitos quando instrumentos públicos são anexados aos autos dos processos como prova de determinados fatos porque sabem que são documentos confiáveis. “Podem ter certeza de que os juízes cíveis valorizam, prestigiam e reconhecem a importância das atividades notariais e registrais para prevenir litígios, bem como para resolvê-los. A região do Vale do Ribeira tem grande prestígio nesse sentido, uma vez que a qualidade de seus profissionais nunca foi questionada”.

“Também estou aqui na qualidade de aprendiz, fico feliz em poder adquirir mais conhecimentos com grandes expoentes do Direito notarial e registral, como os palestrantes que aqui se encontram. Agradeço a todos pela presença neste importante encontro”, finalizou.

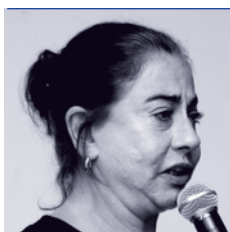
A palavra dos parceiros e organizadores

Os representantes da CGJSP, do Irib e do ColNotBR-SP falaram sobre a iniciativa dessa parceria formada para proporcionar oportunidades de aprimoramento técnico e profissional de todos os envolvidos com as atividades notariais e registrais nas serventias. Acompanhe o que disseram os entrevistados.

“Onde houver correção levaremos um seminário, o que não seria possível sem a participação do Irib e do ColNotBR-SP”

O juiz Roberto Maia Filho parabenizou o Irib e o Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, pela organização e promoção do seminário. “Essa é uma iniciativa que deve ser aplaudida e multiplicada, é a melhor forma de proporcionar aos notários e registradores as condições necessárias para seu aperfeiçoamento. A realização deste encontro mostra a disposição dos profissionais mais experientes em dividir com colegas mais novos o conhecimento que adquiriram ao longo de suas carreiras”.

“A idéia do desembargador Gilberto Passos de Freitas é levar conhecimento aos profissionais que queiram se aprimorar. Onde



“Há uma imensa disposição para o aperfeiçoamento técnico e para a aquisição de novos conhecimentos.”

Maria Beatriz Furlan

houver correição, levaremos um seminário. Essa possibilidade não existiria sem a colaboração e a dedicação do Irib e do Colégio Notarial de São Paulo. Com essas iniciativas fica muito claro que a CGJSP não pretende somente fiscalizar e procurar irregularidades.”

“Essa visão moderna de atuação correcional aponta para um novo marco no relacionamento entre notários, registradores e Corregedoria”

O presidente do Irib Sérgio Jacomino definiu a parceria firmada com a CGJSP como uma iniciativa pioneira, uma visão moderna de atuação correcional que aponta para um novo marco no relacionamento entre notários, registradores e Corregedoria. “O objetivo é de recapacitação, de orientação e de apoio para os problemas enfrentados em cada uma dessas regiões”.

Segundo Sérgio Jacomino é necessário que a força-tarefa encarregada de realizar esse trabalho com os cartórios vise aos problemas concretos dos notários e registradores. “Os simpósios devem ser dinâmicos, com perguntas e respostas. Talvez mais perguntas do que respostas prontas, que podem não ser adequadas às necessidades e à visão que os profissionais têm do próprio serviço. Não é possível trazer um programa finalizado sem que se leve em consideração essas particularidades”.

O Irib e o ColNotBR-SP já estão discutindo a forma como serão realizados os próximos encontros regionais. A idéia é produzir dinâmicas de grupo para que se possa ouvir o corpo de registradores locais, de forma a conhecer suas expectativas, suas queixas e a visão que possuem do sistema registral. “A partir dessas informações e dessa interlocução, será possível pensar em soluções mais adequadas”, concluiu.

“A CGJSP está no caminho certo ao se preocupar em não fiscalizar e punir, simplesmente, mas em corrigir e orientar”

A diretora do ColNotBR-SP, Maria Beatriz Lima Furlan, ex-

pressou sua satisfação em participar do I Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo e comentou que a realização de seminários no interior do estado de São Paulo sempre foi bem sucedida no que se refere à receptividade e envolvimento dos profissionais com os temas debatidos. “Percebemos entre os profissionais uma imensa disposição para o aperfeiçoamento técnico e para a aquisição de novos conhecimentos. A CGJSP está no caminho certo ao se preocupar em não fiscalizar e punir, simplesmente, mas em corrigir e orientar”.

“A força-tarefa é reflexo da posição do corregedor-geral, que pretende aperfeiçoar os serviços de notas e registros em todo o estado”

O presidente do Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, Paulo Tupinambá Vampré, declarou-se feliz em poder contribuir para o desenvolvimento dos serviços notariais e registrais do estado de São Paulo. “É fantástico o interesse manifestado pelos participantes. Todos focaram suas atenções exclusivamente nos temas tratados, com perguntas sempre pertinentes. Os objetivos do primeiro encontro superaram nossas expectativas”.

Vampré destacou a relevância da integração entre as entidades de notas e registros e a Corregedoria-geral de Justiça do Estado de São Paulo. “A força-tarefa é reflexo da posição do corregedor-geral Gilberto Passos de Freitas, que pretende acelerar o aperfeiçoamento dos serviços de notas e registros em todo o estado. Estamos promovendo este primeiro encontro na cidade de Registro porque nos próximos dias haverá correição na região do Vale do Ribeira”.

Segundo o presidente do ColNotBR-SP, essa parceria é extremamente importante e necessária para o crescimento e desenvolvimento dos profissionais paulistas. “A promoção conjunta dos seminários será proveitosa para a melhoria dos serviços e para promover a integração entre os profissionais de cada região”.



“A força-tarefa é reflexo da posição do corregedor-geral Gilberto Passos de Freitas...”

Paulo Tupinambá Vampré

II Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em Lins: mais integração e participação de notários e registradores

A parceria Irib/ColNotBR-SP, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, testou um novo modelo de seminário que proporcionou ainda mais integração, participação e aproveitamento de notários, registradores e seus prepostos.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, a Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, e o Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, realizaram com grande sucesso o II Seminário de Direito Notarial e Registral, no hotel Blue Tree Park da cidade de Lins, SP, no último dia 10 de julho. Cerca de 100 pessoas entre notários, registradores, escreventes e auxiliares, de diversas regiões do interior de São Paulo e de outros estados, como Minas Gerais e Mato Grosso, participaram ativamente do encontro, que discutiu os temas relevantes do Direito notarial e registral de uma forma mais participativa. A lista de espera ultrapassou os 100 pretendentes.

O seminário contou com a participação do presidente do ColNotBR-SP, Paulo Tupinambá Vampré, do presidente do Irib, Sérgio Jacomino, além dos expositores João Baptista Galhardo, secretário-geral do Irib e registrador em Araraquara; Ademar Fioranelli, registrador em São Paulo e conselheiro do Irib; Wagner Luiz Gonzaga Mota, registrador de Lins; Marcelo Augusto Santana de Melo, registrador de Araçatuba e diretor do Irib; João Baptista de Mello e Souza Neto, registrador de Bauru;

Eduardo Agostinho Arruda Augusto, registrador de Conchas e diretor do Irib; Claudinete do Nascimento Domingues, tabeliã de notas de Tupã; Priscila de Castro Teixeira Pinto Lopes Agapito, tabeliã de notas de São Paulo, Andrey Guimarães Duarte, tabelião de notas de Piraju; Adriano Erbolato Melo, tabelião de notas de Presidente Prudente; Marco Antônio Greco Bortz, tabelião de notas de Mirandópolis; e Robson de Alvarenga, tabelião de notas e de protestos de Buritama.

Dinâmica de grupo enriquece os debates e integra o grupo

A parceria entre o Irib e o Colégio Notarial do Brasil visa ao conagração, à troca de experiências e ao aprimoramento técnico e profissional daqueles que atuam na área do Direito notarial e registral.

Para alcançar esses objetivos com o máximo aproveitamento, o evento de Lins inovou na forma. O tradicional seminário de palestras individuais foi substituído por seções temáticas e dinâmicas de grupo, o que favoreceu a discussão participativa e a integração entre os profissionais. Nos grupos, os participantes puderam trocar as experiências vividas no dia-a-dia de suas atividades com os colegas de comarcas vizinhas e da capital.

As mesas temáticas foram formadas com dez grupos que trataram de dez temas diferentes, cinco do registro imobiliário e cinco de notas. Cada grupo de discussão contou com um coordenador, para debater os temas previamente divulgados e escolhidos pelos participantes. Como resultado desse debate, os coordenadores expuseram os temas, com destaque para as dúvidas levantadas pelos colegas nos grupos.

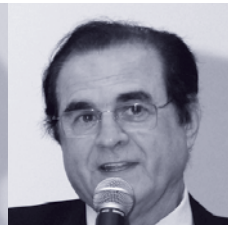
Paulo Tupinambá Vampré proferiu a palestra *cartório eficiente*, apresentando aspectos administrativos fundamentais para o bom funcionamento da serventia e outros requisitos para o desenvolvimento da atividade notarial.



Wagner Luiz
Gonzaga Mota

Andrey G. Duarte

Fotos: Carlos Petelinhar



Claudinete Domingues

Robson de Alvarenga

João Baptista Galhardo

João Baptista Galhardo falou sobre o *parcelamento do solo urbano* e as fraudes ocorridas em áreas rurais.

Marcelo Augusto Santana de Melo ficou encarregado do tema *reservas legais*, o decreto 50.889-SP e o impacto no registro de imóveis.

A tabeliã de notas de Tupã, Claudinete Domingues, discorreu sobre *procurações e mandatos*.

João Baptista de Melo e Souza Neto, registrador de Bauru, tratou das questões registrárias da *penhora*, destacando o dilema do registrador ao se deparar com uma ordem judicial em desacordo com as normas da CGJSP e da lei 6.015/73.

Marco Antônio Greco Bortz, tabelião de notas de Mirandópolis, abordou o tema da *doação e usufruto* e a exigência de manifestação de justa causa, quando da doação pela parte da legítima.

Robson de Alvarenga, tabelião de notas e de protesto de títulos de Buritama, expôs os *regimes de bens do novo Código Civil*, a situação patrimonial e a sucessão.

Wagner Luiz Gonzaga Mota, registrador de imóveis de Lins, coordenou o tema *aquisição de imóvel rural por estrangeiros*.

Adriano Erbolato Melo, tabelião de notas de Presidente Prudente, tratou dos *imóveis rurais e os requisitos para a lavratura de escritura*.

Andrey Guimarães Duarte, tabelião de notas de Piraju, apresentou o tema *pessoas jurídicas*, representações, administração e alienação de ativos. Por último, Eduardo Augusto, registrador de Conchas, proferiu palestra sobre a *retificação de registro e o georreferenciamento*.

Wagner Luiz Gonzaga Mota proferiu importante palestra sobre os imóveis rurais.

Contato mais próximo com os colegas: inovação na prática do IRIB

Para o presidente do Irib, Sérgio Jacomino, o contato mais próximo com os colegas é uma iniciativa que inova a prática

do próprio Instituto e favorece o relacionamento direto com o registrador imobiliário. “Foi muito importante nos debruçarmos sobre os problemas concretos enfrentados diariamente pelos cartórios. Essa é a nossa missão e a ela daremos continuidade”.

O presidente do Irib comentou os resultados alcançados com o novo modelo de estudos. “Foi um sucesso. As exposições ilustradas, proferidas por notários e registradores destacados pelas respectivas entidades de representação, foram claras e concisas. Tenho certeza de que todos puderam aperfeiçoar seus conhecimentos, o que anima a parceria Irib-Arisp-ColNotBR-SP a dar continuidade aos seminários realizados no interior de São Paulo, uma vez que o objetivo desse trabalho é aprimorar cada vez mais os serviços de notas e registros”.

Mais participação e integração

O presidente do ColNotBR-SP Paulo Tupinambá Vampré destacou que os seminários não visam apenas ao aperfeiçoamento teórico desses profissionais do Direito. “Não pretendemos somente um aperfeiçoamento teórico e técnico do Direito, é necessário que as técnicas de administração de um cartório eficiente sejam conhecidas de todos os notários e registradores. A satisfação do usuário dos serviços bem como a do próprio funcionário do cartório são essenciais para o desenvolvimento da atividade e da própria categoria”.

Para Vampré, a apresentação de palestras não basta para a integração das atividades. “Percebemos a necessidade de promover mais participação e integração dos colegas, o que foi obtido com as mesas temáticas. O interesse demonstrado pelos participantes é fantástico”.

O presidente do ColNotBR-SP ficou impressionado com o interesse demonstrado pelo II Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo. “O número de candidatos superou muito o número de vagas disponíveis, cerca de cem pessoas não puderam participar”.

Para a uniformização dos procedimentos, segundo Vampré, é fundamental que os tabeliães mais novos participem dos seminários. “A idéia do ColNotBR-SP é trazê-los para o debate, para que conheçam a prática dos mais experientes na atividade. O interesse demonstrado por muitos dos novos colegas certamente trará novas lideranças para a categoria”.

Novo modelo de seminário agradou em cheio

Os coordenadores dos grupos falaram sobre a iniciativa de proporcionar aprimoramento técnico dos profissionais de notas e registros e os resultados alcançados pelo novo modelo de seminário.

Priscila Agapito, 29ª tabeliã de notas da capital, afirmou que “as discussões foram excelentes justamente porque muitas questões da prática cartorária foram levadas para a discussão teórica. Estamos conseguindo analisar e encontrar soluções para os problemas enfrentados em cada região”.

O registrador de Araraquara e secretário-geral do Irib, João Baptista Galhardo, parabenizou o Irib, a Arisp e o ColNotBR-SP pela organização e promoção do seminário. “As seções temáticas são sensacionais porque permitem o debate e a análise de questões importantes que surgem freqüentemente em diversas comarcas do estado. Todos discutem e aprendem ao mesmo tempo. Esse é um encontro diferente, por isso, sensacional! Esse é o caminho que deve ser seguido”.

A tabeliã Claudinete Domingues acredita que as seções temáticas para melhor aproveitamento dos participantes e o apoio da Corregedoria Geral da Justiça estão contribuindo de maneira expressiva para a união da classe. “Esse novo modelo de aprendizado é importantíssimo, uma vez que possibilita a união de interesses dos registradores e notários. A iniciativa é fantástica porque as informações sobre a atividade e as novidades que acontecem na capital paulista são levadas aos cartórios do interior. Os seminários promovidos conjuntamente por Irib, Arisp e Colégio Notarial, para a discussão de temas comuns às atividades de notas e registros, têm colaborado para a uniformização dos procedimentos e das respostas que o usuário necessita”.

O registrador de Araçatuba, Marcelo Augusto Santana de Melo, expressou sua satisfação em participar do II Seminário

de Direito Notarial e Registral. “Esse evento trouxe o escrevente para o debate, ao discutir o aspecto prático das questões. O Irib e o ColNotBR-SP produziram um trabalho teórico muito importante e agora se voltam também para a prática, o que incentiva cada vez mais quem trabalha na linha de frente do registro de imóveis”.

Marcelo Augusto Santana de Melo coordenou um grupo de escreventes de registro de imóveis que analisou o impacto do decreto estadual 50.889 sobre a reserva legal e sobre o registro de imóveis. “É necessário que se tenha um procedimento uniforme entre os registradores para uma aplicação ideal e concisa desse instituto. Estamos conseguindo discutir tudo aquilo que foi proposto”.

CGJSP resgata o sentido mais profundo da atividade correcional

Para o tabelião de Mirandópolis, Marco Antônio Greco Bortz, o II Seminário está inserido num contexto histórico marcante, qual seja, a união entre notários, registradores e Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. “A Corregedoria Geral resgata o sentido mais profundo da atividade correcional, pois corrige, ensina e colabora na organização do serviço. Esse é um elemento que soma e se integra ao sistema de forma singular”.

Na opinião do registrador de Bauru, João Baptista de Melo e Souza Neto, a possibilidade de interagir com os colegas sobre diferentes questões do cotidiano dos serviços notariais e registrais e o acesso mais amplo à CGJ são essenciais para a atividade. “O intercâmbio de idéias facilita muito o dia-a-dia da nossa atividade, ao demonstrar, por exemplo, que um mesmo problema pode ser resolvido de diversas maneiras”.

O tabelião de Buritama, Robson de Alvarenga, considerou louvável a iniciativa realizada pela parceria Irib/ColNotBR-SP, especialmente porque conta com a participação da CGJSP, o que permitiu mais interação dos juízes corregedores no que se refere às dificuldades encontradas pelos cartórios. “Se as questões práticas não são debatidas entre os colegas, as soluções são encontradas individualmente, o que dificulta a uniformização da atividade”.

Robson de Alvarenga entende que “a união de forças para resolver em conjunto as questões duvidosas e os pro-



Adriano Erbolato
Melo



Marcelo A. S. Melo



João Baptista de Melo e
Souza Neto



Priscila Agapito

blemas mais complexos surgidos nas serventias facilita muito os serviços”. Segundo ele, esses seminários servem justamente para identificar essas questões e as soluções possíveis. “O tabelião e o registrador têm a oportunidade de participar do mesmo debate sobre as dificuldades encontradas, o que permite uma solução satisfatória para todo o sistema. Essa uniformidade favorece a segurança jurídica”.

Para o registrador anfitrião, Wagner Luiz Gonzaga Mota, o II Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo conseguiu que a discussão fosse realizada de maneira mais participativa e representou uma oportunidade ímpar de fomento dos debates. “A união da classe é importante para o estudo jurídico. A efetiva participação dos notários e registradores possibilitou amplo, acalorado e salutar debate, o que resultou na apresentação de diferentes visões sobre os temas. É esse o caminho para que nossos objetivos sejam alcançados”.

O tabelião de notas de Presidente Prudente, Adriano Erbolato Melo, declarou estar “muito honrado em poder participar desse encontro. A parceria entre a CGJSP e as entidades de notas e registros está trazendo mudanças significativas para os cartórios. A conciliação entre teoria e técnica foi feita de maneira exemplar. Os participantes puderam interagir mais e esclarecer suas dúvidas. Essa parceria é importante e deve continuar porque visa à união de esforços de toda a categoria de notários e registradores”.

Iniciativa da CGJSP é salutar porque visa corrigir, prevenir e educar

O sétimo registrador de imóveis da capital, Ademar Fioranelli, participou do II Seminário de Direito Notarial e Registral e comentou a necessidade de a categoria de notários e registradores manter-se unida. “Precisamos dar continuidade a esses debates tão importantes. A inovação trazida por Irib, Arisp e ColNotBR-SP de dividir os temas e abordá-los

de maneira dinâmica e participativa permite mais integração dos participantes, que não assistem passivos às exposições, mas interagem com seus colegas”.

Segundo Ademar Fioranelli, “a iniciativa da corregedoria é salutar porque visa corrigir, prevenir, educar, coordenar, e não simplesmente punir. O Irib, o ColNotBR-SP e a nossa corregedoria estão de parabéns por pensar na qualificação dos registradores, notários e escreventes e no aprimoramento dos serviços. Tenho 67 anos de idade e não sei tudo, aprendo todos os dias em minha serventia”.

O tabelião de Piraju, Andrey Guimarães Duarte, comentou que a forma inovadora de estudo e debate de questões importantes do sistema notarial e registral, bem como o conagraçamento dos profissionais já estão atingindo os objetivos perseguidos. “A resposta que tivemos com este encontro foi sensacional, tivemos uma participação generalizada, todos os grupos se manifestaram. A divisão entre notários e registradores nunca teve razão de ser; trata-se de atividades siamesas, ligadas uma a outra de forma absoluta”. Para o tabelião, o encontro de Lins foi o ponto de partida para a concretização dessa união. “Nos seminários, o tabelião tem condições de conhecer o registrador e a forma como ele pensa. Essa aproximação é de suma importância”.

Na opinião de Andrey Guimarães Duarte, “esse tipo de evento funciona de forma residual, os profissionais absorvem as informações e as eventuais dúvidas poderão ser sanadas no próximo encontro. Essa troca de experiências é imprescindível”.

No final do II Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, os presidentes do Irib e do ColNotBR-SP, Sérgio Jacomino e Paulo Tupinambá Vampré, agradeceram a presença de todos os colegas que vieram de localidades próximas e de outros estados, que acreditaram na iniciativa do ColNotBR-SP, do Irib e da Arisp, que passa a fazer parte da parceria.

(Fonte: Agência Irib de Notícias; reportagem Cláudia Trifoglio; edição FR).

III Seminário de Direito notarial e registral de São Paulo é realizado em Osasco com a presença do corregedor-geral da Justiça

Com as ilustres presenças do desembargador Gilberto Passos de Freitas e do juiz-auxiliar da CGJSP, Vicente Amadei, foi realizado o III Seminário de Direito Notarial e Registral na sede da OAB Osasco, SP, no último dia 31 de julho. O encontro foi organizado pelo IRIB, ColNotBR-SP e Arisp, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e OAB, subseção de Osasco.

Notários e registradores das comarcas de Osasco, Barueri, Carapicuíba, Cotia, Embu, Itapeverica da Serra, Itapevi, Taboão da Serra –, do interior de São Paulo e de outros estados da Federação, acederam ao auditório Sergio Rodrigues Silva Jr. para participar do encontro, que visa ao aperfeiçoamento técnico desses profissionais e à harmonização de procedimentos para a regulação uniforme dos serviços notariais e registrais.

Compareceram ao seminário os presidentes do ColNotBR-SP e do Irib, Paulo Tupinambá Vampré e Sérgio Jacomino, o vice-presidente do ColNotBR-SP, Ubiratan Guimarães, a coordenadora do evento e tabeliã de notas da capital, Priscila de Castro Teixeira Pinto Lopes Agapito, e os palestrantes Lourival Gonçalves de Oliveira, registrador imobiliário de Osasco; Alexandre Laizo Clápis, conselheiro do Irib e registrador substituto na capital; Eduardo Agostinho Arruda Augusto, registrador de Conchas e diretor do Irib; Claudinete do Nascimento Domingues, tabeliã de notas de Tupã; Elza Faria Rodrigues, tabeliã de notas de Osasco; e Antonio Herance Filho, advogado especializado em Direito tributário.



**Desembargador Gilberto Passos de Freitas:
“o sucesso dos seminários realizados pela
parceria IRIB/ColNotBR-SP está provocando
o interesse de outros estados”**

O corregedor-geral de Justiça do Estado de São Paulo, desembargador Gilberto Passos de Freitas, e o juiz-auxiliar da Corregedoria, Vicente Amadei, prestigiaram a abertura do III Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo.

O desembargador Gilberto Passos de Freitas deu as boas-vindas aos participantes e destacou a importância do relacionamento entre as atividades notariais e registrais e a Corregedoria. “Quero cumprimentar os senhores por essa importante iniciativa. É extremamente salutar esse relacionamento entre a magistratura, os advogados e, em especial, os



Foto: Carlos Petelinkar

“Quero parabenizar o Irib e o Colégio Notarial por esse trabalho, que conta com total apoio da CGJSP.”

Desembargador Gilberto Passos de Freitas

notários e registradores, porque todos fazemos parte de uma mesma família. A troca de informações e idéias é essencial para que o cidadão não saia prejudicado. Quero parabenizar a diretoria do Irib e do Colégio Notarial por esse importante trabalho, que conta com total apoio da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo e agradecer pela oportunidade de parceria que está sendo realizada”.

O corregedor Gilberto Passos de Freitas disse, ainda, que o sucesso dos seminários realizados pela parceria Irib/ColNotBR-SP está provocando interesse de outros estados da Federação. A CGJSP recebeu uma solicitação do estado do Pará, interessado em desenvolver o programa de Educação continuada de cartórios.

Em seguida, o juiz Vicente de Abreu Amadei repetiu o agradecimento ao Irib, ColNotBR-SP, aos notários e registradores, que têm contribuído imensamente para o sucesso do Educartório. “Deixo aqui o testemunho pessoal de quem esteve presente na concepção do programa Educartório,

que foi idealizado para atender a necessidade de aprimoramento técnico e profissional no tratamento das questões notariais e registrais com o objetivo de alcançar, sobretudo, o escrevente e todo aquele que trabalha junto dos notários e registradores nos serviços públicos diários”.



**“Com o Educartório, podemos
levar essa educação
notarial e registral a um
público muito maior...”**

Doutor Vicente de Abreu Amadei

O juiz Vicente Amadei enfatizou que a cada correição corresponderá um seminário com o objetivo de educar e aprimorar o profissional. “A Corregedoria não consegue atingir a todos. Com o Educartório, podemos levar essa educação notarial e registral a um público muito maior, de modo a atingir o aperfeiçoamento técnico desejado. Com esse objetivo, a Corregedoria espera continuar contando com a colaboração de todos os senhores notários e registradores. Espero que todos desenvolvam um bom trabalho, e que multipliquem o aprendizado para as unidades em que trabalham”.

**Abertura dos trabalhos pelo anfitrião: “um
conceito novo de aproximação e de bom
relacionamento com a CGJSP”**

A abertura oficial dos trabalhos foi feita pelo presidente do ColNotBR-SP, Paulo Tupinambá Vampré, e pelo registrador anfitrião, Lourival Gonçalves de Oliveira, que fez o seguinte pronunciamento.

“Esta é uma brilhante iniciativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, do ColNotBR-SP e do Irib, que traz especial satisfação para os oficiais registradores, tabeliães e para o público jurídico da cidade de Osasco, uma vez que nos dá a convicção de um conceito novo de aproximação e de bom relacionamento com a CGJSP. Osasco se vê privilegiada não só com a presença dos membros da corregedoria como também com a presença da presidência do ColNotBR-SP, exercida pelo doutor Paulo Tupinambá Vampré, e da

presidência do Irib, exercida pelo nosso grande amigo Sérgio Jacomino. Essa iniciativa não só nos aproxima e proporciona melhor visão do que seja a atividade correcional, como também vem valorizar a comunidade jurídica de Osasco”.

Paulo Tupinambá Vampré expressou sua satisfação, ressaltando o sucesso dessa nova fase de aperfeiçoamento e conagração dos cartórios. “A realização dos seminários tem sido extremamente importante e profícua. Com os debates estamos alcançando o conagração das atividades dos notários e registradores e evitando atritos desnecessários. Os seminários também têm possibilitado mais entrosamento entre os novos e os mais antigos profissionais na carreira. O último concurso público trouxe profissionais para o notariado e o registro de imóveis, que acrescentaram e melhoraram a qualidade jurídico-cultural de todo o sistema”.



“Essa iniciativa nos aproxima e proporciona melhor visão do que seja a atividade correcional...”

Lourival Gonçalves de Oliveira

Enalteceu, ainda, a decisão do desembargador Gilberto Passos de Freitas de cuidar para que as correções não sejam apenas corretivas e punitivas, mas principalmente preventivas. “Os seminários também representam mais uma ação preventiva e a presença do corregedor hoje aqui é a prova de que essa iniciativa é um sucesso”.

Aula magna do juiz Luís Paulo Aliende Ribeiro: restrições administrativas e o RI

O III Seminário foi iniciado com a apresentação de aula magna ministrada pelo juiz de Direito em São Paulo, Luís Paulo Aliende Ribeiro, que proferiu a palestra Intervenção do Estado na propriedade privada – restrições administrativas e o registro de imóveis.

Em seguida, o registrador anfitrião Lourival Gonçalves de Oliveira abordou os aspectos práticos da retificação administrativa de registro. O advogado especialista em Direito tributário, Antonio Herance Filho, proferiu a palestra Responsabilidade



“Essas iniciativas aproximam cada vez mais o Poder Judiciário das serventias extrajudiciais...”

Luís Paulo Aliende Ribeiro

tributária do notário e registrador. ITBI e ITMCD.

À tarde, a segunda aula magna ficou a cargo do advogado e doutrinador, Diógenes Gasparini, que discorreu sobre bens públicos e afetação. Elza Faria Rodrigues, quarta tabeliã de notas de Osasco, expôs as Cláusulas restritivas de domínio.

O registrador substituto do 13º registro de imóveis da capital, Alexandre Laizo Clápis, apresentou a palestra Indisponibilidade de bens e o registro de imóveis. Em seguida, Claudinete Domingues, tabeliã em Tupã, falou sobre o conceito e a importância da ata notarial como instrumento de prova. E, finalmente, Eduardo Augusto, diretor do Irib e registrador em Conchas, encerrou o seminário discorrendo sobre a retificação de registro e o georreferenciamento.

“Essa iniciativa atinge em sua plenitude a atividade correcional, que não deve ser somente punitiva ou fiscalizadora, mas também orientadora” –

Luís Paulo Aliende Ribeiro

O Boletim Eletrônico Irib conversou com os coordenadores e palestrantes do III Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo sobre a iniciativa e os resultados alcançados.

O presidente do Irib, Sérgio Jacomino, definiu o programa Educação continuada de cartórios como a realização de um sonho. “É desse contato próximo que nascem as boas idéias, fazendo irradiar de maneira mais efetiva o conhecimento que



“Estamos conseguindo atingir nossos objetivos, os seminários têm sido sempre um sucesso”.

Priscila Agapito



o Irib e o Colégio Notarial vêm acumulando ao longo dos anos. A terceira edição deste seminário confirma o sucesso da iniciativa e inaugura uma nova fase no relacionamento entre as serventias extrajudiciais e o Tribunal de Justiça. Com o programa Educartório estamos ampliando o sentido real da correição, qual seja, coordenar, participar e orientar, e não somente o seu sentido fiscalizador, que também é importante e essencial”.

O ex-juiz auxiliar da Corregedoria Geral de Justiça, Luís Paulo Aliende Ribeiro, declarou: “Parabenizo a Corregedoria, o Irib e ColNotBR-SP pela excelente iniciativa de promover simpósios em locais onde serão realizadas correições. Essa iniciativa atinge em sua plenitude a atividade correcional,



“A presença do corregedor-geral deu um caráter institucional ao evento e incentivou os participantes”.

Alexandre L. Clápis

que não deve ser somente punitiva ou fiscalizadora, mas também orientadora. Essas iniciativas aproximam cada vez mais o Poder Judiciário das serventias extrajudiciais e valorizam a relação entre notários, registradores e juízes”.

O registrador Alexandre Laizo Clápis afirmou que a iniciativa de se coordenar esforços para o aprimoramento da atividade é uma idéia excelente. “Essa é uma forma extremamente valorosa de se aliar esforços de todos os lados, com o apoio da Corregedoria, para a capacitação técnica dos profissionais de notas e registros”. E considerou, ainda, que “a presença do corregedor-geral, desembargador Gilberto Passos Freitas, deu um caráter institucional ao evento, legitimou todo o processo e incentivou ainda mais os participantes”.

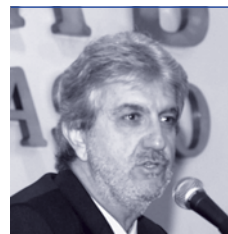
Para a tabeliã de Tupã, Claudinete Domingues, o III Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo significou mais um grande sucesso da parceria Irib/ColNotBR-SP/Arisp. “O retorno tem sido fantástico, tenho recebido muitos e-mails e ligações de pessoas que pedem esclarecimentos sobre os temas tratados nos seminários”. Claudinete acredita que o formato do II Seminário realizado em Lins proporciona

mais integração e participação dos colegas. “O sistema de palestra individual é necessário porque em São Paulo a realidade é outra e as discussões podem ser feitas por meio de aulas teóricas. Em Lins, no interior, as mesas temáticas geraram mais questões e o seminário foi bastante participativo. Os dois sistemas representam um grande sucesso”.

Segundo Priscila Agapito, apesar de a terceira edição do seminário ter sido realizada com a apresentação de palestras individuais, o resultado foi excelente. “Aqui, preferimos aprofundar as discussões teóricas por meio de palestras. Em Lins, sabíamos que o público-alvo seriam os escreventes, portanto, o sistema de seções temáticas funcionaria melhor. Estamos conseguindo atingir nossos objetivos, os seminários têm sido sempre um sucesso”.

O advogado Antonio Herance Filho também parabenizou os institutos pelos trabalhos de educação continuada. “Essa parceria tem permitido uma importante troca de informações, que só depende de nós”. Antonio Herance disse que se sentiu honrado em participar do evento e se colocou à disposição para auxiliar nos interesses do Educartório.

Elza Faria Rodrigues, quarta tabeliã de Osasco, declarou que “a iniciativa da Corregedoria é importante para todos porque possibilita a troca de conhecimentos e maior aprimoramento dos tabeliães e escreventes em todo o estado de São Paulo”.



“Essa parceria tem permitido uma importante troca de informações, que só depende de nós.”

Antonio Herance Filho

O IV Seminário de Direito Notarial e Registral de SP foi realizado na própria cidade de São Paulo, no último dia 2 de setembro. O V Seminário, em Presidente Prudente, encerrou a agenda de 2006, no dia 23 de setembro. Os seminários serão retomados em 2007.

(Fonte: Agência Irib de Notícias; reportagem Claudia Trifliglio; edição FR, revisão SJ).



Requisitos para a lavratura de escrituras públicas: o novo Código Civil e a atividade notarial

*Maria Beatriz Lima Furlan**

“O requisito fundamental para se lavrar uma escritura é um bom funcionário, um bom tabelião, preposto, escrevente e auxiliar. Todos precisam de boa técnica e bom conhecimento, prático e teórico, sobre os serviços”

O doutor Roberto Maia comentou que o juiz se sente absolutamente seguro quando um documento público é anexado aos autos. É bom lembrar que o produto que temos para oferecer é a segurança.

O requisito fundamental para se lavrar uma escritura é um bom funcionário, um bom tabelião, preposto, escrevente e auxiliar, uma vez que este último poderá ser um bom escrevente de notas no futuro. Todos precisam de boa técnica e bom conhecimento, prático e teórico, sobre os serviços.

O bom profissional é aquele que estuda, que sempre se atualiza e acompanha as decisões do Conselho Superior da Magistratura. O Direito é dinâmico e se transforma.

Além de sermos profissionais do Direito, devemos saber administrar, principalmente os tabelionatos, que vivem de concorrência. Ou seja, quem prestar melhor serviço terá mais clientes. O tabelionato cujas escrituras são devolvidas, sistematicamente, com exigências do registro de imóveis a serem cumpridas, certamente perderá serviços. O tabelionato em que os clientes ficam sentados aguardando uma hora para o atendi-

Ilustrações: Iris Jacomino



mento, para um simples reconhecimento de firma que seja, também vai perder serviços. É preciso que todos os tabeliães se conscientizem de que somos um grupo, ou seja, o tabelião, o escrevente, o auxiliar, o preposto, a telefonista, todos trabalhamos juntos.

Eu sou registradora civil com anexos de notas. Preciso sempre conversar com inúmeras pessoas e profissionais que reclamam do atendimento dos escreventes, que nunca chegam na hora para assinar escrituras. Isso tem que mudar. São situações como essas que comprometem a imagem do cartório.

Atualmente, em São Paulo, salvo exceções, os cartórios são bem instalados, bem equipados e têm ótimo atendimento. É necessário pensar empresarialmente, se quisermos sobreviver nessa atividade. Portanto, o primeiro requisito para se lavrar uma escritura é a existência de um bom corpo de funcionários.

Código Civil e Normas de Serviço: ferramentas das atividades diárias no cartório

O Código Civil e as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo são nossos instrumentos de trabalho e devem estar ao alcance de todos na serventia. Eu separei alguns artigos do Código Civil de 2002 importantes para esta apresentação.

Artigo 108/CC – escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

Precisamos nos basear nesse artigo para lavrar uma escritura pública. O salário mínimo hoje é de R\$ 350. Para imóveis abaixo de R\$ 10.500 – quantia equivalente a 30 salários mínimos –, a escritura poderá ser feita de forma particular. No entanto, é necessário levar em conta que, ainda que o valor do negócio seja de R\$ 7 mil, por exemplo, se o valor atribuído pelo órgão competente estiver acima de R\$ 10.500, o maior valor é o que prevalecerá. Portanto, ainda que o valor do negócio seja inferior, se o valor atribuído for maior, a escritura deve ser lavrada de forma pública.

Artigo 104/CC – tabelião deve verificar a capacidade dos envolvidos

O artigo 104 dispõe que a validade do negócio jurídico requer: I- agente capaz; II- objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III- forma prescrita ou não defesa em lei.

O tabelião precisa averiguar a capacidade dos envolvidos, deve verificar o interdito, se se trata de menor, etc.; deve verificar se o objeto da transação é lícito e se a forma não é proibida em lei. A forma prescrita em lei é a escritura pública para imóveis com valor acima de 30 salários mínimos.

Artigo 112/CC – o importante é o conteúdo da escritura

O artigo 112 dispõe que nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem. Tenho em minha serventia uma escritura devolvida há quase dois anos porque a parte se declarou solteira. O oficial de registro de imóveis quer que se proceda à retificação da escritura para dizer que a pessoa é solteira e não que se declarou solteira. Isso é um excesso. As próprias decisões do Conselho Superior da Magistratura dizem que não é importante o título que se dá na escritura, mas o conteúdo constante da escritura. Por exemplo, se se intitulou compromisso de compra e venda, mas, de fato, se trata de uma cessão, será registrado como cessão. É claro que a nota devolutiva é importante.

É importante também que o escrevente de notas, além de lavrar a escritura de forma correta, analise os documentos necessários para proceder às averbações. Se a pessoa comprou como solteira e está vendendo como casada, o escrevente de notas não pode mandar o título para o oficial de registro sem a certidão de casamento para averbação.

Quem dispensa é a lei e não o provimento

A escritura deve seguir uma ordem, ou seja, tem que existir de um lado o vendedor, ou doador, ou devedor, de outra parte o comprador, o donatário, ou o credor. Em seguida o objeto da escritura, a forma de pagamento e, por último, o vendedor e o comprador declaram. É importante seguir essa ordem.

Até hoje recebo escrituras e procurações dispensando as testemunhas por meio de provimentos da Corregedoria-Geral

de Justiça. Quem dispensa é a lei, não o provimento. O mesmo acontece em casos cuja pessoa está impossibilitada de assinar; todo mundo coloca um "a rogo" e duas testemunhas. Onde está escrito que isso é necessário? Basta que uma pessoa assine o "a rogo", não é preciso duas testemunhas. Estamos criando desnecessariamente dificuldades para a parte. A presença de testemunhas tem previsão legal para protestamento, declarações de união estável ou de dependência econômica, que, conforme o local onde será entregue, exige que os conviventes declarem e duas testemunhas atestem que as declarações são verdadeiras. Não podemos criar empecilho sem necessidade.

A exigência de instrumento público e de procuração pública para lavratura da escritura existe em razão do artigo que diz que sempre que o ato a ser praticado tem previsão legal de ser público, a procuração também deve ser pública. A exceção ocorre para aqueles países onde não existe notariado. Nesse caso, a pessoa faz uma procuração particular, consulariza, traduz e registra no cartório de títulos e documentos. Essa procuração pode ser feita de forma particular, uma vez que não existe um notário para lavrar; no entanto, em regra, somente poderá ser feita por forma pública porque a escritura é pública.

Muitos fazem certa confusão ao utilizar uma procuração na escritura, uma vez que, de acordo com o Código Civil anterior, o mandatário não podia comprar imóveis de cuja administração ele estivesse encarregado. Essa previsão não existe mais no Código Civil de 2002.

Analisando o artigo 489 em conjunto com o artigo 117, é possível descobrir que existe outro tipo de procuração, o contrato consigo mesmo. Mas é preciso que se cumpram as exigências impostas por esses dois dispositivos.

Artigo 117/CC – o contrato consigo mesmo

"Art. 117. Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo."

Artigo 489/CC – a fixação do preço

"Art. 489. Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço."

Se o preço não estiver fixado na procuração, posso outorgar

uma procuração para fulano vender um imóvel meu – é necessário dizer qual é o imóvel e o preço – e ele mesmo poderá comprá-lo. Nesse caso, não se trata de procuração em causa própria, uma vez que o imóvel pode ser vendido para terceiros. Para isso, é preciso estar autorizado pelo mandante e o preço, fixado. Não se trata de mínimo de x nem máximo de y; o preço deve ser exato.

Os requisitos para a lavratura de escrituras estão no artigo 215 do Código Civil e no capítulo XIV das Normas de Serviços.

Artigo 215/CC – requisitos para se lavrar uma escritura

"Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§1º. Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I- data e local de sua realização;

II- reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III- nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV- manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V- referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI- declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII- assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§2º. Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§3º. A escritura será redigida na língua nacional.

§4º. Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§5º. Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deve-



rão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.”

Dificuldades: representação da sociedade, dispensa de CND do INSS, CPF em comum

Tudo que precisamos para lavrar uma escritura consta do artigo 215. Não há como cometer erros. O que ocorre, muitas vezes, é que as pessoas erram na análise do documento. No caso de pessoa jurídica, às vezes, o escrevente, ou até mesmo o tabelião, não entende muito bem a cláusula que trata da representação da sociedade. Isso ocorre porque, geralmente, esse tipo de contrato social é mal redigido. O mesmo acontece com o objetivo social. Muitas vezes é difícil descobrir se é o caso de se dispensar a CND do INSS ou não. Portanto, o que deve ser apresentado está absolutamente expresso no Código Civil e nas Normas de Serviço.

Também existem inúmeros problemas com CPF em comum. A lei diz que o marido e a mulher, se for dependente, podem utilizar o mesmo CPF. De acordo com uma instrução normativa, isso não seria possível. Pode usar sim. Se o CPF estiver irregular ou cancelado, lavra-se a escritura da mesma forma. Não temos de entrar nessa área de consulta de CPFs, esse é um problema para a Receita federal resolver.

As dificuldades que sempre encontramos são referentes a problemas com CPF e CNPJ; o restante está absolutamente claro na lei.

Dispensa de autorização marital

Mas existem algumas exceções. O Código Civil anterior não dispensava a autorização marital em nenhum caso. Já o Código Civil de 2002 não exige autorização marital para a venda de imóvel, nos casos de regime de separação total de bens, ainda que o casamento tenha sido realizado quando da vigência

do Código Civil de 1916. Existem decisões do Conselho Superior da Magistratura nesse sentido.

A segunda hipótese ocorre no regime de participação final nos aqüestos, quando no pacto antenupcial fica expressa a dispensa de autorização marital para a alienação de imóveis. É o que dispõe o artigo 1656. “No pacto antenupcial, que adotar o regime de participação final nos aqüestos, poder-se-á convencionar a livre disposição dos bens imóveis, desde que particulares”.

Esses são os dois únicos casos em que a autorização marital para a alienação de imóveis não é necessária.

A fixação do preço

Não é obrigatório que o preço seja fixado em reais; pode ser em arroba de boi, soja, tonelada de arroz. Nesse caso, recomenda-se estabelecer a qualidade e a praça onde será apurado o valor. Também pode ser fixado em mercadoria de títulos negociáveis em bolsa de valores. Nesse caso está expressa no Código Civil a obrigatoriedade de se estabelecer o lugar e o dia da apuração. Por exemplo, pode-se estipular o pagamento de um imóvel com o valor das ações da Petrobrás, na Bolsa de Valores de São Paulo, no dia 30 de agosto de 2006.

Venda de ascendente a descendente, doação e adiantamento de legítima

Outra situação em que surgem dúvidas refere-se à venda de imóvel de ascendente para descendente. Esse tipo de venda não é nulo, mas anulável, caso os demais descendentes não compareçam para anuir.

Mas, atenção! Na doação não adianta haver concordância entre os descendentes, o que é inócuo e desnecessário. Ou se trata de adiantamento de legítima ou é parte disponível. Não se mencionando, trata-se de adiantamento de legítima. Se for parte disponível, tem que estar expresso. Ainda que todos os descendentes estejam de acordo, futuramente alguém poderá anular a doação.

Artigos 542 a 554/CC – doação e adiantamento de legítima

A doação é tratada no Código Civil nos artigos 542 a 554. O artigo 549 diz que é nula a doação da parte que exceder



aquela de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento. Essa é a parte disponível, caso contrário, trata-se de adiantamento de legítima.

O artigo 548 dispõe que é nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador. Esse meio de subsistência lembrado pelo artigo não quer dizer que a pessoa precisa necessariamente reservar imóveis. Por exemplo, se a pessoa possui uma quantia considerável aplicada, ela pode perfeitamente doar todos os seus imóveis porque tem meios de subsistência.

Geralmente ocorre a devolução da escritura pelo registrador, que alega que o tabelião fez uma escritura de doação de parte disponível sem ter reservado uma parte para a subsistência. Para evitar esse tipo de situação, basta citar na declaração que a pessoa possui meios para sua subsistência.

O artigo 547 estabelece que o doador pode estipular que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário. E o parágrafo único, que não prevalece cláusula de reversão em favor de terceiro.

Posso doar um imóvel a minha filha e estipular que, caso ela venha a falecer antes de mim, o bem volte para mim. O que não posso é substituir a reversão para terceira pessoa, ou seja, dõo para minha filha o imóvel e, caso ela venha a falecer antes de mim, o imóvel se transfere para um outro filho, por exemplo. Isso não é possível. A reversão só poderá existir em favor do doador, ou doadores.

Na parte que trata da sucessão, veremos que não pode ser imposta cláusula de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade sobre a legítima sem justificativa. No caso dos testamentos realizados antes do advento do novo Código Civil, houve um prazo para que as cláusulas fossem justificadas.

Artigo 1.848/CC – inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade no testamento

No que se refere à doação, um acórdão recente do Conselho Superior da Magistratura obriga à justificação nos casos de adiantamento de legítima. Esse acórdão faz analogia ao artigo 1.848, que diz: salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabi-

lidade, impenhorabilidade e de incomunicabilidade sobre os bens da legítima.

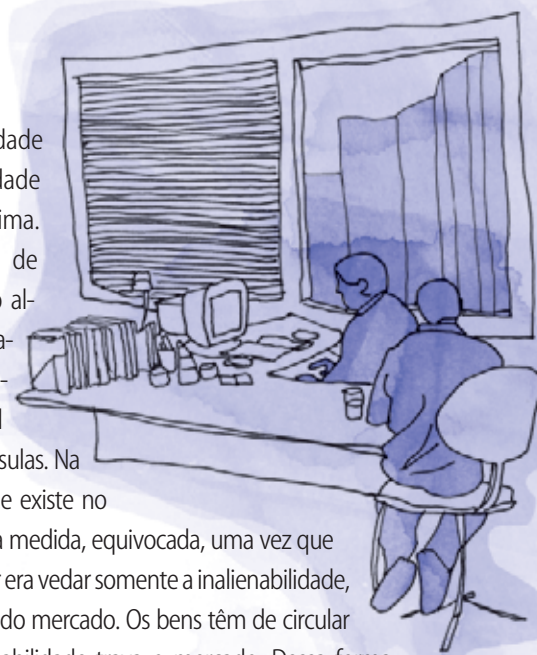
Os registradores de imóveis têm devolvido algumas escrituras de doação que não mencionam a parte disponível e não justificam as cláusulas. Na verdade, a vedação que existe no artigo 1.848 é, em certa medida, equivocada, uma vez que a intenção do legislador era vedar somente a inalienabilidade, para não retirar o bem do mercado. Os bens têm de circular e a cláusula de inalienabilidade trava o mercado. Dessa forma, surgiu uma emenda inserindo a cláusula de impenhorabilidade e incomunicabilidade, o que acabou se tornando ruim. Como se consignar numa escritura de doação, por exemplo, que o filho é viciado em drogas e ele aceita a doação? É complicado fazer esse tipo de justificativa. No testamento fica mais fácil, uma vez que só é aberto depois da morte.

Artigo 474 e 127/CC – cláusula resolutiva expressa na escritura

Não existe mais *pacto comissório*, porém, o efeito é o mesmo, se utilizarmos os artigos 474 e 127 do Código Civil. O artigo 474 diz que a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

A cláusula resolutiva expressa é citada na escritura – *se não houver pagamento, o negócio será desfeito* – juntamente com o artigo 127, que diz: se for resolutiva a condição, enquanto ela não se realizar – o pagamento –, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido. Ou seja, esse é o pacto comissório dito de outra forma, com outro nome.

O pacto comissório funcionava da seguinte forma: eu compro um imóvel no valor de R\$ 50 mil, pago R\$ 25 mil agora e os outros R\$ 25 mil em três vezes. Caso eu não pague, o negócio é desfeito. É diferente da retrovenda, que, citando na escritura a cláusula de retrovenda, num prazo máximo de três anos, o vendedor poderá recomprar o imóvel (Art. 505, CC). Portanto,





não existe mais pacto comissório, mas cláusulas resolutivas.

Muitas pessoas confundem cláusula suspensiva com cláusula resolutiva. Quando se resolve o pagamento, se resolve o negócio. Essa é a cláusula resolutiva. A cláusula suspensiva está condicionada a um evento futuro e incerto. Por exemplo, se eu alugar um imóvel e a pessoa pagar durante um ano, ela terá direito a comprá-lo. Ou seja, a pessoa pode vir a falecer nesse meio tempo, ou desaparecer e não pagar. Nesse caso, fica em suspenso até se resolver se o evento futuro e incerto irá acontecer.

Usufruto não pode ser vendido, mas cedido seu exercício

O direito de acrescer, do usufruto, acontece entre os usufrutuários. Por exemplo, marido e mulher recebem o usufruto com a cláusula de acrescer ao sobrevivente. Não é possível reservar o usufruto a si mesmo com a condição de que, ao morrer, esse usufruto irá para fulano, ainda que seja um dos detentores da nua-propriedade. Isso é fideicomisso disfarçado. No novo Código Civil, o fideicomisso é permitido somente a favor da pessoa não concebida. Não se trata de nascituro, mas de filho não concebido de determinada pessoa. O instituto do fideicomisso, assim como a enfiteuse, desapareceu do novo Código Civil.

Logo no início da vigência do Código Civil de 2002 gerou-se grande confusão em torno da venda bipartida de usufruto e nua-propriedade. Na verdade, não se trata de venda de usufruto, mas de instituição ou constituição de usufruto a título oneroso. O usufruto não pode ser vendido, somente pode ser cedido seu exercício. Se eu morrer, o fulano perde o direito porque esse direito é meu. Portanto, trata-se de cessão do exercício.

No momento da realização da venda bipartida é necessário constituir o usufruto a título oneroso para uma pessoa, o que não precisa ser a título gratuito, e vende-se a nua-propriedade a outra.

O problema das procurações falsas

Acredito que um dos maiores problemas que enfrentamos para a lavratura de escrituras refere-se às pessoas jurídicas. Temos tido um grande número de falsificações de procuração, e de sinal público, que recebemos pelo correio mediante carta registrada postada na cidade de origem e, ainda assim, o documento é falso.

Toda vez que recebo uma procuração, tomo a precaução de não inserir no arquivo sem antes confirmar. No entanto, nas regiões Norte e Nordeste, muitos tabeliães não têm fax, não têm sequer telefone. Portanto, temos de nos preocupar em padronizar esses sinais públicos para contar com alguma segurança. Corremos o risco de reconhecer a firma e a procuração falsas. Nesses casos, não adianta ligar para o telefone que consta do impresso porque o cartório é fantasma, vai atender alguém dizendo que aquele número é de um cartório e que a procuração existe e o sinal público é bom. É preciso entrar no *site* do Ministério da Justiça para encontrar os telefones dos cartórios.

Voltando aos problemas mais comuns, é bom lembrar que as procurações para celebração de casamento só podem ser feitas de forma pública, o pacto antenupcial e a emancipação também só podem ser feitos por instrumento público.

É importante que todos os tabeliães do estado participem das reuniões realizadas pelo Colégio Notarial de São Paulo. Nem que seja por *e-mail*. É impossível conhecer as dificuldades enfrentadas no dia-a-dia em seus cartórios sem que se comuniquem conosco. Por exemplo, as normas de serviços devem ser atualizadas, como ocorreu com as normas do registro civil. Se alguém tiver alguma sugestão, estamos abertos para ouvi-los. As dificuldades são diferentes em cada região. Nem sempre o tabelião de Eldorado tem a mesma dificuldade que o tabelião de Registro. E nós do Colégio Notarial precisamos conhecê-las para poder auxiliá-los. A maior dificuldade da região do Vale do Ribeira está na regularização dos títulos. O Vale do Ribeira não irá crescer economicamente se esses títulos não forem regularizados. Ninguém vai investir em terras sem título. Por isso a Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, em parceria com o Irib e o Colégio Notarial, iniciou a força-tarefa na região.

**Maria Beatriz Lima Furlan é diretora do Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo.*

Consulte

Código Civil de 2002: http://www.presidencia.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm

Requisitos da escritura de imóvel rural e aquisição de imóveis rurais por estrangeiros

*Paulo Tupinambá Vampré**



Leia a palestra do presidente do Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, Paulo Tupinambá Vampré, proferida no I Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado pela parceria Irib/ColNotBR-SP, com apoio da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no último dia 13 de maio, na cidade de Registro.



I- Requisitos da escritura de imóvel rural

Documentos necessários

1. Último CCIR: 2003/2004/2005

Obs.1: é necessário constar o pagamento da taxa no correio.

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

O CCIR deverá ser transcrito na escritura, de forma breve, mas completa, com os seguintes dados:

- a) código do imóvel rural
- b) nome de quem o imóvel está lançado
- c) denominação do imóvel
- d) município
- e) módulo rural
- f) número de módulos
- g) módulo fiscal
- h) número de módulos fiscais
- i) fração mínima de parcelamento
- j) área total de lançamento
- k) número do CCIR

2. ITR – cinco últimos Darfs de pagamento ou certidão: 2005/2004/2003/2002/2001

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

Obs.2: se o imóvel tiver menos que 200 ha, o proprietário poderá fazer uma declaração, sob as penas da lei, de que nada deve de ITR.

Obs.3: a data de vencimento do ITR é 30 de setembro. Após essa data, deverá ser exigido o Darf de recolhimento do ITR de 2006.

Obs.4: se o alienante não possuir algum desses Darfs, deverá fazer a declaração do ITR correspondente, via Internet (fazendo *download* do programa relativo ao ano), emitir do Darf e pagá-lo com as respectivas multas e juros.

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

3. Diat de 2005 (até 30 de setembro)

Após essa data, o Diat de 2006.

Essa apresentação é obrigatória apenas para se verificar o valor do imóvel e efetuar o cálculo de emolumentos.

4. CND do INSS

- a) para todo proprietário pessoa jurídica
- b) para o proprietário pessoa física

Em regra, o proprietário pessoa física é empregador e por isso precisa apresentar a CND do INSS.

Para confirmar a emissão da CND, no caso da pessoa física, existe no *site* da Previdência o número do CEI, cadastro do empregador individual.

Somente poderá ser dispensada a apresentação da CND de pessoa física, se o proprietário realmente não for ou não tiver sido empregador. É o caso do proprietário arrendante, que não tenha nenhum empregado, ou ainda, no caso de a propriedade rural estar abandonada.

Esclareça-se que existem várias decisões do Conselho Superior da Magistratura no sentido de não ser aceita a declaração do proprietário rural de que não é empregador. Assim, se for o caso, ele deve ser detalhadamente esclarecido.

5. Georreferenciamento

5.1 É obrigatória a apresentação do GEO somente ao registro de imóveis, se o imóvel rural for maior que mil hectares e for o caso de alienação, retificação, desmembramento ou unificação.

5.2 Dispensada a apresentação: redação do decreto 4.449 de 30/10/2002, alterado pelo decreto 5.570 de 31/10/2006

:a) até o dia 20 de novembro de 2008, para alienação de imóvel de 500 a 999 hectares; e

b) até o dia 20 de novembro de 2011, se a alienação for de imóvel com área inferior a 500 hectares.

5.3 Como proceder na lavratura de escritura com a apresentação do georreferenciamento certificado pelo Incra.

5.3.1 A recomendação feita pelo Colégio Notarial e pelo Irib é de que se proceda da seguinte forma:

- a) requerer a averbação do georreferenciamento certificado ao oficial do registro de imóveis; e
- b) lavrar a escritura com a nova descrição georreferenciada.

5.4 Como proceder na lavratura de escritura sem a apresentação do georreferenciamento certificado pelo Incra, uma vez que ele é obrigatório.

A instrução normativa Incra 26, de 28/11/2005, confirmou a orientação do Colégio Notarial do Brasil e do Irib de que a falta de apresentação do documento de georreferenciamento ao tabelião, sendo ele obrigado, não é motivo impeditivo da lavratura da escritura. É impeditivo do registro.

Assim, sugerimos a seguinte orientação.

a) Evitar lavar escritura antes de apresentação do georreferenciamento, ao registro de imóveis, se ele for necessário.

b) Se, porém, as partes insistirem na lavratura da escritura, alegando que sua falta pode acarretar prejuízos irreparáveis, elas deverão declarar na escritura que:

b1) têm conhecimento da necessidade de se fazer o georreferenciamento;

b2) têm conhecimento de que a escritura somente será aceita para registro, depois de feito o georreferenciamento, e que se responsabilizam expressamente pelo registro da escritura;

b3) se responsabilizam por todas as consequências cíveis, tributárias e administrativas que possam advir da falta de apresentação do georreferenciamento; e

b4) se responsabilizam pelo pagamento de eventual escritura de retificação e pela convocação das demais partes para assiná-la.

6. Áreas florestais

As reservas florestais são ou devem ser averbadas na matrícula do imóvel.

Se existir, essa averbação deve ser mencionada no corpo da escritura, devendo o comprador se comprometer a cumprir seus requisitos.

7. Fração mínima de parcelamento, FMP

Regra: nenhum imóvel rural deve ser menor que a fração mínima de parcelamento, que é expressa em hectares.

O tamanho da FMP consta no CCIR – também na tabela das ZTM (vide item 3.4 da parte II).

Assim, se se desejar alienar parte de um imóvel rural, tanto a parte alienada como a remanescente deverá ter, no mínimo, a área da FMP.

Somente é possível alienar uma área menor do que a FMP,

a) se o adquirente for confinante e essa área puder ser lembrada em sua propriedade; e

b) com autorização expressa do Incra.

Obs.: lembrar que qualquer desmembramento de área implica a obrigatoriedade de se fazer o georreferenciamento.

8. Alienação de parte ideal de imóvel rural

Uma fração ideal de imóvel rural pode ser alienada, desde que:

a) o imóvel integral possua todos os documentos necessários à sua alienação;

b) a parte ideal não seja localizada;

c) a alienação dessa fração ideal não seja uma fraude à proibição da venda de parte certa menor que a FMP; e

d) não seja uma fraude à lei 6.766 (acórdãos do CSMSP: apelação cível 99.607-0/0, Sorocaba; apelação cível 99.897-0/1, Eldorado Paulista; apelação cível 100-6/9, Jundiaí; e apelação cível 326-6/0, Buritama).

9. Arquivamento de documentos

Os tabeliães são obrigados a arquivar cópia do CCIR e dos Darfs do ITR em classificador próprio.

II- Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros

1. Legislação

Ato complementar 45, de 30/1/1969, que dispõe sobre a aquisição de propriedade rural por estrangeiro e revogado pela lei 5.709/71 – presidente Costa e Silva.

Lei 5.709, de 7 de outubro de 1971 – presidente Emilio Garrastazu Médici.

Decreto 74.965, de 26/11/1974, que regulamenta a lei 5.709/71 – presidente Ernesto Geisel.

Lei 6.634, de 2/5/1979, que dispõe sobre faixa de fronteira – presidente João Batista de Figueiredo.

Decreto-lei 1.164/71, revogado pelo decreto-lei 2.375, de 24.11.1987 – DL 1.243/72 e lei 5.917/73 – faixas das BRs.

Justificativa dessas leis: “defesa da integridade do território nacional, a segurança do Estado e a distribuição da propriedade”.



2. Pessoa física

2.1 Somente o estrangeiro com permanência regularizada no Brasil poderá adquirir imóvel rural – note-se que a lei não fala em permanente ou provisório.

Assim, conclui-se que o estrangeiro que não tiver permanência regularizada no Brasil não poderá adquirir, de forma alguma, imóvel rural.

2.2 O estrangeiro residente no Brasil poderá adquirir livremente propriedade rural, desde que:

- o tamanho dela não seja superior a três módulos;
- ela não ultrapasse os limites percentuais de terras de estrangeiros no município; e
- ela não seja localizada em faixa de fronteira.

2.3 Obs.: o termo módulo mencionado no parágrafo primeiro do artigo terceiro da lei 5.709/71 refere-se expressamente ao MEI, módulo de exploração indefinida, que não se confunde com módulo rural nem com módulo fiscal.

3. Definições

3.1 Módulo rural

É uma unidade de medida, expressa em hectares, que busca exprimir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico. É calculado para cada imóvel, levando em conta outros atributos do imóvel – atividade econômica, forma de exploração, familiar ou empresarial, mão-de-obra, etc.

3.2 Módulo fiscal

É estabelecido para cada município e procura refletir a área mediana dos módulos rurais dos imóveis do município.

3.3 Módulo de exploração indefinida

É a unidade de medida, em hectares, a partir do conceito de módulo rural, sem levar em conta a exploração econômica, estabelecido para uma determinada região definida, que são as ZTM, zona típica de módulo, estabelecida pelo Incra.

3.4 ZTM, zona típica de módulo

Região delimitada pelo Incra, com características ecológicas e econômicas homogêneas, baseadas na divisão microrregional do IBGE – microrregiões geográficas, MRG –, considerando as influências demográficas e econômicas dos módulos rurais, segundo o tipo de exploração.

3.4.1 Atualmente, as ZTM são as estabelecidas pela instrução especial do Incra 50, de 26/08/1997, que serve de base para a determinação do módulo de exploração indefinida, MEI, e da fração mínima de parcelamento, FMP, que vamos utilizar em desmembramentos conforme a tabela seguinte.

Verifica-se na instrução especial 50 o tipo de ZTM – A1, A2, etc. – e aplica-se à tabela.

Código da ZTM	ZTM	MEI (em ha)	FMP (em ha)
1	A1	5	2
2	A2	10	2
3	A3	15	3
4	B1	20	3
5	B2	25	3
6	B3	30	4
7	C1	35	4
8	C2	70	5
9	D	100	5

4. Imóveis rurais e urbanos

Para os fins deste tema, vamos considerar os imóveis urbanos ou rurais que constam do registro de imóveis.

5. Requisitos para a livre aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira

5.1 Que o imóvel a ser adquirido tenha a área menor que três MEI; e que o adquirente não tenha outro imóvel rural no Brasil – o que deve ser declarado expressamente, sob as penas da lei, na escritura.

5.2 Que o adquirente tenha compromissado a compra, por escritura pública ou instrumento particular registrado no RI, e cadastrado em seu nome, no Incra, até 10 de março de 1969.

5.3 Que o adquirente tenha filho brasileiro ou seja casado com pessoa brasileira, sob o regime da comunhão universal de bens (acórdãos do CSMSP, apelação cível 415-6/6, Mogi das Cruzes).

5.4 Aquisição por sucessão legítima – discute-se aqui se a aquisição por sucessão testamentária é livre, uma vez que

a expressão da lei é sem sucessão legítima, e a do decreto, é *causa mortis*, sem fazer distinção.

6. Requisitos para a aquisição de imóvel rural maior que três e menor que 50 MEI, ou de um segundo imóvel, por pessoa física estrangeira

6.1 Autorização do Incra (§2º, art.7º, decreto 74.965/74)

Obs.1: a autorização do Incra terá prazo de 30 dias para a lavratura da escritura.

Obs.2: o tabelião mencionará a autorização na escritura e arquivará cópia em pasta própria.

Obs.3: o registro da escritura deverá ser feito em 15 dias.

Se for área de fronteira – faixa de 150 km ao longo da divisa do país – ou faixa de 100 km ao longo de rodovias federais, deverá também ser autorizado pelo Conselho de Defesa Nacional, depois de autorizado pela Secretaria-geral do Conselho de Segurança Nacional (art.2º, decreto 74.965).

7. Requisito para aquisição de imóvel rural maior que 50 MEI, por pessoa física estrangeira, ou se os limites de percentagens pertencentes a estrangeiro, no município, forem ultrapassados.

7.1 Autorização dada por decreto do presidente da República – obviamente depois de ouvidos os órgãos competentes, como o Conselho de Defesa Nacional.

8. Aquisição de imóvel rural, de qualquer tamanho, por pessoa jurídica estrangeira

8.1. Autorização do Ministério da Agricultura.

8.2. Autorização, por decreto, do presidente da República, depois de ouvidos os órgãos previstos em lei e se os limites de percentagens impostos pela lei forem ultrapassados.

9. Aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira de capital estrangeiro

9.1. É livre a aquisição por pessoa jurídica brasileira de capital estrangeiro, uma vez que, de acordo com a emenda

constitucional 6, que revogou o artigo 171 da CF, ela foi equiparada à pessoa jurídica brasileira (Conselho Superior da Magistratura, apelação cível 39.838-0/4, DOE de 17/2/1998).

10. Outros requisitos para a escritura de alienação de imóvel rural a estrangeiro

10.1 Se pessoa física, ela deverá, obrigatoriamente, apresentar prova de identidade e de residência no Brasil, que deverá ser arquivada pelo tabelião.

10.1.1 Se o imóvel a ser adquirido for menor que três MEI, o interessado deverá declarar que não é proprietário de outro imóvel rural no Brasil.

10.1.2 Se o adquirente tiver filho brasileiro ou se for casado com pessoa brasileira, sob o regime de comunhão universal de bens, deverá apresentar prova, que será arquivada pelo tabelião.

10.2 Caso seja necessária a apresentação de autorização do Incra, do Ministério da Agricultura ou do Conselho de Defesa Nacional, o tabelião fará as transcrições desses documentos na escritura e arquivará uma cópia autenticada em pasta especial.

Obs.1: será necessária a certidão do registro de imóveis que relate a percentagem de propriedades rurais do município pertencentes a estrangeiros, na prática, a fim de que o adquirente estrangeiro possa pedir autorização para a compra.

11. Das consequências da não-observância da lei

Artigo 19 do decreto 74.965/74. É nula, de pleno direito, a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições legais.

O tabelião que lavrar a escritura e o oficial que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica.

O alienante ficará obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel ou as quantias recebidas a esse título como parte de pagamento.

*Paulo Tupinambá Vampré é presidente do Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo



Consulte

Portaria 36, de 26 de agosto de 1997. Aprova a instrução especial Incra 50/97, que estabelece as zonas típicas de módulo, ZTM, e estende a fração mínima de parcelamento, FMP, prevista para as capitais dos estados a outros municípios.

Instrução especial Incra 50, de 26 de agosto de 1997. Estabelece as zonas típicas de módulo, ZTM, e estende a fração mínima de parcelamento, FMP, prevista para as capitais dos estados para outros municípios.

Instrução normativa 26, de 28 de novembro de 2005. Fixa roteiro para a troca de informações entre o Incra e os serviços de registro de imóveis, nos termos da lei 4.947, de 6 de abril de 1966 – alterada pela lei 10.267, de 28 de agosto de 2001 – e do decreto 4.449, de 30 de outubro de 2002.

Referências citadas

Decreto 4.449/02: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm

Decreto 5.570/06: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Decreto/D5570.htm#art4

Instrução normativa 26: http://www.incra.gov.br/_htm/serveinf/_htm/legislacao/instrun/_down/IN-26%202005%20Rot-eiro%20Incra%20x%20Cartorio.doc

Apelação cível 99.607-0/0: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=4512>

Apelação cível 99.897-0/1: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=8139>

Apelação cível 100-6/9: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=8161>

Apelação cível 326-6/0: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=13904>

Lei 5.709/71: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5709.htm#art21

Decreto 74.965/74: <http://www.incra.gov.br/estrut/pj/decreto/74965.htm>

Lei 6.634/79: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/LEIS/L6634.htm>

Decreto-lei 1.164/71: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del1164.htm

Decreto-lei 2.375, de 24/11/1987: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del2375.htm#art11

Decreto-lei 1.243/72: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del1243.htm#art4art1x

Lei 5.917/73: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5917.htm

Portaria 36, de 26/8/1997: http://www.incra.gov.br/_htm/serveinf/_htm/legislacao/instrue/50.htm

Instrução especial Incra 50, de 26/8/1997: http://www.incra.gov.br/_htm/serveinf/_htm/legislacao/instrue/50.htm

Apelação cível 415-6/6: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=14321>

Decreto 74.965/74: <http://www.incra.gov.br/estrut/pj/decreto/74965.htm>

Apelação cível 39.838-0/4: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3936>

Decreto 74.965/74: <http://www.incra.gov.br/estrut/pj/decreto/74965.htm>

O imóvel rural e o tabelionato de notas: algumas questões recorrentes

*Adriano Erbolato Melo**



Trabalho apresentado no II Seminário de Direito notarial e registral de São Paulo, em Lins. O autor adverte que o objetivo é “tão-somente sinalizar algumas questões controvertidas vivenciadas no tabelionato de notas, onde o tráfico imobiliário rural seja mais freqüente. Por essa razão, as respostas aqui registradas não têm a pretensão de ser o ponto final de uma discussão, mas o início de um profícuo debate”.





Primeira questão

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

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

Segunda questão

Se o imóvel rural possuir CCIR, mas também cadastro na prefeitura municipal, tendo ou não sido lançado o IPTU, como tratar a questão?

R. – Repetindo as palavras do colega registrador Eduardo Agostinho A. Augusto, cabe inicialmente ressaltar que imóvel, no conceito notarial-registral, deve ser tratado como *matrícula*, ou seja, a *propriedade imobiliária juridicamente constituída*. Por outro lado, os conceitos da lei:

- Imóvel rural para fins de reforma agrária: prédio rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial – definição da lei 8.629/93 para fins de reforma agrária, que serve como critério geral: a função ou finalidade de uso da terra caracteriza o tipo de imóvel e não a localização em zona urbana ou rural.

- Imóvel rural para fins de apuração do ITR: área contínua formada por uma ou mais parcelas de terras do mesmo titular, loca-

lizada na zona rural do município, ainda que, em relação a alguma parte da área, o declarante detenha apenas a posse.

Conclui-se, pois, que, para fins tributários – IPTU/ITR –, o que vale é a localização do imóvel. Para fins de cadastro e definição da exploração rural – incluindo “posse” –, o que conta é a destinação do imóvel cujo enquadramento é da competência do Incra.

Assim, é possível a existência da situação apresentada, mesmo que o imóvel fique parte em área urbana e parte em área rural.

Qualquer alteração do uso do solo de rural para fins urbanos, por iniciativa do particular, poderá ocorrer tão-somente com audiência do Incra (lei 6.766/79, art.53). Mas se o município já tiver incluído o imóvel rural na área urbana ou de expansão urbana, com regular cadastro, deve o cartório de notas tratá-lo como imóvel urbano, persistindo, contudo, seu cadastro junto ao Incra, que deve ser mencionado com todos os seus elementos na escritura.

Por fim, quanto à definição da base-de-cálculo do ITBI para transações referentes a imóveis rurais e respectivo cálculo dos emolumentos no estado de São Paulo, três são os critérios, prevalecendo sempre o de maior valor:

a) valor do negócio

b) *Diat/ITR*

c) valor venal municipal – conhecido como “pauta de avaliação municipal do imóvel rural”, se existente.

“Cabe inicialmente ressaltar que imóvel, no conceito notarial-registral, deve ser tratado como matrícula, ou seja, a propriedade imobiliária juridicamente constituída.”



Terceira questão

Como deve ser analisada a condição do proprietário de imóvel – urbano ou rural – pessoa física para fins de apresentação da certidão negativa de débito, CND?

R. – A CND, no âmbito da Previdência Social, é exigida, dentre outras razões, quando da alienação ou oneração, pela empresa, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo.

Para fins previdenciários, empresa também é o contribuinte individual em relação a segurado que lhe presta serviço, além da

cooperativa, associação, missão diplomática ou repartição consular, segundo o artigo 15, parágrafo único da lei 8.212/91.

Considera-se contribuinte individual, segundo a IN/MPS/SRP 3, de 14 de julho de 2005, artigo nono, dentre outros:

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

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

A IN/MPS/SRP 3/2005, ainda dispõe:

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

(...)

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

(...)

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

Nesse ponto também existe previsão de auto de infração ao contribuinte individual que deixar de promover a competente inscrição no CEI (art.49, II, lei 8.212/91, redação da lei 9.711/98).

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

Quanto à aceitação de declaração do proprietário, afastando seu enquadramento à exigência legal, o artigo 523, parágrafo primeiro, da IN/MPS/SRP 3, de 14 de julho de 2005, previu:

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

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

Por fim um exemplo de declaração.

“(…) declarando-me mais, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não possui inscrição e/ou vínculos junto ao INSS como empregadores, não comercializam, não exportam e nem vendem ao consumidor produtos agropecuários, não se enquadrando nas restrições da IN/MPS/SRP nº 03, de 14 de julho de 2005 e Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999 que aprovou o regulamento da organização e custeio da Seguridade Social tratado pela Lei nº 8.212/91, de 24.7.1991.”

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



Quarta questão

Existe alguma restrição na alienação de imóvel rural cujo título aquisitivo seja outorgado pelo Estado – reforma agrária, procedimento discriminatório?

R. – Deve ser exigida sempre a apresentação do título de outorga da propriedade emitido pelo órgão competente – Incra, Itesp, Fundação Instituto de Terras do estado de São Paulo –, onde conste even-



tual proibição de transmissão do domínio ou prazo de carência. Esse título em regra é denominado de *‘Título de Domínio’*.

Quinta questão

Ficaria de fora da exigência de georreferenciamento a constituição de direito real sobre o imóvel, tais como hipoteca ou direito de superfície?

R. – Apenas consta da previsão da lei (6.015/73) a exigência do georreferenciamento para desmembramento, parcelamento, remembramento, retificação ou qualquer ato de transferência do imóvel. Esses são exclusivamente os fatos geradores da obrigação de se georreferenciar.

Sexta questão

Poderia constar em escritura que as partes autorizariam a averbação da nova descrição georreferenciada antes do ato de registro do título?

R. – Sabe-se que na lavratura da escritura podemos atualizar confrontantes e descrições precárias oriundas de antigas transcrições, desde que se faça expressa menção a seu conteúdo constante da tábula. Dessa forma, viável que se faça constar no instrumento público o número da certificação do Incra, bem como a transcrição do memorial descritivo. Essa mesma é a disposição do *item 5 da IN 26/2005 do Incra*. Recomendável, entretanto, a orientação para o prévio ato de averbação antes da confecção da escritura, a fim de se evitarem indesejáveis retificações ou maiores ônus aos usuários, que deverão, em qualquer caso, ser orientados antes da prática do ato notarial.

Sétima questão

Para fins da lei 5.709/71 – Lei da Aquisição de Imóveis por Estrangeiro, o que se entende por permanência regularizada? Qual é a documentação exigida?

R. – Antes de qualquer discussão acerca do tema, recomendável que o cartório de notas mantenha arquivados os documentos relativos à comprovação das exigências legais.

Deve-se sempre ser exigida a prova de residência do estrangeiro no país. Nesse conturbado tema, reproduzimos trechos de artigo do autor publicado no *Boletim Eletrônico* n. 2.398, de 20/04/2006.

“Por fim, para se compreender o alcance da norma aqui comentada, importante os clássicos conceitos do direito privado com respeito ao domicílio e à residência. A propósito, o *Novel Código Civil (NCC)* assim dispõe:

‘Art. 70. O domicílio da pessoa natural é o lugar onde ela estabelece a sua residência com *ânimo definitivo*.

Art. 71. Se, porém, a pessoa natural tiver *diversas residências*, onde, alternadamente, viva, considerar-se-á domicílio seu qualquer delas.

(...)

Art. 73. Ter-se-á por domicílio da pessoa natural, que não tenha residência habitual, o lugar onde for encontrada.

Art. 74. Muda-se o domicílio, transferindo a residência, com a intenção manifesta de o mudar.

Parágrafo único. A prova da intenção resultará do que declarar a pessoa às municipalidades dos lugares, que deixa, e para onde vai, ou, se tais declarações não fizer, da própria mudança, com as circunstâncias que a acompanharem’.”

Assim, no âmbito do direito privado, distintos os conceitos de domicílio, residência, morada e habitação. Na própria dicção da lei, o domicílio assume contornos de definitividade, de manifestação volitiva absoluta, lugar que a pessoa responde por seus direitos e obrigações, morada permanente; ao passo que a residência pode ser transitória, temporária, múltipla e até por eleição.¹

Na lição de Carlos Roberto Gonçalves,² ao citar Clóvis Beviláqua, a “residência é, portanto, apenas um elemento componente do conceito de domicílio, que é mais amplo e com ela não se confunde. Residência, como foi dito, é simples estado de fato, sendo o domicílio uma situação jurídica. Residência, que indica a radicação do indivíduo em determinado lugar também não se confunde com morada ou habitação, local que a pessoa ocupa esporadicamente, como a casa de praia ou de campo ou o hotel em que passa

¹ SOIBELMAN, Leib. *Enciclopédia do Advogado*. Thex.

² GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil brasileiro*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2005, v.I, p.143–4.

uma temporada, ou mesmo o local para onde se mudou provisoriamente até concluir a reforma de sua casa. É mera relação de fato, de menor expressão que residência”.

O tabelião deve verificar também se o adquirente possui cédula de identidade de estrangeiro, CIE, ou passaporte com visto não expirado, não sendo exigido o visto permanente.

Deve o adquirente possuir também CPF, independentemente da sua situação de regularidade, além, como já mencionado, da prova de residência no país.

O estado civil declarado deve, salvo solteiro, ser demonstrado por certidão de país de origem, devidamente legalizada por cônsul brasileiro, traduzida no Brasil e registrada em RTD, ou, à vista de certidão do registro civil das pessoas naturais, no caso do casamento estar assentado no Brasil.

As cédulas de identidade de estrangeiros classificados como permanentes, com validade de nove anos, devem ser renovadas de acordo com o seguinte procedimento.

a) Preenchimento do formulário 154 – que pode ser obtido na Polícia federal.

b) Apresentação da CIE, cédula de identidade original.

c) Pagamento da taxa de R\$ 69,02 (código 140120), por meio da GRU, guia de recolhimento da união, que pode ser obtida e preenchida, via internet, no site www.dpf.gov.br.

d) Duas fotos 3x4, recentes, de frente, com fundo claro.

O estrangeiro menor de idade deverá apresentar-se acompanhado dos pais ou responsável legal.

Os pedidos de renovação das cédulas devem ser feitos antes do vencimento do documento, sob pena de pagamento de multa.

Estão dispensados da substituição da CIE, mesmo após o vencimento, os estrangeiros portadores de vistos permanentes, que tenham participado de recadastramento anterior e que:

1. tenham completado 60 anos até a data de vencimento da cédula, ou
2. sejam deficientes físicos.

Oitava questão

Se o estrangeiro – pessoa física – desejar, no mesmo ato, adquirir mais de um imóvel com área inferior a três módulos de exploração indefinida, estará isento da autorização do Incra?

R. – Entende-se que é livre a aquisição para um imóvel com área não superior a três módulos de exploração indefinida, o que não autoriza a aquisição de mais de um imóvel, mesmo que a soma das áreas seja inferior a três módulos.

Nona questão

Se o estrangeiro for casado pelo regime da comunhão universal, ou possuir filhos com brasileiro(a), ou ainda tiver adquirido o imóvel por compromisso de compra e venda devidamente registrado até 10/03/69, estará livre de quais restrições?

R. – As três exceções citadas não se referem à liberdade total de aquisição de imóvel rural para estrangeiro, mas sim, para não ser a transação alcançada pela limitação de 25% ou 10% da zona rural do município de titularidade de estrangeiros ou nas mãos de titulares de um único país, respectivamente, conforme previsão da lei 5.709/71,

parágrafo primeiro do artigo 12. O histórico da questão pode ser encontrado em *Direito registral imobiliário*, de Ademar Fioranelli (Porto Alegre: Sérgio A. Fabris, 2001, p.139 seg.). Além disso:

Itens 44 a 45 das Normas de Serviço da CGJ/SP, capítulo XIV.

“44. A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar 1/4 (um quarto) (25%) da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis. 44.1. As pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) e 1/4 (um quarto) da superfície do Município, i.e., 10% (dez por cento) da superfície do Município.

“Deve o adquirente possuir também CPF, independentemente da sua situação de regularidade, além, como já mencionado, da prova de residência no país.”





45. Ficam excluídas das restrições do inciso anterior as aquisições de áreas rurais:

- a) inferiores a 3 (três) módulos;
- b) que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no registro competente, e que tiverem sido cadastradas no Incra, em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;
- c) quando o adquirente tiver filho brasileiro ou casado com pessoa brasileira, sob o regime de comunhão de bens.”

Décima questão

Pode a pessoa física estrangeira comparecer na escritura como credor hipotecário de imóvel rural dado em garantia sem o atendimento aos requisitos legais? Em recebendo o imóvel por dação em pagamento ou adjudicação, deverá preenchê-los?

R. – Questão interessante a ser analisada. O artigo primeiro da lei 5.709/71 declinou: “O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei”.

Vê-se que o permissivo legal trata de requisitos formais a serem preenchidos pelo estrangeiro que pretenda *adquirir* imóvel rural no país. Não basta, portanto, serem preenchidos os requisitos comuns e atinentes à normal aquisição imobiliária. Mas qual seria a intenção do legislador?

Vê-se que a melhor dicção da norma, s.m.j., é aquela que limita a manifestação da vontade na *aquisição* pelo estrangeiro e não a manifestação da vontade na *disposição* do alienante, seja ele nacional ou alienígena.

Se assim não o fosse, esse mesmo estrangeiro que obteve autorização para aquisição do imóvel rural deveria novamente obtê-la quando da sua alienação a um nacional.

O que se pretendeu limitar não foi a disposição, a oneração, a constrição ou o resguardo da plena propriedade em favor deste ou daquele interessado, mas limitar um ato de vontade – sempre por intermédio da escritura pública, ao teor do artigo oitavo da lei; ato de vontade esse apenas na

aquisição do imóvel rural, ou por estar acima dos módulos de exploração indefinidos, ou por não ser mais a primeira aquisição do estrangeiro.

Portanto, a nosso ver, é perfeitamente possível o comparecimento da pessoa física estrangeira na qualidade de credor hipotecário, independentemente de autorização do Incra. Porém, deve constar na escritura que as partes têm ciência de que para eventual aquisição do imóvel, por meio de dação em pagamento ou adjudicação em favor do estrangeiro, necessário o cumprimento de todos os requisitos da lei citada.

Décima-primeira questão

Brasileiro naturalizado japonês pode adquirir imóvel rural sem observar as regras da lei específica (CF, art. 12, §4º)?

R. – Antes da Constituição Federal de 1988, a opção do brasileiro por outra nacionalidade sempre implicava a renúncia à condição de nacional, numa situação absoluta e definitiva.

A nova ordem constitucional limitou a questão da perda da nacionalidade aos casos em que o país escolhido pelo brasileiro não reconheça a nacionalidade brasileira como originária, ou nos casos de imposição de naturalização como condição de permanência no território estrangeiro, ou para o exercício de direitos civis.

Nosso país hoje mantém alguns tratados internacionais, como o firmado com os Estados Unidos da América, segundo o qual nossa nacionalidade é reconhecida como originária.

A prova desse fato, entretanto, pode ser demonstrada pelo interessado ao tabelião, mediante certidão exarada nos consulados brasileiros, atestando ou não que o brasileiro expressamente renunciou sua nacionalidade originária. Acaso, contudo, queira ele ser acobertado pelas exceções constitucionais, deverá fazer prova por meio de documentação do Ministério da Justiça.

* Adriano Erbolato Melo é o terceiro tabelião de notas e de protestos de letras e títulos de Presidente Prudente, SP. Este trabalho foi desenvolvido no transcurso do II Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 10 de julho de 2006, na cidade de Lins, SP.

Breves anotações sobre o registro de imóveis

Marcelo Augusto Santana de Melo*



“O primeiro dever do homem em sociedade é ser útil aos membros dela; e cada um deve, segundo as suas forças físicas ou morais, administrar, em benefício da mesma, os conhecimentos, os talentos que a natureza, a arte, ou a educação lhe prestou.”

(Hipólito da Costa, Londres, Correio Braziliense, 1º de junho de 1808).





I. Introdução

Trata-se de árdua tarefa escrever sobre o registro de imóveis, tamanha a importância e complexidade do instituto principalmente nos dias de hoje, quando juristas como Afrânio de Carvalho, Ademar Fioranelli, Serpa Lopes, Maria Helena Diniz, Nicolau Balbino entre outros, escreveram obras de fôlego sobre a matéria. Nosso objeto, todavia, é mais modesto.

Malgrado a existência de farta e qualificada doutrina, percebe-se a ausência de texto dirigido ao estudante ou profissionais de Direito que não estão familiarizados com o instituto. Dessa forma, procuramos formular um roteiro prático e teórico da atividade registral, tecendo algumas considerações acerca de função tão importante para o Direito brasileiro, principalmente sua natureza jurídica, definição, origem histórica e princípios fundamentais, sem, contudo, perder de vista a finalidade deste trabalho que busca fixar linhas gerais sobre o registro de imóveis e comentar alguns aspectos práticos.

Outra finalidade do presente estudo é contribuir para aproximar a população do registro de imóveis, que muitas vezes desconhece sua finalidade, correndo riscos desnecessários ao celebrar negócios jurídicos.

II. Natureza jurídica

O artigo 236 da Constituição federal dispõe que “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”. O artigo terceiro da lei 8.935/94, que regulamentou referido dispositivo constitucional, por seu turno, define: “notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”.

Delegar consiste atribuir atividade própria da administração a um ente privado ou público, razão pela qual as atividades notarial e de registro são públicas por excelência, mesmo exercidas em caráter privado por particulares investidos da função pública por delegação, cujos prepostos são contratados diretamente pelo delegado, mediante regime previdenciário comum (INSS) e pelas normas contidas na Consolidação das Leis do Trabalho, CLT.

A remuneração dos oficiais e tabeliães é feita mediante emolumentos devidos pelos atos por eles praticados, cuja regulamentação e regimento são de competência do Estado (lei federal 10.169, de 29/12/2000).

A natureza jurídica das custas é discutida pela doutrina, cujo entendimento foi fixado pelo Supremo Tribunal Federal no sentido de tratar-se de taxa, modalidade de tributo (RE 116.208-2, *DOU* 8/6/90).

Ressalte-se que a delegação pelo poder público é realizada mediante concurso de provas e títulos realizado pelo Judiciário, com participação, em todas as suas fases, da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e de um registrador (art.15, lei 8.935/94), de forma que nenhuma delegação poderá ficar vaga, sem abertura de concurso, por mais de seis meses.

A fiscalização dos atos notariais e de registro é realizada também pelo poder Judiciário (art.37, lei 8.935/94), que exerce função totalmente atípica ou anômala, ou seja, de caráter administrativo. A legislação estadual deve fixar a competência sobre a fiscalização. No estado de São Paulo ela é exercida pelo corregedor-geral da Justiça e pelos juízes de Direito investidos da função de corregedores permanentes.

O professor Walter Ceneviva, comentando o referido artigo 37, esclarece que, fiscalização “tem, neste dispositivo, significado amplo. A normalidade da ação de fiscalizar compreende as ações de examinar e submeter à vigilância os atos do delegado e ou os documentos do serviço”.¹

Em que pese a possibilidade de seus atos serem submetidos à fiscalização do poder Judiciário, tem o oficial ampla autonomia para, no exercício de suas atribuições, tomar decisões, sem, contudo, poder valer-se do órgão fiscalizador para se eximir de eventual responsabilidade, como suscitar dúvida por receio ou desconhecimento jurídico.

O oficial e o poder Judiciário possuem funções próprias, outorgadas pela Constituição federal, plenamente delimitadas em legislação federal, o que torna inadmissível a invasão de atribuições ou competência. Muitas vezes, no entanto,

¹ *Lei dos Notários e dos Registradores comentada*, p.193.

não é fácil essa distinção, principalmente quando o oficial registrador qualifica títulos judiciais. Indubitavelmente, ele não é investido de poderes para questionar a soberana composição de litígio, contudo, a ele compete o exame do título à luz dos princípios norteadores do registro de imóveis.²

Para que a fiscalização seja eficaz e atuante, a lei 8.935/94 confere ao juiz-corregedor o poder de aplicar, de acordo com o grau de gravidade do ato praticado pelo oficial ou tabelião, as penas de repreensão, multa, suspensão ou perda da delegação – que poderá ser decretada mediante sentença judicial transitada em julgado –, respeitados sempre os direitos ao contraditório e à ampla defesa garantidos pela Constituição federal.

Mas o papel do poder Judiciário não se restringe somente à fiscalização. Ele também está incumbido da elaboração das normas técnicas a que estão submetidos todos serviços notariais e de registro, nos termos do artigo 30, inciso XIV, da lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, que normatiza a função de cada especialidade e garante a uniformidade de entendimento e interpretação das leis a que estão submetidos.

As decisões proferidas por esses órgãos são consideradas normas técnicas, uma vez que, ao decidir os procedimentos de dúvida e outros processos administrativos, fixam normativamente a atuação dos oficiais e tabeliães para os próximos casos semelhantes, evitando suscitações de dúvida ou procedimentos administrativos desnecessários.

A emenda constitucional 45, de 8 de dezembro de 2004, criou o Conselho Nacional de Justiça cuja função, entre outras, é “receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disci-

“De forma diversa, nos últimos julgados, o Supremo Tribunal Federal tem decidido pela responsabilidade objetiva do Estado, a quem cabe ação de regresso em face do delegado...”



plinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso e determinar a remoção, a disponibilidade ou a aposentadoria com subsídios ou proventos proporcionais ao tempo de serviço e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa” (art.103-B, §4º, III, CF).

Ao submeter registradores e tabeliães à fiscalização do Conselho Nacional de Justiça, foi reativada a discussão sobre natureza jurídica dos serviços, uma vez que o órgão censório foi criado especialmente para fiscalizar as atividades de integrantes do poder Judiciário, o que pode levar o intérprete à conclusão de que os serviços notariais e de registro são típicos daquele poder.

Não obstante, parece-nos mais lógico adotar a corrente de que os registradores imobiliários sejam fiscalizados pelo Conselho

Nacional de Justiça, uma vez que desempenham função que se assemelha à do poder Judiciário, principalmente quando qualificam títulos e autorizam a constituição do direito de propriedade, função somente alcançável em alguns países mediante sentença judicial.

Outro fator importante para compreensão do tema é a promulgação da lei 10.931/2004, que outorgou ao registrador imobiliário a presidência dos procedimentos de retificação de registro, anteriormente de competência do poder Judiciário.

A responsabilidade dos oficiais de registro e tabeliães é assemelhada à objetiva, segundo entendimento da Egrégia Corregedoria Geral do Estado de São Paulo, ou seja, independe de culpa. Praticado o ato lesivo e verificado o nexo de causalidade com a conduta do registrador ou do tabelião ou de seu preposto, será o oficial ou o tabelião responsabilizado civil e administrativamente, assegurado o direito de regresso contra os prepostos, no caso de dolo ou culpa (art.22, lei 8.935/94).

² Acórdão 87-0, São Bernardo do Campo, 29/12/1980, desembargador Adriano Marrey.



De forma diversa, nos últimos julgados, o Supremo Tribunal Federal tem decidido pela responsabilidade objetiva do Estado, a quem cabe ação de regresso em face do delegado, de acordo com o artigo 37, parágrafo sexto, da Constituição federal.

Rui Stoco, seguindo o mesmo entendimento do pretório excelso, em artigo publicado na *Revista dos Tribunais* (abr.1995), concluiu que a responsabilidade objetiva deve ser atribuída somente ao Estado, uma vez que não se pode responsabilizar objetivamente o Estado e seu agente pelo mesmo fato; responsabilizado um, não se pode exigir a indenização do outro. Concluiu, ainda, que a interpretação do artigo 22 da lei 8.935/94 não deve ser literal, mas teleológica, à procura da finalidade da norma, que deve ser compatível com o artigo 37, parágrafo sexto, da Constituição federal, sob pena de flagrante inconstitucionalidade.

O juiz do Tribunal de Alçada Criminal e ex-juiz de Direito da primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, José Renato Nalini, ao interpretar o respectivo dispositivo, esclarece que, “em tese, o notário ou registrador sempre terão responsabilidade que independe de culpa pessoal, *mas pela culpa na má execução do serviço*, aproximada à responsabilidade objetiva”.³

Por derradeiro, com relação à responsabilidade criminal, tanto o oficial ou tabelião – agentes delegados –, como seus prepostos – particulares – são equiparados, para efeitos penais, a funcionários públicos (art.327, Código Penal), sujeitos que estão, no caso de processo crime, à tipificação dos crimes próprios ou impróprios praticados por funcionários públicos, bem como ao procedimento processual especial previsto nos artigos 513 e seguintes do Código de Processo Penal para os crimes afiançáveis. Por exemplo, o escrevente que subtrai para si ou para outrem verba destinada ao pagamento das custas devidas ao Estado comete crime de peculato previsto no artigo 312 do Código Penal e não de furto (art.155 do mesmo código).

O procedimento para os crimes praticados por funcionários públicos tem uma característica importante que o difere do comum, qual seja, a defesa preliminar. Oferecida a denúncia ou queixa, o juiz, antes de recebê-la, mandará notificar o agente público para que apresente sua prévia defesa. Constitui fase obrigatória, sem a qual o processo será anulado, por ofensa ao princípio da ampla defesa e do contraditório. Não se convencendo da inexistência do crime ou da improcedência da ação, o juiz receberá a denúncia ou queixa, determinando a citação do réu, prosseguindo-se nos termos do procedimento ordinário dos crimes de reclusão.

III. Definição

A Lei de Registros Públicos não define registros públicos ou o que vem a ser registro de imóveis, aliás, sábia opção legislativa, uma vez que essa tarefa deve ser atribuída à doutrina. O artigo primeiro da lei 8.935/94, por seu turno, define serviços notariais e de registro como serviços “de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

Segundo Carlos Ferreira de Almeida, doutrinador português, “registro público é o assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória”.⁴

Para Aguiar Vallim, registro de imóveis é “serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos”.⁵

³ *Registro de imóveis e notas* – responsabilidade civil e disciplinar, p.93.

⁴ *Publicidade e teoria dos registros*, p.97.

⁵ *Direito imobiliário brasileiro* (doutrina e prática), p.66.

Não obstante a qualidade conceitual do ilustre doutrinador, critica-se a expressão “encarregada de trasladar”, em virtude de o registro de imóveis não somente transportar mas também conferir eficácia constitutiva para a maioria dos títulos por ele recepcionados, o que gera o direito real.

Destarte, podemos definir o registro de imóveis como órgão auxiliar do Direito civil, destinado ao assentamento de títulos públicos e privados, outorgando-lhes oponibilidade a terceiros, com ampla publicidade e destinado ao controle, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas que abrangem imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade.

IV. Evolução histórica

A princípio, quando do Descobrimento do Brasil, o rei de Portugal adquiriu o título originário da posse, dividindo o novo território em capitanias hereditárias governadas por donatários, que cediam parcialmente seus direitos possessórios aos moradores das capitanias mediante *cartas de sesmaria*.⁶ As sesmarias eram concedidas, primeiro, pelos donatários das capitanias hereditárias, depois, pelo governo geral e, mais tarde, pela Coroa de Portugal.

Desse forma, não havia propriedade nos moldes em que conhecemos hoje. As relações econômicas giravam em torno da posse.

O regime das *sesmarias* durou até a Independência do Brasil, em 1822. Somente em 1850, com a lei 601 e seu regulamento 1.318, de 1854, a posse foi legitimada. Todas as posses que fossem levadas ao livro da paróquia católica – registro do vigário – eram separadas do domínio público. O registro das posses dos possuidores de terras devolutas tinha caráter obrigatório.

Nessa época, a propriedade não se transmitia pelo contrato, mas pela tradição, que é a entrega real ou simbólica da coisa, uma vez que o registro do vigário era um controle essencialmente possessório.

Em 1843, com a lei orçamentária 317, que criou o registro de hipotecas, com o objetivo de tornar a terra a base para o crédito, porém, “o registro de hipotecas não deu os resultados esperados por lhe faltarem os requisitos de especialidade e publicidade”, como nos ensina Afrânio de Carvalho.⁷

Em 1864, a lei 1.237 criou o registro geral, que muitos juristas consideram o embrião do registro de imóveis. A lei substituiu a tradição pela transcrição como modo de transferência, continuando o contrato a gerar efeitos obrigacionais. Ressalte-se, porém, que esse registro não era prova de propriedade, nem mesmo como presunção relativa, uma vez que o autor precisava prová-la por outras vias como a reivindicatória.

Em 1890, a lei 1.237 foi substituída pelo decreto 169-A e por seu regulamento, decreto 370; contudo, substancialmente, nada foi alterado.

Com o advento do Código Civil de 1916, o registro geral foi substituído pelo registro de imóveis, mantendo-se a transcrição, entretanto, com uma mudança substancial. Foi-lhe dada nova roupagem que resultou em prova da propriedade *juris tantum*, ou seja, admitindo prova em contrário. O código trata da matéria nos artigos 856 e seguintes.

Com o regulamento da lei 4.827, de 1924, consubstanciado no decreto 18.542, de 1928, foi introduzido no sistema registrário o princípio da continuidade, que passou a exigir, para qualquer transcrição ou inscrição, o registro do título anterior.

Afrânio de Carvalho nos ensina que o regulamento subsequente, 4.857, de 1939, corrigiu a terminologia do ordenamento anterior, separando os atos sujeitos à transcrição e inscrição. Os primeiros passaram a se referir a atos de transmissão da propriedade; os segundos, à constituição de ônus reais.

Em 1973, a lei 6.015 reuniu em diploma legal todos os princípios norteadores do registro de imóveis, aperfeiçoando uns e criando outros, de sorte que, de certa forma, revolucionou o cadastro predial brasileiro, principalmente no que tange aos livros, uma vez que, além de reduzir a quantidade, centralizou

⁶ Trechos de terras incultas que os donatários podiam doar aos moradores da capitania, gratuitamente, para que as cultivassem. In: Costa Porto. *Estudo sobre o sistema sesmarial*. Recife: Universitária, 1965.

⁷ *Registro de imóveis*, p.14.



um livro principal no imóvel, criando a figura da *matrícula*.⁸ Ela representa a individualidade do imóvel, sua situação geográfica e perfeita descrição, ao mesmo tempo que sofre alterações objetivas e subjetivas por meio de averbação, sempre com um mesmo número de ordem, o que facilita incrivelmente as pesquisas e a expedição de certidões.

A lei 6.015/73 procurou esgotar a matéria relativa a registros públicos, disciplinando-a de forma exaustiva, dividindo os atos praticados no registro de imóveis em dois grandes grupos: registro e averbação. O primeiro passou a envolver direitos e ônus reais; o segundo, atos relativos à mutação objetiva ou subjetiva da matrícula, conforme se observa em seu artigo 167. Tanto a doutrina como a jurisprudência já firmaram entendimento no sentido de que referido rol é taxativo – *numerus clausus* –, e só pode ser ampliado por vontade legislativa.

O Código Civil de 2002 outorgou mais importância aos registros públicos, consagrou princípios registrários, confirmando a importância do registro de imóveis no Brasil e corrigindo algumas imperfeições, mas de um modo geral manteve a mesma linha do anterior. O artigo 1.227 é taxativo, ao afirmar que 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 (art.1.245 a 1.247), salvo os casos expressos.

O parágrafo primeiro do artigo 1.245 dispõe que, “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”. Trata-se de texto redundante porque referido preceito se extrai do artigo 1.227, contudo, serve para entender a vontade do legislador que reforçou a importância do registro no registro de imóveis.

V. A função do registro de imóveis

Antes de tratar propriamente da função do registro de imóveis, importante fazer um breve histórico dos sistemas de transmissão de propriedade.

São cada vez mais frequentes as discussões sobre o sistema ideal de transmissão de bens imóveis. É cediço que o direito de propriedade é exercido contra todos – *erga omnes* –, de forma que o consentimento para a configuração e idealização do sistema registrário deve ser fruto de consentimento das pessoas que, mesmo fictamente, são atingidas pelo efeito da propriedade.

Existem basicamente três modelos de sistemas registrários no mundo: registro de documentos, contratação privada e registro de direitos.

No primeiro, registro de documentos, apenas se traslada e conserva os contratos privados para proporcionar provas documentais da titularidade empregadas posteriormente pelos tribunais, que aplicam uma regra de prioridade, estimulando as partes a depositarem o quanto antes seus títulos. Nesse sistema, atualmente utilizado na França e na maior parte dos Estados Unidos, somente se produzem informações, que serão utilizadas em momento ulterior. Para se adquirir um imóvel ou mesmo hipotecá-lo, é necessário proceder a uma rigorosa pesquisa para concentração e depuração das informações. Em princípio, essa pesquisa é patrocinada por profissionais especializados, advogados e principalmente por empresas seguradoras de títulos, que controlam o mercado imobiliário norte-americano e começam a se estabelecer em países em desenvolvimento, como o México, cujo sistema registrário está sofrendo forte pressão que atrapalha seu natural crescimento.

No sistema de contratação privada, adotado na Inglaterra até a segunda metade do século XX, os tribunais podiam reconhecer eficácia real a direitos que tenham permanecido ocultos. Tendo em vista a escassa possibilidade de identificar os direitos reais, a legislação reforça os direitos obrigacionais, mesmo porque as informações sobre a cadeia de títulos são precárias.

Os registros de direitos, sistema adotado no Brasil, Espanha e Alemanha, contêm informações não dos títulos que ingressam, mas da própria constituição do direito. Para

⁸ Maria Helena Leonel Gandolfo leciona que matrícula “é um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou” (Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois. *Revista de Direito Imobiliário do IRIB* n.33, 1994).

isso, antes da inscrição existe uma forte depuração dos direitos reais, aplicando-se princípios registrários como o da prioridade, trato sucessivo, rogação, etc. Em todo caso, os direitos somente serão inscritos se o registrador determinar que eles não afetam a nenhum outro direito real.

Com o advento do Código Civil e alterações efetuadas pela Lei de Registros Públicos, o registro de imóveis passou a ter função essencial para o direito brasileiro, de maneira que a maioria das relações patrimoniais envolvendo imóveis passou a ser controlada por ele, criando e aperfeiçoando o cadastro da propriedade imobiliária. Essa propriedade foi garantida pela Constituição federal em seu artigo quinto, inciso XXII, a todos os brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil.⁹

Ressalte-se que o registro de imóveis não passou a ser simplesmente um repositório de títulos, muito pelo contrário, transformou-se em verdadeiro órgão controlador de seus aspectos formais, aplicando-se os princípios registrários sem, contudo, interferir na vontade das partes, mas garantindo a segurança jurídica, a confiabilidade do sistema e a ampla publicidade de seus atos.

O eminente e atuante registrador paulistano Ademar Fioranelli nos ensina que “a precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que hão de sustentá-lo. Sem essas bases sólidas, os

"Ressalte-se que o registro de imóveis não passou a ser simplesmente um repositório de títulos, muito pelo contrário, transformou-se em verdadeiro órgão controlador de seus aspectos formais..."



negócios imobiliários, via de regra vultuosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos àqueles que dele se valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área”.¹⁰

Uma das principais funções do registrador é a análise do título, também chamada qualificação, que é o juízo de valor que o registrador faz da legalidade dos documentos e da validade e eficácia dos negócios jurídicos contidos neles.¹¹ Observem que, se cotejada com outros sistemas registrários, a qualificação registrária equivale a uma sentença de mérito de primeira instância anômala, uma vez que não gera coisa julgada.

Apresentado o título a registro, o oficial registrador procederá à aplicação dos princípios registrários ao caso concreto, surgindo a viabilidade ou não do acesso ao fôlio real.

Como relatamos, o sistema adotado no Brasil assemelha-se ao da Alemanha, onde existe um título causal que deve ser levado a um órgão que o recepcionará, dar-lhe-á publicidade e constituirá a mutação jurídico-real, ao contrário do que ocorre no direito francês, para o qual basta o título para que o domínio seja transferido.

Esse título gera direitos obrigacionais entre as partes, contudo, somente seu registro lhe confere eficácia *erga*

⁹ Ademar Fioranelli define propriedade como “direito real que congrega em si todos os poderes originários do domínio, ou seja, o uso, o gozo e a disponibilidade da coisa” (*Direito registral imobiliário*, p.384).

¹⁰ Op. cit., p.381

¹¹ “Diz-se qualificação registral (imobiliária) o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistroação.

O juízo qualificador (enquanto conclusão do procedimento prudencial) pode ser positivo (em ordem a seu fim, que é o registro) ou negativo (desqualificação, juízo desqualificador), de toda sorte consistindo sua mais destacada relevância a imperação de que se registre ou de que não se registre um título. E, exatamente porque a aplicação ao operável é o fim do intelecto prático, o ato de império, na qualificação registral, é o mais relevante dessa complexa decisão prudencial” (Ricardo Henry Marques Dip. Sobre a qualificação no registro de imóveis. *Revista de Direito Imobiliário do IRIB*, 29, jan./jun.1992).



omnes. A grande diferença entre os sistemas germânico e brasileiro funda-se na presunção que é conferida à propriedade; no alemão, uma vez inscrito o título, a presunção é absoluta – *juris et de jure* – da propriedade, diferentemente do que ocorre no direito brasileiro, segundo o qual a presunção é relativa – *juris tantum* – nos termos do parágrafo segundo do artigo 1.245 – “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”.

Exceção a esse preceito é o registro de Torrens para imóveis rurais, regulado pelos artigos 277 e seguintes da Lei de Registros Públicos, segundo o qual, depois de determinado procedimento que inclui a notificação de confrontantes e publicação de editais, será prolatada sentença que, depois de registrada, outorgará à propriedade presunção absoluta.

Em síntese, para a aquisição da propriedade do imóvel não basta o simples acordo de vontades entre adquirente e transmitente. O contrato de compra e venda, por exemplo, não é suficiente, por si só, para transmitir o domínio. Essa transferência se opera apenas com o registro do título no registro imobiliário; antes dele existirá tão-somente o direito pessoal.

É cediço que, no registro de imóveis, o registro não é a única forma de aquisição da propriedade imóvel, uma vez que, nos termos do Código Civil, também se adquire a propriedade pela acessão, usucapião, desapropriação e pelo direito hereditário. Mesmo nesses casos, é imprescindível o acesso ao registro de imóveis para ser preservada a continuidade registrária e eficácia *erga omnes*, possuindo o ato praticado somente efeito declaratório.

Salienta-se que, paralelamente à essa atividade do registro de imóveis, exerce esse órgão outra função, dessa vez atípica e acessória, qual seja, a de fiscalizador de recolhimento de tributos e cooperador do fisco. Com efeito, várias leis especiais conferem ao registro de imóveis o papel de fiscalizar o recolhimento de tributos referentes a imóveis, como o imposto predial e territorial urbano, IPTU, o imposto de transmissão de bens imóveis, ITBI, etc., bem como a de cooperar com vários órgãos públicos, por exemplo, a declaração de operações imobiliárias, DOI, que deverá ser

prestada à Secretaria da Receita federal mensalmente pelos oficiais e tabeliães. Aliás, compreensível que o Estado se valha do registro de imóveis para fiscalizar o pagamento dos tributos que lhe são devidos, uma vez que o registro é um ato em parte privado e em parte estatal, pela natureza de sua função.

Desenvolve-se, outrossim, a idéia da utilização do registro de imóveis como meio para se combater e evitar burla às leis de parcelamento do solo e ao condomínio horizontal, bem como ao Código de Defesa do Consumidor. Podemos destacar decisões da Corregedoria Geral da Justiça do estado de São Paulo no sentido de o oficial registrador promover a remessa de informações para o juiz corregedor-permanente, para o Ministério Público e para a prefeitura municipal, caso venha a ter ciência de fundados indícios da efetivação de parcelamento irregular de imóvel (processo CG 18.965/99, de 30 de agosto de 1999 e processo CG 2.588/2000, de 8 de junho de 2001). Em relação ao arquivamento de contrato-padrão em loteamentos ou incorporações imobiliárias, é necessário observar se ele não desrespeita as normas cogentes relativas ao Código de Defesa do Consumidor (processo CG 1.955/98, de 23 de fevereiro de 1999).

Ao instituir em cláusula pétrea a função social da propriedade (art.5º, XXIII, CF) e ao declarar que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art.225, idem), a Constituição federal atribuiu ao registro de imóveis características que outrora não possuía, como a necessidade de incorporação do conceito de função social da propriedade e do meio ambiente, percepção claramente observada pelo legislador no Estatuto da Cidade e na legislação ambiental, o que também se aplica ao direito urbanístico que evoluiu muito nos últimos anos.

Fácil a percepção da importância do registro de imóveis no Brasil que, durante esses anos de existência, sofreu significativa evolução, centralizando as informações imobiliárias e servindo de fonte segura e obrigatória para todos os demais ramos do direito.

O registro de imóveis brasileiro ainda não atingiu o mesmo grau e eficiência dos sistemas argentino e alemão em razão da debilidade cadastral, falta de informação jurídica

e costume da sociedade em geral, entre outros motivos. É verdade que o sistema de colonização não ajudou para que se criasse um cadastro eficiente, porém, é comum que relações jurídicas envolvendo imóveis sejam intermediadas por profissionais não especializados em registros públicos.

Outro problema é o tratamento conferido pelos cursos de Direito, no país, que dão pouca importância à matéria de registros públicos, quase sempre ministrada rapidamente como subtítulo do direito das coisas, no curso de Direito civil. Por outro lado, os concursos públicos exigem cada vez mais conhecimentos do registro de imóveis e, expressamente, incluem a matéria nos editais, o que comprova a importância de seu domínio.¹²

Não se nega que outrora o registro de imóveis era tido como órgão eminentemente burocrático, insensível à sua principal finalidade que é o nascimento do direito real. Hodiernamente, no entanto, não é essa a tendência. A propósito, cumpre trazer à colação o entendimento do presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo, desembargador Márcio Martins Bonilha, quando ainda corregedor-geral da Justiça.

“O Registro de Imóveis não é instituição estática, alheia ao que ocorre à sua volta e, desde que assegurada a segurança jurídica e a confiabilidade do sistema, deve recepcionar títulos instruídos de documentos que importam em superação de óbices ofertados. Não há razão para se transformar a apregoa da rigidez formal do sistema registrário em dogma que redunde em negação do próprio direito real, punindo as deficiências anteriores com soluções inadequadas e exigindo perfeição ainda não atingida. A razoabilidade há de pautar a conduta de todos os que atuam na área, com os parâmetros já citados” (Apel. cível 29.175-0/0 – São Paulo, DOE. de 13/6/1996).

De forma semelhante, já discorria Serpa Lopes.

“Em princípio, devem todos ter em vista, quer o Oficial do Registro, quer o próprio Juiz: em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela

recaídos fiquem sob o amparo de regime do registro imobiliário e participem de seus benefícios”.¹³

Com efeito, não se pode jamais perder de vista que, ao qualificar o título, o registrador está lidando com um dos direitos mais importantes de nossa sociedade que é o *direito de propriedade* garantido pela Constituição federal e que não deve ser mitigado por formalismo desnecessário ou legislação ordinária.

VI. Princípios basilares do registro de imóveis

O professor Narciso Orlandi Neto nos ensina que o melhor método para a aprendizagem do registro de imóveis é o estudo de seus princípios, mediante os quais podemos entender a finalidade do instituto e fixar sua importância jurídica.¹⁴

Os princípios que norteiam o sistema registral têm como escopo conferir ao cidadão absoluta segurança dos atos registrários, razão por que não podem ser desprezados, sob pena de se ferir a credibilidade dos registros e a segurança do serviço.

Não obstante seu caráter didático, a não-observância dos princípios fundamentais do registro de imóveis podem causar sérias consequências para o ato praticado, principalmente sua nulidade, como se observa no artigo 214 da Lei de Registros Públicos. “As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no independente de ação direta”. Dessa forma, uma vez constatada a violação a princípio registrário, poderá o ato maculado com vício ser cancelado administrativamente pelo juiz corregedor, independentemente de ajuizamento de ação contenciosa.

Princípio da unitariedade matricial

Entende-se por esse princípio a impossibilidade da matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, bem como da abertura de matrícula de parte ideal de imóvel, consoante interpretação do artigo 176, parágrafo primeiro, inciso I, da lei

¹² Cf. Ingresso às carreiras da magistratura (concursos 168 e 171) e Ministério público (concursos 72, 81 e 82), ambos no estado de São Paulo.

¹³ *Tratado dos registros públicos*, p.346.

¹⁴ *Retificação do registro de imóveis*, p.54.



6.015/73. Consoante Ricardo Henry Marques Dip, a unitariedade exige que “a matriz abranja a integralidade do imóvel, e que a cada imóvel corresponda única matrícula. A agregação de prédios contíguos supõe a unidade social ou econômica do todo, formado com a anexação dos imóveis antes autônomos, de sorte que não se vislumbra exceção à rígida concepção de unitariedade perfilhada pelo direito brasileiro”.¹⁵ A expressão “cada imóvel” contida no referido artigo 176 da lei 6.015/73 significa unidade territorial com continuidade de área, com contornos definidos e individualizada de outras glebas.

Dessa forma, é expressamente vedada a abertura de matrícula que envolva parte ideal de imóvel, o que era possível no sistema das transcrições, de acordo com o qual se transcrevia o título que muitas vezes envolvia parte ideal de imóvel, devendo ser recomposto o imóvel todo para se abrir a matrícula, ou, mais claramente, segundo o Conselho Superior da Magistratura, referida recomposição “é semelhante à feitura de uma colcha de retalhos, reúne as expressões aritméticas das partes e os seus titulares atuais: é físico-jurídica” (apelação cível 003183-0).

No entanto, esse princípio vem sofrendo muitas críticas, principalmente no tratamento dos chamados terrenos de marinha, onde muitas vezes encontramos matrículas abrangendo dois imóveis – parte alodial e parte terreno de marinha. Assim, a tendência será uma reformulação do princípio da unitariedade matricial, principalmente com relação à definição de imóvel, que deve abranger também o conceito econômico como ocorre em outros países, bem como da possibilidade da matrícula abranger dois ou mais imóveis desde que respeitada uma finalidade, como, por exemplo, um empreendimento imobiliário.¹⁶

Princípio da continuidade ou trato sucessivo

“O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequa-

mente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio de transferente.

Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público”.¹⁷

Trata-se de clássica definição de Afrânio de Carvalho sobre o princípio da continuidade, reiteradamente utilizada em citações, decisões, acórdãos e pareceres, que, mesmo com o passar dos anos, ainda consegue, com segurança, resumir o verdadeiro sentido do encadeamento subjetivo exigido pela Lei de Registros Públicos.

O princípio da continuidade ou do trato sucessivo tem alcance puramente formal, ou seja, visa a conseguir que o histórico registral de cada imóvel seja autêntico e completo, tomando-se necessária uma continuidade entre os lançamentos inerentes a esse mesmo imóvel. A análise a ser realizada é subjetiva, ou seja, deve observar o encadeamento dos titulares dos respectivos direitos reais.

São dois os principais artigos da lei 6.015/73, que tratam do referido princípio.

“Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.”

“Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.”

¹⁵ Da unitariedade matricial. *Revista de Direito Imobiliário* 17/18, jan./dez.1986.

¹⁶ A propósito da enfiteuse (uma nova abordagem ao princípio da unitariedade da matrícula) – In *Registro de Imóveis - Estudos de Direito Registral Imobiliário - XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Vitória / 2000*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris/Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2002.

¹⁷ Op. cit., p.285.

Princípio da disponibilidade

Trata-se de corolário do princípio da continuidade. Numa primeira análise, alicerça-se no princípio da disponibilidade de acordo com a máxima: “ninguém poderá transmitir o que não possui” – *nemo dat quod sine non habet* – *nemo plus ius transfert*. Assim, na transferência de domínio deve-se sempre respeitar a exata propriedade do alienante, principalmente em seus aspectos quantitativos. Por exemplo, se na matrícula figurar determinada pessoa proprietária da parte ideal de cinquenta por cento do imóvel, ela deverá, na transmissão, comparecer alienando essa mesma parte ideal, que corresponde ao direito a ela correspondente.

Mas não é só. O princípio da disponibilidade é aplicado também nos parcelamentos e apurações de remanescente de imóveis. Com efeito, nessas hipóteses, é preciso respeitar sempre a área total do imóvel primitivo, a fim de que a transcrição ou matrícula possa ser esgotada e, por conseguinte, encerrada, afastando-se eventuais sobreposições.

Essa análise, outrora, era feita somente nos aspectos quantitativos, ou seja, mero cálculo aritmético da área total do imóvel até proceder-se seu esgotamento. Todavia, após o advento da lei 6.015/73, passou-se à análise qualitativa ou geodésica, observando-se todas as características do imóvel, tais como medidas lineares, área total, confrontações e distância da próxima esquina.

Princípio da instância ou solicitação

Entende-se por esse princípio que a iniciativa de requerer a prática de determinado ato registrário deve partir da parte interessada ou da autoridade. O oficial registrador não poderá praticar atos de ofício que onerem de qualquer forma a parte interessada, consoante artigo 13 da Lei de Registros Públicos.

Portanto, todos os títulos que forem apresentados à qualificação do oficial deverão conter expressa ou implicitamente a autorização para que se procedam os atos requeridos.

Existem exceções a esse princípio, uma vez que é permitido ao oficial registrador a retificação de ofício do registro ou

da averbação (art.213, I, lei 6.015/73), bem como a abertura de matrícula para imóveis transcritos, desde que a transcrição anterior contenha os elementos necessários, etc.

Princípio da prioridade

Os títulos apresentados para registro são recepcionados e recebem uma numeração cronológica depois de lançados no livro de protocolo, ato denominado prenotação ou protocolização. O oficial registrador tem trinta dias para efetuar o registro do título. Em caso de desqualificação, ele deverá devolvê-lo à parte em quinze dias, para que ela possa atender às exigências. Nesse período (30 dias), o título apresentado recebe uma prioridade com relação a qualquer outro título envolvendo o mesmo imóvel, de sorte que somente perderá esse direito no caso de não satisfação das exigências e consequente término do prazo.

O princípio da prioridade determina que, no confronto de direitos contraditórios submetidos simultaneamente à qualificação, os registros obedeçam à ordem de prenotação dos respectivos títulos. Para Afrânio de Carvalho, “significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento”.¹⁸

Dessa forma, uma vez protocolizado um título relativo a determinado imóvel, nenhum outro apresentado posteriormente e envolvendo o mesmo imóvel poderá ser registrado no prazo de trinta dias. Caso ocorra a apresentação de títulos em datas diversas que, no entanto, tenham por objeto o mesmo imóvel, o que foi apresentado primeiramente terá preferência sobre o segundo, ocorrendo o que se denomina títulos contraditórios, ou seja, títulos que têm por objeto direitos que não podem coexistir ou cuja força depende da ordem de ingresso no registro de imóveis.

É preciso salientar que a data da prenotação é de suma importância para o registro, uma vez que, conforme o artigo 1.246 do Código Civil, “o registro é eficaz desde o momento

¹⁸ Op. cit., p.191.



em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo". Assim sendo, com o registro do título ter-se-á efeito retroativo da data da aquisição, que para todos os efeitos jurídicos é a mesma da prenotação. Comentando referido dispositivo, Pontes de Miranda alerta que o adquirente "desde a data em que... obtém a protocolização o imóvel é seu".¹⁹

Princípio da especialidade

De origem doutrinária, esse princípio foi emprestado dos direitos reais de garantia na referência à especialização da hipoteca. Afrânio de Carvalho, com a clareza que lhe é peculiar, afirma que "o princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado".²⁰

"Assim, o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, como o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raia definidoras da entidade territorial".²¹

O artigo 176 da lei 6.015/73 é a expressão do princípio da especialidade, uma vez que exige a identificação do imóvel com todas as suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver.

A doutrina divide o princípio da especialidade em três

"Deu-se início a uma interconexão entre cadastro e registro, inédita no cenário mundial. Além de tecnicamente descrito, o registro corresponderá exatamente à figura geométrica fática."



classes: a) a denominada *especialidade objetiva*, que concerne ao objeto da situação jurídica, que é o imóvel com todas as suas características que acabamos de discurrir; b) a chamada *especialidade subjetiva*, que diz respeito às pessoas titulares de direitos ou poderes enunciados na situação jurídica, principalmente à completa identificação; e c) a *especialidade do fato jurídico*, que exprime sua natureza, extensão às condições que houver e seu valor. Contudo, somente os dois primeiros foram aceitos e amplamente difundidos, em razão da maior aplicação ou relevância registrária.

Com o advento da lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, foi criada uma forma tecnicamente mais precisa de descrição de imóveis rurais. Trata-se do georreferencia-

mento. A referida lei alterou a 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que exige a identificação dos imóveis rurais por meio desse sistema que será obtido "a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo Incra" (§3º, art.176). Assim, deu-se início a uma interconexão entre cadastro e registro, inédita no cenário mundial. Além de tecnicamente descrito, o registro corresponderá exatamente à figura geométrica fática.

Princípio da publicidade

Segundo preleciona Nicolau Balbino Filho, "a publicidade é a alma dos registros públicos. É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo que lhe interessa a

¹⁹ *Tratado de Direito Privado*, t.XI, p.330.

²⁰ Op. cit., p.219.

²¹ Op. cit., p.224.

respeito de determinados atos. Deixa a par de todo o movimento de pessoas e bens”.²²

A publicidade é uma das características do registro de imóveis. Não se pode admitir que um registro tenha eficácia *erga omnes* (contra todos) e ao mesmo tempo seja negada informação ao público em geral. No registro de imóveis, a publicidade dos atos por ele praticados é garantida não somente pela própria lei 6.015/73, como também por norma constitucional (art.5º, XXXIII, CF), devendo ser fornecida certidão para qualquer parte que a solicite, independentemente de identificação.²³

Ressalte-se que a publicidade é corroborada pelo fato de o registro do título ser obrigatório na circunscrição imobiliária da situação do imóvel, facilitando muito a pesquisa em torno dele (art.169, lei 6.015/73), o que levou alguns autores a desenvolver o princípio da territorialidade, não obstante, preferimos tratá-lo apenas como característica do registro de imóveis.

Princípios da legitimação e fé pública registrária

O princípio da legitimação é configurado pela presunção de que o direito inscrito existe e pertence ao seu titular na forma e extensão que consta do fôlio real. O registro do assento registrário equivale a uma sentença de mérito e pode ser retificado ou cancelado pela via recursal apropriada.

O princípio da fé pública registrária, uma das vigas mestras do direito espanhol, está definido no artigo 34 da Lei Hipotecária, de 8 de fevereiro de 1946, e determina que “o terceiro que de boa-fé adquira a título oneroso algum direito de pessoa que no Registro apareça com faculdades para transmiti-lo, será mantido na sua aquisição, uma vez que haja inscrito seu direito, ainda que depois se anule ou resol-

“Ressalte-se que a publicidade é corroborada pelo fato de o registro do título ser obrigatório na circunscrição imobiliária da situação do imóvel, facilitando muito a pesquisa.”



va o do outorgante por razões de causas que no constem no mesmo Registro”. Por isso, para estar protegido, deve o proprietário preencher os requisitos constantes do referido artigo.

Tecnicamente, o sistema registrário brasileiro não possui o efeito da fé-pública outorgado no sistema espanhol, apenas o da legitimação, como foi exposto. Não obstante, a grande maioria dos atos registrários em sentido estrito é constitutiva e a adoção desse efeito seria de suma importância para a segurança jurídica no Brasil.

Ressalte-se que, caso o registro não exprima a verdade, poderá o prejudicado proceder sua retificação (art.860, Código Civil, e 212 e 213, lei 6.015/73).

Interessante destacar que em 3 de agosto de 2004 foi publicada e entrou em vigor a lei 10.931, que, além de outros assuntos, modificou substancialmente a retificação de registro, especialmente o artigo 213 da lei 6.015/73.

Antes da vigência dessa lei, se houvesse a necessidade de corrigir a descrição de imóveis, o procedimento deveria ser protocolado somente pela via judicial, que citaria todos os confrontantes bem como permitiria a nomeação de perito judicial, o que tornava o procedimento demorado e caro.

Agora, o procedimento pode ser requerido diretamente no cartório de registro de imóveis e devem ser apresentados, entre outros documentos, requerimento subscrito pelo interessado, planta e memorial descritivo assinados pelos confrontantes, proprietário, requerente e profissional com registro no Crea e prova de recolhimento da anotação de responsabilidade técnica, ART. Caso algum confrontante não tenha assinado a planta, o registro de imóveis poderá notificá-lo pessoalmente, por carta registrada ou edital.

²² Registro de imóveis, p.9.

²³ O fornecimento da certidão não pode ser retardado por mais de cinco dias (art.19, lei 6.015/73).



O procedimento está previsto nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (6.015/73) e provimento CG 02/2005, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, que alterou o item 48.3 da seção II do capítulo XX das Normas de Serviço.

Princípio da legalidade

Trata-se de princípio que exterioriza a qualificação registrária. “A validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante”.²⁴

Uma vez protocolizado o título, deve o oficial registrador qualificá-lo, observando-se não somente a legislação registrária, mas outras leis especiais sem, contudo, perder de vista que a análise do título deverá ater-se tão-somente aos aspectos extrínsecos do título. Deve aplicar os princípios, observar se o título se encontra no rol taxativo do artigo 167, se não contraria a moral e os bons costumes, dispositivo de lei federal cogente como o regime de bens, etc., salientando que a legalidade e a observância dos demais princípios devem ser exigidos nos títulos judiciais, cujo limite é a atividade jurisdicional. Ao oficial registrador não cabe discutir, por exemplo, pretensa inobservância do processo legal.

O oficial de registro de imóveis como integrante da Administração pública fica impedido de interpretar ou usar de analogia para excepcionar a regra em questão, ou, nas palavras do saudoso Hely Lopes Meirelles, “na Administração Pública não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo o que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permitido fazer o que a lei autoriza”.²⁵

Princípio da cindibilidade

No antigo sistema de transcrição das transmissões vigorava o princípio da incindibilidade dos títulos, ou seja, se a escritura formalizasse a alienação de vários imóveis, todos eles deveriam ser transcritos no registro de imóveis

sob a mesma numeração, e se algum imóvel por qualquer razão não estivesse apto à transcrição, prejudicaria o acesso dos demais.

Hoje, o entendimento é diverso, mormente pela sistemática adotada pela lei 6.015/73. Nesse sentido, já se posicionou o Conselho Superior da Magistratura, conforme apelação cível 2.642-0 – São Paulo (DOJ de 24 de novembro de 1983). “Isso porque só aquele sistema da transcrição dos títulos justificava não se admitisse a cisão do título, para considerá-lo apenas no que interessa. Vale dizer que hoje é possível extrair só o que comporta inscrição, afastando-se aquilo que não puder constar do registro, por qualquer motivo, como quando, eventualmente, houver ofensa à continuidade registrária. Na verdade, com o advento da Lei de Registros Públicos de 1973, e, conseqüentemente, a introdução do sistema cadastral, que até então não havia no direito registral brasileiro, a cindibilidade do título passou a ser perfeitamente possível e admitida”.

Com isso, o ato de registro imobiliário deixou de exigir a reprodução textual dos instrumentos recepcionados no fôlio real, cumprindo que ele reflita apenas aquilo que for possível ter ingresso no cadastro. Assim, é possível o registro apenas de um imóvel, a requerimento do apresentante, num formal de partilha contendo diversas propriedades imobiliárias; o registro de carta de arrematação independentemente da regularização da construção (apelação cível 52.723-0/5 – São Vicente – DOE 29/11/99).

Um cuidado a ser observado pelo registrador imobiliário é sempre exigir a anuência do apresentante ou mesmo contratantes para a aplicação do princípio da cindibilidade quando a situação assim determinar.

Princípio da segurança jurídica

Se procedermos a uma análise cuidadosa dos princípios registrários, chegaremos à conclusão de que todos, sem exceção, colimam trazer ao álbum imobiliário a segurança

²⁴ Afrânio de Carvalho. Op. cit., p.249.

²⁵ *Direito Administrativo brasileiro*, p.85.

necessária que o direito espera e necessita para estabilidade das relações jurídicas, segurança essa que até justifica o emprego de formalismo moderado.

Desse modo, ao aplicar qualquer princípio registrário específico, deve o oficial registrador ou outro profissional do direito sempre zelar pela segurança jurídica, que pode ser considerada o alicerce do registro de imóveis, uma vez que, sem ela, os atos por ele praticados não serão revestidos da certeza e presunção de veracidade necessários. Os princípios registrários e a formalidade foram criados em benefício dos cidadãos e somente devem se sobrepor ao direito de propriedade garantido pela Constituição federal, quando a segurança jurídica estiver ameaçada.

VII. Principais livros do registro de imóveis

Os livros do registro de imóveis podem ser divididos em três grupos: principais, internos e classificadores, cumprindo observar que se trata de livros cuja utilização é obrigatória, nos termos das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Livros principais

Livro de recepção de títulos. Nesse livro são relacionados exclusivamente todos os títulos que foram recepcionados para exame e cálculo dos respectivos emolumentos a requerimento escrito e expresso do interessado.

Livro nº 1 – Protocolo. Somente são cadastrados nesse livro os títulos prenotados, ou seja, uma vez recepcionados, eles entram numa fila de precedência, de modo que possuem preferência para registro com relação a eventuais títulos que sejam recepcionados posteriormente. É o chamado princípio da prioridade contido no artigo 186 da Lei de Registros Públicos (6.015/73). A prenotação do título terá validade de 30 (trinta) dias e somente poderá ser prorrogada em casos excepcionais.

Livro nº 2 – Registro geral. É o principal livro do registro de imóveis, destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos não atribuídos ao livro nº 3.

Livro nº 3 – Registro auxiliar. O livro nº 3 será des-

tinado ao registro dos atos que, uma vez atribuídos ao registro de imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado. É o caso das cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito à exportação e de crédito comercial; das convenções de condomínio; do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; das convenções antenupciais; dos títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no livro nº 2; da transcrição integral da escritura de instituição do bem de família, sem prejuízo do seu registro no livro nº 2; de tombamento definitivo de imóvel, etc.

Livro nº 4 – Indicador real. O livro nº 4 será o repositório das indicações de todos os imóveis que figurarem no livro nº 2, devendo conter sua identificação e o número da matrícula.

Livro nº 5 – Indicador pessoal. O livro nº 5, dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, mesmo os cônjuges, figurarem nos demais livros, fazendo-se referências aos respectivos números de ordem.

Livro de registro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros. Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao Incra e à Corregedoria Geral da Justiça.

Livro de registro das indisponibilidades. Destina-se ao registro dos ofícios da Corregedoria Geral da Justiça ou dos interventores e liquidantes de instituições financeiras em intervenção ou liquidação extrajudicial, comunicando a indisponibilidade dos bens de diretores e ex-administrados das referidas sociedades.

Ressalte-se que os mandados judiciais que não contêm previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, mas que determinem a indisponibilidade de qualquer bem imóvel, deverão ser recepcionados no livro nº 1 – Protocolo, ficando a prenotação prorrogada até solução definitiva da pendência judicial (prov. CG 17/99).



Dos livros internos

Não obstante a existência de livros próprios para os atos praticados pelo registro de imóveis, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça disciplinam a existência de outros livros mais ligados à administração da serventia, são eles:

- a) Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça
- b) Registro diário da receita e da despesa
- c) Protocolo
- d) Visitas e correições
- d) Normas do pessoal dos serviços extrajudiciais.

Classificadores obrigatórios gerais

- a) para atos normativos e decisões do Conselho Superior da Magistratura;
- b) para atos normativos e decisões da Corregedoria geral da Justiça;
- c) para atos normativos e decisões da Corregedoria permanente;
- d) para arquivamento dos documentos relativos à vida funcional dos delegados e seus prepostos;
- e) para cópia de ofícios expedidos;
- f) para ofícios recebidos;
- g) para guias de custas devidas ao Estado e contribuições à carteira de previdência das serventias não-oficializadas;
- h) para guias de recolhimento ao lpesp e ao lamspe;
- i) para guias de recolhimento de imposto sobre a renda retido na fonte; e
- j) para folhas de pagamento dos prepostos e acordos salariais.

Classificadores específicos

- a) cópias de cédulas de crédito rural
- b) cópias de cédulas de crédito industrial
- c) cópias de cédulas de crédito à exportação
- d) cópias de cédulas de crédito comercial
- e) comunicações relativas a diretores e ex-administradores e sociedades em regime de liquidação extrajudicial

f) cópias de comunicações feitas ao Incra, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros

g) cópias de comunicações feitas à Corregedoria Geral da Justiça, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros

h) documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com a previdência social

i) recibos e cópias das comunicações às prefeituras municipais dos registros translativos de propriedade

j) recibos e cópias das comunicações à Receita federal das operações imobiliárias realizadas

l) leis e decretos municipais relativos à denominação de logradouros públicos e de suas alterações

m) recomendações da Corregedoria Geral da Justiça feitas aos cartórios de notas e do registro de imóveis do estado, para que não pratiquem atos com base em procurações lavradas em locais expressamente indicados, nem lavrem ou registrem escrituras fundadas em atos praticados nos locais também especificados

n) notas de devolução

VIII. Procedimento de dúvida

Conceitua-se dúvida registrária na acepção material como “o juízo, emitido pelo registrador no exercício de suas funções, obstando a uma pretensão de registro; em acepção formal: o procedimento de revisão hierárquica do juízo administrativo de objeção a uma pretensão de registro”²⁶

Se o apresentante – suscitado – não se conformar com a exigência do oficial registrador, ele poderá requerer a declaração ou suscitação de dúvida ao oficial registrador – suscitante –, que remeterá ao juízo competente para dirimi-la, acompanhada de suas razões, procedendo-se a notificação e intimação do suscitado para impugná-la no prazo de quinze dias, observando-se que é dever do oficial encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantada pelos interessados, nos termos do artigo 30, XIII, da lei 8.935/94.

²⁶ Algumas linhas sobre a dúvida no registro de imóveis, de Benedito Silvério Ribeiro e Ricardo Henry Marques Dip. Contribuição aos estudos do XV Encontro Nacional de Oficiais de Registro de Imóveis, Vitória, 1988.

Decorrido o prazo, apresentada ou não a impugnação, os autos serão remetidos ao representante do Ministério público que atuará como fiscal da lei – *custus legis* – emitindo parecer no prazo de dez dias, retornando os autos ao juízo competente para prolação de sentença. A prenotação ficará suspensa até final solução (art.198 seg., lei 6.015/73). Irresignado com a decisão de primeiro grau, poderá o suscitado recorrer no prazo de quinze dias para o órgão competente mediante apelação, que será recebida nos efeitos devolutivo e suspensivo, função essa que no estado de São Paulo é exercida pelo Conselho Superior da Magistratura, órgão do poder Judiciário composto pelo presidente do Tribunal de Justiça, vice-presidente e corregedor-geral da Justiça.

Salienta-se que a intervenção do Ministério Público é obrigatória, sob pena de nulidade (art.200, lei 6.015/73), lembrando o advogado e ex-juiz de Direito da primeira Vara de Registros Públicos, Gilberto Valente da Silva, a importância da intervenção do *parquet*, uma vez que o registrador não pode recorrer da sentença de improcedência da dúvida.

Questão interessante ocorre no artigo 199 da Lei de Registros Públicos, que exige a condição de “interessado” para que a dúvida seja impugnada, diversamente do artigo 198, que menciona a condição de apresentante para requerer sua declaração. O interesse deve ser direto ou indireto. ter-se-á o primeiro se a impugnação for realizada por aquele em cujo nome será feito o registro; o segundo ocorre se, pelo registro, seu direito for atingido.

A jurisprudência tem admitido, por economia processual, outra forma de suscitação de dúvida, a chamada “dúvida inversa”, procedimento pelo qual o requerimento é apresentado diretamente ao juízo competente que abre vista dos autos ao oficial registrador para prenotação e resposta, seguindo o procedimento previsto na Lei de Registros Públicos.

Somente o registro em sentido estrito pode ser objeto de suscitação de dúvida (artigo 167, inciso I, da Lei 6.015/73), segundo orientação do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. Nos casos de averbação (artigo 167, II, da Lei

6.015/73), o procedimento correto seria o de “providências administrativas”, com competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, que é residual em se tratando de Registros Públicos, todavia, não possui as mesmas características da dúvida, pois não prorroga a prenotação até o dissenso ser dirimido.

Ressalte-se que o procedimento de dúvida tem natureza puramente administrativa. Dessa forma: não há contraditório entre partes interessadas, mas apenas dissenso entre o requerente e o registrador; não configura causa no sentido constitucional; não enseja coisa julgada material, mas mera preclusão administrativa; não se aplicam totalmente as formas e institutos do Código de Processo Civil, que somente é utilizado subsidiariamente. Assim, por exemplo, o agravo de instrumento, perícia, intervenções de terceiros e o recurso especial não podem ser utilizados no procedimento de dúvida, o que não ocorre com os embargos declaratórios, bem como alguns dos requisitos da petição inicial contidos no artigo 282, que são aceitos. Observa-se que tanto para a impugnação da dúvida, como para se interpor recurso, será necessária a constituição de advogado, nos termos do artigo primeiro da lei 8.906/94 e 36 do Código de Processo Civil.

O Conselho Superior da Magistratura tem decidido que formuladas várias exigências quando da apresentação do título pelo Oficial Registrador, não pode o suscitado, no curso do procedimento de dúvida, concordar nem atender algumas delas, uma vez que descaracterizaria o dissenso com o Oficial, que deve ser total, caracterizando potencial prejuízo para terceiros interessados detentores de títulos contraditórios.

A reiteração da dúvida é admitida desde que se supere o motivo anteriormente reconhecido ou que se tenha alterado a jurisprudência a respeito das questões tratadas.

*Marcelo Augusto Santana de Melo é registrador imobiliário em Araçatuba-SP e diretor de meio ambiente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib (marceloasm@uol.com.br).



Bibliografia

- AGUIAR VALLIM, João Rabello de. *Direito Imobiliário Brasileiro* (doutrina e prática). 2.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.
- FERREIRA DE ALMEIDA, Carlos. *Publicidade e teoria dos registros*. Coimbra: Almedina, 1966.
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de imóveis*. 9.ed. Saraiva, 1999.
- BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. *Elementos de direito administrativo*. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1980.
- BARROS MONTEIRO, Washington de. *Curso de Direito Civil – direito das coisas*. 31.ed. Saraiva, 1978.
- BEVILÁQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 11.ed. Francisco Alves, 1956.
- CAPEZ, F. *Curso de processo penal*. São Paulo: Saraiva, 1997.
- CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1976.
- CENEVIVA, Walter. *Lei dos Notários e dos Registradores comentada*. Saraiva, 1996; *Lei de Registros Públicos comentada*. 12.ed. Saraiva, 1997.
- DELMANTO, Roberto. *Código penal*. Rio de Janeiro. Renovar. 1991.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil brasileiro*. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 1989, v.4; *Sistemas de registros de imóveis*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 1997.
- FIORANELLI, Ademar. *Direito registral imobiliário*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris/Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2001.
- NALINI, José Renato; DIP, Ricardo Henry Marques. *Registro de imóveis e notas – responsabilidade civil e disciplinar*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.
- LOPES MEIRELLES, Hely. *Direito Administrativo brasileiro*. 23.ed. Malheiros, 1976.
- ORLANDI NETO, Narciso. *Retificação do registro de imóveis*. Oliveira Mendes.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos registros públicos*. 6.ed. Brasília Jurídica, v.II, 1962.
- SILVA FRANCO, Alberto e outros (Org.). Paulo José da Costa Jr. *Código Penal e sua interpretação jurisprudencial*. 5.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais.
- STOCO, Rui. *Responsabilidade civil dos notários e registradores*. São Paulo: Revista dos Tribunais, p.714–45.
- TERRA, Marcelo. “A propósito da enfiteuse (uma nova abordagem ao princípio da unitariedade da matrícula)” – In *Registro de Imóveis - Estudos de Direito Registral Imobiliário - XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Vitória / 2000*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris/Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2002.

Referências citadas

- RE 116.208-2: http://www.stf.gov.br/jurisprudencia/IT/frame.asp?classe=RE&processo=116208&origem=IT&cod_classe=437
- Processo CG 18.965/99, de 30 de agosto de 1999: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=8408>
- Processo CG 2.588/2000: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12394>
- Processo CG 1.955/98: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=4840>
- Apelação cível 29.175-0/0: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2115>
- Apelação cível 003183-0: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=8520>
- Provimento CG 02/2005: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12526>
- Apelação cível 2.642-0: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=6344>
- Apelação cível 52.723-0/5: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3760>

Princípio da legalidade e registro de imóveis

Flauzilino Araújo dos Santos(*) (**)



1. Considerações iniciais

O Direito registral imobiliário brasileiro tem levado consigo notória fama de ser obtuso e de difícil compreensão, tanto pela clausura de seus operadores, quanto por preconceitos movidos por razões subjacentes. Isso torna o Brasil – tão pródigo no desenvolvimento de outras áreas do Direito – carente de uma doutrina nacional acerca do registro de

imóveis,¹ que seja capaz de se impor no mundo jurídico com grandeza tal que espanque aquela idéia errônea, anacrônica e carcomida de que o nosso sistema registral não passa de mais um canal de burocracia *et cetera*.

Há que se considerar ser essa uma idéia isolada,² pois sustentada por alguns poucos prisioneiros de seus próprios conceitos, afastados da realidade e que viajam na contramão da nossa história socioeconômica, negando-se a ver o Brasil como um país capaz de estar na vanguarda mundial, apto a disputar e liderar mercados nos quatro cantos do mundo e atrair investimentos e divisas dentro do novo modelo de crescimento econômico global, cujo comportamento já nos garante um lugar de eleição no mapa do futuro.

Há um abafado clamor pelo desenvolvimento de uma teoria registral apta a convencer os aplicadores da lei da exata dimensão desse instituto, que, subestimada, culmina na penalização da comunidade produtiva para a qual o registro imobiliário dirige seus raios de blindagem da segurança jurídica do tráfico imobiliário, em proporção direta à preocupação manifestada

¹ Ver DIP, Ricardo. *Registro de Imóveis* – vários estudos (Porto Alegre: IRIB/Sérgio Antonio Fabris Editor, 2005. p.182) que afirma: a “ausência de uma comunidade científica que, à altura das necessidades presentes, fundasse de modo idôneo a autonomia dos diferentes segmentos do direito registral (em particular, o direito registral imobiliário), transitando suas conclusões, em base objetiva, aos centros decisórios judiciais, de que emanam importantes reflexos, incluindo os políticos”. Afirma, ainda, que “não há propriamente um pensamento científico do registro imobiliário: comunidade exige permanência, comunicação persistente e unidade estável (comunidade)”.

² Os atores envolvidos na construção de uma conjuntura favorável para o desenvolvimento do país rejeitam a velha lamechice ideologicamente estatizante. Como asseverou o saudoso Miguel Reale, na *Exposição de Motivos do Anteprojeto do Código Civil*: “Muito embora sejamos partícipes de uma ‘sociedade em mudança’, já fizemos, no Brasil, a nossa opção pelo sistema e o estilo de vida mais condizentes com as nossas aspirações e os valores de nossa formação histórica. Se reconhecemos os imperativos de uma Democracia Social, repudiamos todas as formas de coletivismo ou estatismo absorventes e totalitários. Essa firme diretriz não só nos oferece condições adequadas à colocação dos problemas básicos de nossa vida civil, como nos impõe o dever de assegurar, nesse sentido, a linha de nosso desenvolvimento”. *Diário do Congresso nacional*, seção I, 13/6/1975.



pela sociedade civil, no que se relaciona à credibilidade interna e externa do país e ao seu bem-estar econômico e social.³

Num passado ainda recente, viveu-se um período em que as principais reformas estiveram ausentes e a resolução dos grandes problemas nacionais era sucessivamente adiada. Grandes mudanças já ocorreram. O Estado tem, forçosamente, reduzido o seu peso na economia. Obviamente, todos nós pugnamos por um Estado forte, capaz, moderno, eficiente, mas que não seja tutelar.

Eis a razão por que os serviços públicos estão sofrendo um processo de desburocratização, tornando-se mais eficazes. Há unanimidade quanto à necessidade de se acabar com a administração pública lenta, pesada, intervencionista e sobre-regulamentada. Existe uma palavra muito importante para serviços públicos concedidos: *regulação*.⁴ Regulação é mais do que um vocábulo corrente entre fornecedores e consumidores de serviços públicos e de chamamento à responsabilidade institucional. É uma via de mão única na qual trafegam os interesses de administrados, concedentes e concessionários de serviços

públicos. Não há mais caminho para retorno ao modelo da administração pública ortodoxa, porque os cidadãos, agora não apenas cidadãos, mas também clientes, pois são usuários dos serviços públicos, não toleram mais a ineficiência ou a inércia administrativa. Essa circunstância reclama regeneração e contextualização dos serviços prestados pelos registros de imóveis no país. Temos que responder uma pergunta: o que podemos fazer para melhorar o registro de imóveis no Brasil?⁵

A autonomia de gestão administrativa e financeira do notário e do registrador, bem como sua condição de profissional de direito, foram afirmadas pela lei 8.935, de 18 de novembro de 1994,⁶ como elementos de sinalização da evolução pela qual o Direito administrativo passou nos últimos anos. Nesse contexto, ganhou relevo o estudo das agências reguladoras como novo instrumento para a regulação das atividades econômicas e de mercados, sobretudo a questão relativa à extensão do poder normativo do órgão regulador.⁷

³ O Instituto de Registro de Imóveis do Brasil, Irib, tem sido fator catalisador para que essa mudança aconteça, principalmente por meio do diálogo que mantém com importantes setores governamentais, jurídicos, da cadeia produtiva do país e com organismos internacionais, além da vasta produção bibliográfica especializada. Acrescente-se, ainda, como elemento coadjuvante para o êxito na busca desse ideal, o provimento dos cargos de registrador de imóveis via concurso público, de provas e títulos, na medida em que oxigena o sistema com a outorga de delegações de registros para profissionais oriundos de outras carreiras jurídicas.

⁴ O ato de regular visa estimular os investimentos necessários ao desenvolvimento da atividade concedida, promovendo o bem-estar dos usuários de serviços públicos e propiciando a eficiência econômica.

⁵ A emergência da sociedade do conhecimento condicionada e induzida pela World Wide Web reclama, para a eficácia da publicidade registral, a absorção pelo sistema de registro imobiliário das novas tecnologias da informação e a construção de uma infra-estrutura institucional para interconexão em rede de todos os registros de imóveis do país. Acredito que, brevemente, interligaremos todos os cartórios de registros de imóveis do Brasil em uma grande rede na Internet!

⁶ Dispõe o artigo 21 da lei 8.935/94 que “o gerenciamento administrativo e financeiro dos Serviços Notariais e de Registro é de responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos Serviços”.

⁷ O Registro Civil das Pessoas Naturais do estado de São Paulo, por meio da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais de São Paulo, Arpen-SP, dá excelente e pioneiro exemplo de alto impacto, ao fazer visitas de inspeção do funcionamento das serventias que recebem ressarcimento dos atos gratuitos de registro civil ou que recebem subvenções – caso das serventias deficitárias. Tais visitas têm por objetivo auditar o tipo de atendimento que essas serventias prestam. Como o Irib, mantém um *ombudsman* e uma digníssima comissão de ética, composta pelos respeitadíssimos oficiais Ademar Fioranelli (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE) e Elvino Silva Filho (SP). Parece-me que já podemos acionar o conselho de ética para apreciar pontuadas situações relativas aos deveres de casa, para casos em que a “lição de casa” não é feita, ou é mal feita. Essa é uma proposta que tenho sustentado publicamente, desde o XXXI Encontro do Irib (2004).

2. Introdução

Embora o presente estudo tenha por finalidade e limite abordar o *princípio da legalidade* no sistema de registro de imóveis, vamos adentrar no tema através de uma preliminar visão panorâmica.

De forma geral, o registro de imóveis se apresenta no universo jurídico nacional com uma estrutura de inatacável lógica interna, regida pelos chamados “princípios registraís”, os quais, não obstante tenham como gênese os “princípios gerais de direito”, se distinguem da generalidade desses, em virtude da sua aplicabilidade *in concreto*, como resposta direta da legislação, ou por esta induzida, para problemas práticos.

O que são princípios de direito?

Vejamos primeiramente a lição de Miguel Reale, ao ensinar que princípios são “certos enunciados lógicos admitidos como condição ou base de validade das demais asserções que compõem dado campo do saber”.⁸

Princípio é definido também como “proposição posta no início de uma dedução, não sendo deduzida de nenhuma outra do sistema considerado e, por conseguinte, colocada até nova ordem fora de discussão”.⁹

Segundo o dicionarista De Plácido e Silva, “os princípios revelam o conjunto de regras ou preceitos, que se fixam para servir de norma a toda espécie de ação jurídica, traçando, assim, a conduta a ser tida em qualquer operação jurídica”.¹⁰

Denso é o comentário tecido por Celso Antonio Bandeira de Mello acerca dos princípios em geral. Diz ele: “princípio é, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas, compondo-lhes o espírito e servindo de critério para a sua exata compre-

ensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a intelecção das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo”.¹¹

Augustin A. Gordillo garante que um princípio é muito mais importante do que uma lei. Segundo o autor, “el principio establece una dirección estimativa, un sentido axiológico, de valoración, de espíritu. El principio exige que tanto la ley como el acto administrativo respeten sus límites y además tengan su mismo contenido, sigan su misma dirección, realicen su mismo espíritu”.¹²

Antes disso, Gmur já afirmara que “a segurança jurídica, objetivo superior da legislação, depende mais dos princípios cristalizados em normas escritas do que da roupagem mais ou menos apropriada em que se apresentam”.¹³

No Brasil, assim como na maioria dos países que adotam sistemas jurídicos de origem romanística, os princípios são considerados como fonte subsidiária do direito. Por isso, no artigo quarto da Lei de Introdução do Código Civil, no artigo oitavo da Consolidação das Leis Trabalhistas e no artigo 126 do Código de Processo Civil, os princípios aparecem como uma das formas de suprimimento de lacunas.

Mais do que isso, dispõe a Constituição da República que “os direitos e garantias nela expressos não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados (...)” (§1º, art.5º).

Resta, assim, revelada a gigantesca importância de um princípio no sistema jurídico, já que os princípios não são meros acessórios interpretativos, senão os pontos fundamentais que servem de base para a inspiração, elaboração, interpretação e aplicação do direito e, estejam implícita ou

⁸ REALE, Miguel. *Lições Preliminares de Direito*. 19.ed. São Paulo: Saraiva, 1991. p.300.

⁹ LALANDE, André. *Vocabulário técnico e crítico da Filosofia*. São Paulo: Martins Fontes, 1999. p.861.

¹⁰ SILVA, De Plácido e. *Vocabulário jurídico*. 13.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p.639.

¹¹ BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. *Elementos de Direito administrativo*. São Paulo: RT, 1981. p.230.

¹² GORDILLO, Augustín. *Tratado de derecho administrativo*. 4.ed. Buenos Aires: Macchi, 1984, t.1, v.12.

¹³ Apud MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 11.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991, p.124.



explicitamente no direito, aplicam-se cogentemente a todos os casos concretos.¹⁴

Os princípios podem ser classificados como *universais* ou *onivalentes*, *regionais* ou *plurivalentes*, *monovalentes* e *setoriais*.

Onivalentes são os princípios lógicos, razão de ser do próprio pensamento humano, quando aplicáveis a todas as ciências. Por exemplo: princípio da identidade – não é possível uma coisa ser e não ser ao mesmo tempo.

São princípios *plurivalentes* aqueles comuns aplicáveis a algumas ciências que guardam semelhança entre si, como o princípio da causalidade, das ciências naturais: à causa corresponde dado efeito.

Já os princípios *monovalentes* são os que servem de fundamento apenas a uma ciência; como por exemplo, o *princípio da legalidade*, que informa toda a ciência do Direito: a lei submete a todos.

Por fim, há os princípios *setoriais*, que são os princípios de um ramo de ciência, podendo-se usar a expressão, também, para designar os princípios próprios de um setor.¹⁵

No campo do Direito, cada ramo autônomo, público ou privado, ao receber autonomia, é informado por um conjunto de princípios – os princípios setoriais, que garantem as características do novo ramo.¹⁶

Embora o Direito registral imobiliário não seja con-

cebido como disciplina jurídica independente, senão como parte integrante do Direito civil, dentro deste, em razão de suas características especiais, de seus princípios substantivos próprios e dos fins peculiares que busca, tem sido configurado como um setor jurídico com relativa autonomia.¹⁷

Angel Cristóbal Montes refere-se a autores que já vêem o Direito registral imobiliário como um ramo independente do Direito, dotado de genuína e própria substantividade, os quais consideram que sua autonomia constitui simplesmente uma nova manifestação do processo de desintegração que o Direito civil acusa há tempo e preconiza que:

Não se deve esquecer que o vigoroso impulso que se está dando para a sistematização e tratamento unitário do fenômeno publicitário – fazendo-se rebaixar à esfera estritamente patrimonial a que por tradição vem sendo reduzido – permite prever que em um futuro, talvez não muito longínquo, haja necessidade de formar um novo ramo jurídico, de aspecto marcadamente público e dotado de independência, que se ocupe do agrupamento e regulamentação unitária do fenômeno publicitário em suas diversas manifestações e campos de atuação, parte da qual deveria ser, necessariamente, o Direito imobiliário registral.¹⁸

¹⁴ Conforme Amauri Mascaro Nascimento, uma concepção *positivista* leva à identificação dos princípios com as normas previstas nos ordenamentos jurídicos, nas quais aqueles se encontram, expressam-se e têm os seus meios de exteriorização, em alguns sistemas caracterizados como técnica de integração de lacunas; uma posição *jusnaturalista* leva às concepções dos princípios como valores transcendentais ao direito positivo, acima deste e com funções retificadoras de suas injustiças (NASCIMENTO, Amauri Mascaro. *Curso de Direito processual do trabalho*. São Paulo: Saraiva, 1998. p.96). Carnellutti, todavia, já salientava que “os princípios gerais do direito não são algo que exista fora, senão dentro do próprio direito escrito, já que derivam das normas estabelecidas. Encontram-se dentro do direito escrito como o álcool no vinho: são o espírito ou a essência da lei” (CARNELLUTTI, Francesco. *I sistema di Diritto processuale civile* – I. Funzione e composizione del Processo. Padova, 1936. p.120).

¹⁵ Essa é a classificação oferecida por José Cretella Júnior, ao aludir sobre a *principiologia administrativa, ou canônica*, como o conjunto de postulados básicos que garantem a autonomia de um sistema dentro do universo jurídico, mantendo-se firme e sólida, a despeito da variação de normas (CRETELLA JR., José. *Curso de Direito administrativo*. Rio de Janeiro: Forense, 1995. p.6) e por Amauri Mascaro Nascimento (*Curso de Direito processual do trabalho*. São Paulo: Saraiva, 1998. p.96).

¹⁶ CRETELLA JR. Op. cit., p.6.

¹⁷ MONTES, Angel Cristóbal. *Direito imobiliário registral*. (Trad. Francisco Tost.) Porto Alegre: IRIB/Sergio Antonio Fabris, 2005. p.147.

¹⁸ Idem, ibidem.

3. Princípios registrais

Entende-se por princípios registrais regras, critérios e idéias fundamentais que servem de base ao sistema de registro imobiliário de um país, tecnicamente desenvolvidos a partir de seu arcabouço jurídico, para consecução das finalidades da instituição registral, qual seja, a segurança máxima do tráfego imobiliário, que traz em seu bojo o desenvolvimento e a segurança econômica.¹⁹

Pela ótica do Direito comparado, pode-se afirmar que os princípios registrais, na qualidade de diretrizes gerais, não são um produto lidimamente nacional. São, ao contrário, resultado de técnica que transcende as fronteiras de cada país, válidos para todas as nações que perseguem um bom sistema de tráfico imobiliário. Tendo como suporte o registro de segurança jurídica, cujos princípios emigram para o universo jurídico de cada nação mediante o fenômeno da recepção, de conformidade com o seu ordenamento positivo, ainda que por indução, porque não explicitamente enunciados em preceitos legais.²⁰

Sobre essa característica dos princípios, ensina Norberto Bobbio que “ao lado dos princípios gerais há os não expressos, ou seja, aqueles que se podem tirar por abstração de normas específicas ou pelo menos não muito gerais: são princípios, ou normas generalíssimas, formuladas pelo intérprete, que busca colher, comparando normas aparentemente diversas entre si, aquilo a que comumente se chama o espírito do sistema”.²¹

A Carta de Buenos Aires, produzida no I Congresso Internacional de Direito Registral, patrocinado pelo Cinder, Centro Internacional de Direito Registral, celebrado naquela cidade em 1972, proclamou que “los principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados em el Derecho positivo”.

Com efeito, embora não se possa afirmar peremptoriamente que os princípios registrais sempre precedem as normas positivas, pois, salvo exceções, são essas que os consagram, sua fluência orienta a atividade legiferante como explicação doutrinária ou jurisprudencial e, em um segundo momento, após a edição da norma positiva, os princípios explicarão a verdadeira dimensão da publicidade legalmente acolhida pela via legislativa.

Como indica José Luis Pérez Lasala, em face do domínio do império da lei sobre os princípios registrais, não se pode falar em princípios em geral aplicáveis a todas as legislações, senão que cada princípio deve ser cientificamente aferido dentro das particularidades do sistema jurídico do país.²²

Antonio R. Coghlan adverte que “la diversidad de regímenes registrales existente es elocuentemente indicativa de la diferencia en cuanto a los principios que los informan. Es más, ni siquiera los sistemas que recogen los mismos principios necesariamente les otorgan el mismo vuelo, isto es, igual tratamiento por la ley”.²³

¹⁹ O XIII Congresso Internacional de Direito Registral – patrocinado pelo Cinder, Centro Internacional de Direito Registral, celebrado em 2001 em Punta del Este, República do Uruguai – aprovou a seguinte conclusão: “A segurança jurídica incorpora sempre segurança econômica, mas a inversa não é verdadeira, visto que é impossível, por definição, a segurança econômica incorporar a jurídica, pois o adquirente desapossado recebe uma compensação mas perde o bem. Isto confirma-se empiricamente por duas vias: por um lado, ao observar que os seguros de títulos não cobrem o valor do bem, mas, sim, e tão só, uma parte ou todo o preço da compra. Assim, o seguro do proprietário não costuma cobrir as mais-valias, o seguro do credor só cobre a importância do crédito hipotecário, tanto que as apólices costumam incluir exceções tão complexas, chegando a dizer que estas asseguram apenas que foi feito pela companhia seguradora um exame cuidadoso do título e elencados todos seus defeitos. Por outro lado, os mecanismos de segurança econômica desenvolvem-se numa relação inversa aos da segurança jurídica proporcionados pelos diversos sistemas”. Disponível em: <http://www.trib.org.br/notas_noti/boletimel312a.asp> Acesso em: 12 maio 2006.

²⁰ PÉREZ LASALA, José Luís. *Derecho inmobiliario registral: su desarrollo en los países latinoamericanos*. Buenos Aires: Depalma, 1965. p.103.

²¹ BOBBIO, Norberto. *Teoria do ordenamento jurídico*. (Trad. Maria Celeste C. J. Santos.) 10.ed. Brasília: Universidade de Brasília, 1999. p.159.

²² PÉREZ LASALA. Op. cit., p.104.

²³ COGHLAN, Antonio R. *Teoria general de Derecho inmobiliario registral*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1995. p.13.



Deve ser considerado que o valor teórico e a eficácia prática dos princípios registrais ultrapassam um simples exercício acadêmico, pois orientam tanto o intérprete – como, por exemplo, no exame de caso concreto para decretação de nulidade independentemente de ação direta na forma do artigo 214 da Lei de Registros Públicos – quanto o legislador em sua atividade típica.²⁴

Aliás, quanto ao valor teórico e à utilidade prática dos princípios registrários, indica Roca Sastre, baseado em Jerónimo González, que eles “orientan al juzgador, economizan preceptos, facilitan el estudio de la materia y elevan las investigaciones a la categoría de científicas”, ou servem, pelo menos, “para facilitar la investigación de las radicales orientaciones del sistema”.²⁵

Ainda que todos os estudiosos do Direito registral imobiliário brasileiro sejam unânimes em ordinariamente pontuar princípios registrais e classificá-los como vigas mestras do edifício registral, a determinação do número desses princípios, embora se mantenha nos limites de nosso ordenamento jurídico, não se apresenta sistematizada e metodicamente catalogada, mesmo porque envolve vasta e diversificada gama acerca da importância, extensão e alcance do tema.

Dessa forma, a enumeração dos princípios registrais apresenta variações relativas à determinação, ou à denominação; algumas delas resultam da agregação de princípios, outras, verdadeiros subprincípios.

Acertadamente, reconheceu Álvaro Melo Filho que “a diversidade de princípios não advém do fato de que uns sejam mais científicos do que outros, mas das circunstâncias de que seus arautos conduzem o raciocínio por

vias diferentes, e não consideram as mesmas questões da mesma forma”.²⁶

Desprendido de ânimo sistematizante,²⁷ apresento três listas de princípios que informam o sistema de registro de imóveis, elaboradas de acordo com uma classificação que leva em conta a interconectividade de atributos encontrados em um ato de registro, os quais, embora se apresentem distintos, são pragmaticamente relacionados. Dizem respeito aos *princípios que informam os requisitos do registro*, aos *princípios que informam os efeitos do registro* e aos *princípios administrativos do registro*.

a) Princípios que informam os requisitos do registro

- a) princípio da rogação ou instância
- b) princípio da disponibilidade
- c) princípio da continuidade
- d) princípio da legalidade
- e) princípio da especialidade
- f) princípio da unitariedade

b) Princípios que informam os efeitos do registro

- a) princípio da publicidade
- b) princípio da prioridade
- c) princípio da inscrição
- d) princípio da presunção
- e) princípio de usucapião secundum tabulas

c) Princípios administrativos do registro

- a) princípio de autotutela
- b) princípio da moralidade

²⁴ Maria Helena Leonel Gandolfo, ao aludir sobre a importância prática dos princípios gerais no Direito registral imobiliário brasileiro – em palestra proferida no curso realizado durante o XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Vitória, ES (7/8/2000) –, asseverou que “é a falta de observância dos princípios gerais que muitas vezes impossibilita o registro dos títulos, ocasionando devoluções inevitáveis, quase sempre recebidas com desagrado e inconformidade pelos interessados”.

²⁵ ROCA SASTRE, Ramón Maria. *Derecho hipotecario*. 7.ed. Barcelona: Bosch, 1979, t.I. p.184.

²⁶ MELO FILHO, Álvaro. Princípios do direito registral imobiliário. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo: RT/IRIB, n.17/18, jan./dez. 1986. p.28.

²⁷ Por favor, não vejam nessa confissão nem pseudo-humildade, tampouco despreço aos méritos da sistematização dos princípios registrários, já empreendido por alguns estudiosos do tema, mas uma tentativa de contribuição e disposição para suportar opiniões contrárias. Como autocrítica, penso que, talvez, a classificação proposta até o momento seja de pouca ou nenhuma utilidade.

- c) princípio da igualdade
- d) princípio da eficiência
- e) princípio da motivação
- f) Princípio da razoabilidade

4. Princípio da legalidade

A noção do *princípio da legalidade*, no registro de imóveis, diz respeito ao comportamento do registrador, ao permitir o acesso ao álbum registral apenas para os títulos juridicamente válidos para esse fim e que reúnam os requisitos legais para sua registrabilidade e a conseqüente interdição provisória daqueles que carecem de aditamentos ou retificações e definitiva, daqueles que possuem defeitos insanáveis.²⁸

Essa subordinação a pautas legais previamente fixadas para manifestação de condutas que criem, modifiquem ou extingam situações juridicamente postas não é exclusiva da temática registral, mas resulta da própria aspiração humana por estabilidade, confiança, paz e certeza de que todo o comportamento para obtenção de um resultado regulamentado para a hipótese terá a legalidade como filtro, vetor e limite.

Em matéria registral, na medida em que essa confrontação é praticada pelo registrador, exsurge daí um juízo de aprovação ou de desqualificação do negócio jurídico que trafega com destino ao álbum registral em perseguição da publicidade *erga omnes*, decorrente de sua inscrição.

Esse controle de legalidade exercido pelo registrador é realizado pelo procedimento da *qualificação registral* e implica na efetiva constatação se determinada situação jurídica

reúne ou não as qualidades necessárias para gerar o direito que pretende, pronunciando sua *legalidade* mediante a admissibilidade do título ou, se for o caso, a ausência circunstancial ou definitiva desse atributo, por meio da respectiva nota de exigência ou de devolução.

Sobre a *qualificação registral imobiliária*, diz Ricardo Dip que ela é o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem à sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistroação.²⁹

José Luis Pérez Lasala pondera que, segundo Jerónimo González, se não existisse a função qualificadora, os assentos do registro somente serviriam para enganar o público, favorecendo o tráfico ilícito e provocando novos litígios.³⁰

Por sua posição na estrutura jurídica nacional como fiador da autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos que lhe são acometidos pela legislação (cf. art. 1º, lei 6.015/73), em sede registral, a qualificação empreendida pelo registrador se constitui, concretamente, em uma apreciação técnica imparcial, que transcende aos interesses privados ocasionalmente em jogo, visto que da publicidade registral emerge, claramente, o interesse público de obter a satisfação de certos fins comunitários com a máxima dose de credibilidade, além do que, se lançar um ato indevido, fica sujeito à responsabilização civil, penal e administrativa.

Reafirmo que é aptidão do registro imobiliário ser um instrumento de segurança e não deve macular o seu prestígio tornando-se um *outdoor* de fantasias e fraudes, mediante o

²⁸ A distinção se faz importante para o efeito de se conceder ou não a prorrogação dos efeitos da prenotação. Como afirmei em *Algumas linhas sobre a prenotação*, "prorrogar a vigência dos efeitos da prenotação, vencido o trintídio, é a parte nevrálgica da questão. De pronto atente-se que a prorrogação do prazo dos efeitos da prenotação deverá ser por mais trinta dias ou pelo prazo que for fixado. Uma prorrogação indefinida *sine die*, ou muito prolongada, pode se constituir em burla aos princípios registrares. A prorrogação do prazo dos efeitos da prenotação ou a repristinação desses efeitos, sob a alegação da ocorrência de força maior ou de fato inevitável, imprevisível ou estranho à vontade do interessado, que o impossibilitou de cumprir as exigências legais dentro do prazo do artigo 205 da LRP, deverá ser apurada em procedimento próprio, visto que pelas repercussões jurídicas que produz não permite que venha basear-se em vagas lembranças pessoais do oficial e em outros elementos desse tipo. Mas é de rigor a devida formalização, legitimando assim seus resultados, e ainda porque serão analisados aspectos intrínsecos que determinarão se houve omissão ou negligência por parte do interessado" (*Revista de Direito Imobiliário* n.43, São Paulo: RT/IRIB, jan./abr. 1988).

²⁹ DIP. Op. cit., p.186.

³⁰ PÉREZ LASALA. Op. cit., p.167.



abrigo em seus livros ou arquivos de títulos ou documentos que instrumentem ilegalidades ou arbitrariedades; assim como não deve permitir que se defraude a confiança haurida, metas que são atingidas através da depuração jurídica dos atos com vocação registral via minuciosa qualificação, a fim de que somente acessem o sistema aqueles que se mostrem idôneos.³¹

Roca Sastre comenta que: “si en un buen sistema de Registro la nulidad de un título inscrito es inoperante en cuanto pueda perjudicar a un tercero adquirente de buena fe, es evidente la necesidad de evitar, en cuanto sea posible, que los títulos nulos puedan llegar a ser inscritos. No ocurre así en los sistemas de transcripción, en los cuales en ningún caso la registración de un título nulo puede impedir que su nulidad afecte a tercero, pues el Registro se desentiende de los vicios Del documento registrado, y éste vale por lo que valiere. Por tal motivo en estos sistemas el Registrador está reducido al papel de un simple autómatas o mero archivero”.³²

Afrânio Carvalho, ao aludir sobre a presunção registral,³³ lembra que o registro “não tem a virtude de limpar o título que lhe dá origem, sanando os vícios jurídico-materiais que o inquinam, nem a de suprir faculdade de disposição. A inscrição não passa uma esponja no passado, não torna líquido o domínio ou qualquer outro direito real”.

Ao afirmar que o exame prévio da legalidade faz com que o público confie plenamente no registro, diz o autor: “Diante dessa contingência, cumpre interpor entre o título e

a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos”.³⁴

Essa inescusável obrigação, no entanto, não decorre somente da função registrária de oferecer segurança jurídica à sociedade, o que seria suficiente por si só, mas também de expressas disposições legais às quais o registrador encontra-se vinculado preceptivamente, cujo vetor é o princípio constitucional de segurança jurídica. A regra vem implícita no artigo 1.496 do Código Civil e no artigo 198 da lei 6.015/73, subentendendo-se o exame da legalidade como dever do registrador efetuar o estudo prévio dos documentos que pretendam acessar o registro.³⁵

O regulamento de 1939 (decreto 4.857), que precedeu a atual Lei de Registros Públicos, foi mais claro quando normatizou o assunto, dispondo no artigo 215 que “tomada a nota de apresentação e conferido o número de ordem, em conformidade com o art. 200, o oficial verificará a legalidade e a validade do título, procedendo ao seu registro, se o mesmo estiver em conformidade com a lei”, tendo naquela época fixado no parágrafo primeiro o prazo improrrogável de cinco dias para efetivação dessa verificação.

31 SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Os problemas mais comuns encontrados nos contratos-padrão dos loteamentos urbanos. *Revista de Direito Imobiliário* n. 47: São Paulo, RT/IRIB, jul./dez. 1999. Disponível em: www.primeirosp.com.br (acesso em 12/5/2006).

32 ROCA SASTRE. Op. cit., p. 255.

33 O princípio da presunção que tem como efeito inversão do ônus da prova, desde o artigo 859 do Código Civil de 1916, o qual dispunha, *in verbis*, “presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu”, é mantido com maior ênfase no atual Código Civil ante o enunciado do parágrafo segundo do artigo 1.245, segundo o qual “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”, podendo evoluir para a usucapião *secundum tabulas*, desde que presentes o lapso temporal e a boa-fé, nos termos do parágrafo quinto do artigo 214 da lei 6.015/73, introduzido pela lei 10.931, de 2/8/2004.

34 CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p.226.

35 MONTES. Op. cit., p.281. O autor reproduz a expressão de Gómez Pavón, para quem “a qualificação não é um privilégio nem um direito do Oficial de Registro. É um dever que a Lei lhe confiou: a alma de seus deveres e a razão mesma de sua existência”.

5. Natureza da função registral de qualificação

A determinação da natureza jurídica da função qualificadora do registrador tem sido objeto de teses díspares. Ricardo Dip, que melhor se ocupou do tema, aponta quatro correntes que, de um modo geral, disputam o acerto, filiando-se à última: a) jurisdicional; b) administrativo; c) de jurisdição voluntária; d) singular ou especial.³⁶

Com efeito, quando o registrador examina um título e o declara conforme a lei e lhe dá abrigo no arquivo registral imobiliário ou o desqualifica, a exemplo da atividade judicial saneadora do processo, pratica ato típico de jurisdição voluntária, imparcial, com independência e soberania.

Por outro ângulo, ao considerar-se que o registrador está adstrito ao ordenamento jurídico positivo e aos princípios por ele adotados, mesmo que por indução, não lhe sendo facultado, em razão do estreito limite da qualificação, valer-se de elementos subsidiários para construção de seu juízo fora do direito normativo – como por exemplo, do direito costumeiro, do direito comparado, da determinação equitativa do direito etc. –, tem comportamento típico da prática de ato administrativo, sujeitando-se, inclusive, aos princípios informativos do Direito administrativo. O que muito bem salienta Adriano Damásio, “o administrador público somente poderá fazer o que estiver expressamente autorizado em lei e nas demais espécies normativas, inexistindo, pois, incidência de sua vontade subjetiva”.³⁷

A tendência da moderna doutrina registral é configurar a função qualificadora como um *tertius genus*, uma função híbrida, com características próprias, as quais, somadas a outras assemelhadas de institutos típicos, conferem à qualificação uma natureza jurídica *sui generis*, *singular* ou *especial*.³⁸

Pelo caráter que apresenta, a atividade qualificadora do oficial de registro expressa o princípio da legalidade em sua plenitude, inclusive no que tange a sua influência na atividade legiferante, como explicação doutrinária ou jurisprudencial para edição de normas que disciplinarão a atividade registral futura. Então, podem ser afirmados os seguintes aspectos.

a) *A qualificação registral tem uma função criativa*, voltada para o desenvolvimento da ciência jurídica, ao apontar concretamente atos da vida real carentes, em maior ou menor grau, de efetiva regulamentação legal via processo legislativo. Os serviços de registros de imóveis funcionam como um laboratório jurídico. Na medida em que seus operadores manuseiam o direito vivo, são capazes de detectar novas situações ligadas ao tráfico imobiliário que reclamam suporte legal, compatível com a estrutura jurídica do país e até com o direito comparado. Seus encarregados são juristas especializados na matéria e, em virtude de estarem concentrados em oferecer as garantias e a segurança do registro, sob a censura do princípio da legalidade, esse labor passa a ter capacidade construtiva de orientação na edição de novos tipos ou figuras jurídicas.

b) *É uma função unipessoal*. Mesmo que o título tenha sido qualificado por outro registrador, ao proceder o ato registral, toda responsabilidade vai se concentrar na pessoa do registrador autor ou que autorizou a confecção do ato. Releva-se ser de fundamental importância, no caso de assunção de uma nova serventia registral, com relação aos títulos que foram qualificados pelo registrador antecessor, mas que ainda estão em fase de processamento, que o novel registrador proceda a nova qualificação desses títulos.

³⁶ DIP. Op. cit., p.179–88. O autor conclui: “Desse modo, não se estorva a pluralidade de noções construtivas em torno da instituição social do registro: de um lado, preserva-se a aferição correccional por meio de coordenação, com a fiscalização judiciário-administrativa da prestação contínua e regular dos serviços; de outro, fomentando-se um reto conceito corporativo, de sorte que colégios profissionais possam dar contributo ao desenvolvimento ético, técnico e científico das funções e atividades registrares; mais além, a primazia jurisdicional, garantia maior dos direitos”.

³⁷ DAMÁSIO, Adriano. Limite das medidas provisórias. In: MOTA DE SOUZA, Carlos Aurélio (Coord.). *Medidas Provisórias e segurança jurídica*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003. p.68.

³⁸ CHICO Y ORTIZ, José María. *Estudios sobre derecho hipotecario*. 4.ed. Madrid: Marcial Pons, t.I. p.536–7.



c) *É uma atuação com responsabilidade pessoal.* Mesmo havendo autorização qualificadora do título para substitutos ou escreventes na forma do artigo 20 da lei 8.935/94, a responsabilidade civil, penal e administrativa permanece concentrada na pessoa do Registrador (art.22), o qual não pode invocar como excludente, eventual possibilidade dos atos registrares terem sido praticados em discrepância com sua opinião.³⁹ Deve, outrossim, abster-se de qualificar qualquer documento em que haja interesse pessoal, interesse de seu cônjuge ou de parentes, na linha reta, ou na colateral, consangüíneos ou afins, até o terceiro grau (lei 8.935/94, art.27). Nessa hipótese, a qualificação deverá ser feita pelo substituto designado para responder pelo respectivo serviço nas ausências e impedimentos do registrador (art.20, §5º) ou, na falta ou impedimento deste, por oficial *ad hoc*.

d) *É uma função inescusável.* Sendo a qualificação um ato necessário, o registrador não pode alegar dificuldades em razão da profundidade ou novidade da matéria, obscuridade legislativa, existência de lacunas na lei, dificuldades de pesquisas, divergência doutrinária ou jurisprudencial, da consulta a órgãos de assessoria, entidades de classe ou ao poder fiscalizador. Parece-nos que não há como o registrador se recusar a proclamar sua decisão, motivado por eventual estado de *perplexidade*, por semelhante problema não ter ainda aportado em sua serventia ou não constar na literatura jurídica ou não ter sido enfrentado pelos tribunais. Ao caracterizar o comportamento do registrador em face da qualificação registral, José María Chico y Ortiz diz que “Álvaro D’Ors habla de ‘imperplejidad’ o postura que sabe resolver las cuestiones, llegar al fondo del problema y darle solución através de una decisión ‘reglada’ que se ajusta a la norma”.⁴⁰

e) *É uma função independente.*⁴¹ Embora o registrador esteja sujeito à fiscalização permanente do poder Judiciário e mantenha vínculos com entidades de classe – Anoreg, Arisp,

lrib, etc. – e relacionamento profissional com outros registradores e operadores do direito, ao exercer a qualificação, converte-se em autoridade única que decide por si mesma se o ato pode ou não ser registrado ou averbado. Essa independência se manifesta no conteúdo de sua decisão, já que não está vinculado nem mesmo ao que decidiu em caso anterior e semelhante, mesmo porque deve ter em mente que “erros pretéritos, não justificam erros futuros”. O registrador também não pode ficar impressionado com qualificação diversa de outro registrador – como, por exemplo, no caso de um título que envolva imóveis de circunscrições diversas e já tenha sido julgado apto por outro registrador –, com orientação de instituições de classe ou com decisões administrativas ou jurisdicionais para casos análogos, salvante quando há caráter normativo decretado pelo juízo competente. Em caso de coação para que o registrador pratique qualquer assento em agressão a sua convicção jurídica, sem instauração do devido processo legal de dúvida, o oficial poderá se socorrer de *mandado de segurança* para ver cessado o constrangimento. Quando o registrador, interpretando razoavelmente a lei, toma determinada decisão, fundamentando-a, seguramente, está no exercício de sua independência jurídica como profissional do direito que é. Qualquer aluno de primeiro ano do curso de Direito, já nas aulas iniciais de Teoria geral do Direito, aprende que “o contraste de opiniões no direito é fundamental para o próprio crescimento do direito”. Podemos, nessa hipótese, falar em reparação de eventuais danos causados por sua decisão, jamais em falta administrativa a ser punida pelo órgão censor. Por óbvio, salvo se agiu dolosamente – ou com imprudência ou negligência, quem sabe até em certas hipóteses caracterizadas por imperícia.

f) *É função indelegável.* Somente pode ser exercida pelo registrador encarregado da serventia como titular ou designado. Não há como o oficial de registro se elidir da qualifica-

³⁹ De conformidade com o artigo 24 da lei 8.935/94, a responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública.

⁴⁰ CHICO Y ORTIZ. Op. cit., p.539.

⁴¹ Ricardo Dip baseia-se em Hernández Gil, para quem “a sentença prudencial de qualificação, emitida em ordem ao atendimento da segurança jurídica, reclama a independência decisória de seu agente, a mesma independência que tem o Juiz para proferir suas decisões” (DIP, op. cit., p.178).

ção, trasladando a competência e a responsabilidade para o juiz corregedor à guisa de “consulta”. Essa é uma prática juridicamente reprovável e representa uma demonstração de pouca capacidade do registrador, além de violação dos deveres de registrador.⁴² Conforme a Lei de Registros Públicos, o juiz somente tem poder de qualificação registral mediante a instauração do competente procedimento administrativo da dúvida. Não há como o registrador se exonerar concretamente da responsabilidade de qualificação que lhe é atribuída, nem mesmo pela via transversa da “consulta” a órgãos superiores.

g) *A qualificação registral deve ostentar o signo de integralidade.* É dever do registrador proceder ao exame exaustivo do título exibido, quer seja uma escritura notarial, um título judicial, um contrato particular com ou sem força de escritura pública, um requerimento etc., sob pena de incorrer em responsabilidade. A qualificação deve abranger completamente a situação examinada, em todos os seus aspectos relevantes para a registo ou seu indeferimento, permitindo quer a certeza correspondente à aptidão registrária, quer a indicação integral das deficiências para a inscrição perseguida.⁴³

É certo que nem sempre a qualificação registral empreendida pelo oficial é compreendida em seu verdadeiro sentido e alcance, tal como prevista no ordenamento legal vigente, principalmente por notários e por magistrados. Tanto que não poucos registradores colecionam histórias de insatisfações manifestas por colegas notários ou já passaram pelo constrangimento de serem intimados de decisões judiciais por despachos como “cumpra-se imediatamente sob pena de desobediência (ou de pena de prisão)”. Simplesmente porque, ao examinarem um determinado título judicial, o

consideraram inapto para a prática do ato de registro ou de averbação determinado pelo juiz ou mesmo emitiram uma nota com exigência de retificação ou aditamento do título para o efeito de afastar óbice que impedia a prática do ato determinado.⁴⁴

Parece-nos que vários fatores, embora distintos, se completam e corroboram essa situação, para que se instale e leve certos grupos a pugnarem pela limitação do controle de legalidade exercido pelo oficial via qualificação, notadamente em relação aos títulos judiciais e às escrituras públicas. Citarei apenas dois deles.

1. *Qualificações homeopáticas* – em pequenas doses, a conta gotas. Quanto for o caso de formulação de exigências, essas devem ser formuladas de uma única vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com indicação dos suportes normativos em que se apoiou o oficial no momento da qualificação do título, visto que o registrador está adstrito aos limites fixados pela legislação – princípio da legalidade –, sob pena de incorrer em responsabilidade. São reprovadas as exigências em doses homeopáticas sem fundamentação legal ou baseadas em hipóteses. Além de causar insegurança, levam ao descrédito a atividade registrária e maculam a qualidade do serviço público prestado em delegação. A ressalva que se faz é apenas na especialíssima hipótese de, cumpridas as exigências, surgirem novos elementos, obrigando o registrador a formular outras exigências.

2. *Notas de exigências inexpressivas.* Existe uma infeliz prática registral de devolução do título ou emissão da nota de exigência de forma resumida – por exemplo, apresentar certidão de casamento dos executados –, por vezes até em papeletas grampeadas no título, sem a imprescindível exposição das razões e dos fundamentos que justificam a tomada

⁴² Destaca-se no rol de deveres do registrador, *proceder de forma a dignificar a função exercida*, previsto no inciso V do artigo quinto da lei 8.935/94. Aqui, sim, pelo descumprimento desse dever, temos uma infração disciplinar caracterizada (art.31, V).

⁴³ DIP. Op. cit., p.178.

⁴⁴ A desqualificação de título judicial que viole os princípios registrários básicos e torne insegura e descontrolada a escrituração do fôlio real, não caracteriza a figura de crime de desobediência previsto no artigo 330 do Código Penal, porquanto esse tipo pressupõe a oposição dolosa e injustificada a uma ordem legal e tal conjunto de elementos não restará integrado quando rejeitado o título, em decorrência de óbice registrário (cf. parecer do Juiz Marcelo Fortes Barbosa Filho no Processo n. 9002/2000 da comarca de Americana, publicado no *DOJ* de 11/4/2000, p.3).



de decisão do oficial registrador na edição do ato de negação de acesso do título judicial ao caderno registral.

O oficial deve considerar que, em virtude de sua condição de delegado do serviço público, operando em nome do poder que o credenciou para o exercício de uma atividade essencial, os atos que pratica em razão de seu ofício são atos administrativos. Esses atos, para regular ingresso no mundo jurídico, devem ser estruturados nos princípios que norteiam, informam e fundamentam o Direito administrativo, impondo-se, portanto, que no seu pronunciamento, consubstanciado em eventual nota de devolução do título judicial, fiquem estampadas de maneira precisa e clara as razões de fato e de direito que o levaram a proceder daquele modo.

Faz-se oportuno lembrar que o uso na justificativa da devolução do título de expressões genéricas como “para os devidos fins”, “para fins de direito”, e outras assemelhadas, não servem para motivar o ato de interdição do título pelo oficial registrador, configurando mera logomaquia.⁴⁵

A Constituição federal, no seu artigo 37, preceitua que a administração pública obedecerá aos princípios da *legalidade*, *impressoalidade*, *moralidade*, *publicidade* e *eficiência*. Na mesma direção, a Constituição paulista, em seu artigo 111, amplia esse rol acrescentando, de forma explícita, os princípios da *razoabilidade*, *finalidade*, *motivação* e *interesse público*, como de observância obrigatória pela administração pública direta, indireta e fundacional, incluídos nessa categoria de entes públicos, por conseqüente lógico, os serviços delegados de notas e de registro.

Ensina Celso Antônio que “violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma qualquer. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão a sua estrutura mestra”.⁴⁶

Urge, então, que o registrador de imóveis estruture a nota de exigência nos termos estabelecidos pela Lei de Registros Públicos, por outras normas jurídicas pertinentes e pelos princípios de Direito registral e de Direito administrativo, sob pena de ficar o ato inquinado de vício de legalidade e adentrar de forma precária no mundo jurídico, com sua validade comprometida, podendo até ser por esse abortado, já que não se tolera a inércia ou o relaxo administrativo.

6. Os limites da qualificação registral

A extensão e determinação dos limites da qualificação registral estabelece certa polêmica entre os operadores e constitui-se tema agitado perante as corregedorias em casos concretos, por meio de representações e suscitações de dúvidas.

Esse rigoroso controle de legalidade preconizado deve ser levado a efeito em condições psicologicamente favoráveis ao acesso do título ao registro, obviamente sem menosprezo às condições normativas aplicáveis, todavia, com o máximo de boa vontade, como instrui Serpa Lopes.

Um princípio, devem todos ter em vista, quer oficial de registro, quer o próprio juiz: em matéria de registro de imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao registro, de modo que toda propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo do regime do registro imobiliário e participem dos seus benefícios.⁴⁷

Por ser a tarefa qualificadora eminentemente profissional, por conseqüência, seu conteúdo e alcance devem ser essencialmente jurídicos. Não há espaço para improvisações, conjecturas e suposições, inclusive pseudopruridos de consciência que possam levar o oficial de registro a formalizar exigências que nem a lei, nem as normas técnicas prevêem. Muito pelo contrário, ao registrador deve interessar que as partes, dentro do que o ordenamento prevê, consigam inscrever todos os fatos e publicar todos os direitos que quiseram constituir.

⁴⁵ CRETELLA JÚNIOR, José. *Dos atos administrativos*. n.140. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p.270.

⁴⁶ BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. *Curso de Direito administrativo*. São Paulo: Malheiros, 2000, p.748.

⁴⁷ SERPA LOPES, Miguel Maria. *Tratado dos registros públicos*. 3.ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1955, v.II., p.346.

Como delegado do serviço público, e pela natureza jurídica do ato qualificador, emergem conceitos de Direito administrativo que devem ser venerados pelo oficial de registro, entre os quais é relevante mencionar os princípios da impessoalidade, da moralidade, da finalidade, eficiência, motivação e da razoabilidade. Importa afirmar que a inobservância de quaisquer dessas condutas se caracteriza como um comportamento ilegal, que deve ser corrigido pelo poder fiscalizador ou na via jurisdicional.

Existem correntes doutrinárias que defendem menor rigidez funcional na qualificação, restringindo-a ao controle das formas extrínsecas do título. Parece-nos, todavia, que a perspectiva jurídica de nosso ordenamento é marcadamente mais ampla, abarcando na apreciação da viabilidade de um registro, além da legitimidade dos interessados e da regularidade formal dos títulos, também e especialmente a validade dos atos neles contidos, mediante subordinação a preceitos de ordem pública, como, por exemplo, o Código de Defesa do Consumidor e a outras leis federais, estaduais e municipais que disciplinam matérias periféricas.⁴⁸

a) Legitimidade dos interessados

Sem solicitação da parte ou autoridade, o oficial não pratica atos registrais, salvante os de ofício. Em conformidade com o artigo 13 da lei 6.015/73, os atos de registro serão praticados por requerimento verbal ou escrito dos interessados, ou por ordem judicial, ou a requerimento do Ministério Público.

Interessado, na dicção da Lei de Registros Públicos, não se confunde com *apresentante* ou *portador*. Eles podem ser quaisquer pessoas que estejam de posse do título, ao passo que *interessado* é aquele que, direta ou indiretamente, tenha legítimo interesse no movimento ou mutação do registro, que deverá ser cabalmente demonstrado.

Walter Ceneviva explica que *diretamente interessado* é aque-

le em cujo nome será feito o registro; *indiretamente interessado* é quem seja atingível em seu direito se ocorrer o registro.⁴⁹

Em linhas gerais, além da legitimidade da ordem judicial e do requerimento do Ministério Público, estão aptos para formular requerimentos registrais na condição de interessado:

- a) o titular ou o transmitente do direito inscrito;
- b) o que o adquire;
- c) o que tenha representação legal de qualquer deles;⁵⁰ e
- d) o que tenha interesse jurídico no direito objeto do requerimento.

A importância prática dessa distinção pode ser verificada no caso de impugnação de dúvida suscitada, reservada ao *interessado*, não podendo ser oposta pelo mero *apresentante*, nos termos do artigo 199 da lei 6.015/73, embora possa este requerê-la perante o oficial.

b) Controle da forma extrínseca dos títulos

O primeiro ponto a ser considerado na qualificação do título é quanto a sua origem. De forma geral, os títulos que são admitidos a registro podem ser (1) público ou (2) particular.

A planilha que segue apresenta alguns itens gerais que podem auxiliar o trabalho do registrador ou de seu preposto no desenvolvimento da qualificação registral, todavia, não o fazemos de maneira exaustiva, visto que cada caso deve ser concretamente analisado.

1.1 Público – escrituras notariais

- O título foi apresentado no original?
- Há higidez no texto? Emendas, rasuras e entrelinhas?

Foram ressalvadas?

- Consta a data, livro e folhas da escritura?
- O título está devidamente assinado, com suas folhas numeradas e rubricadas pelo notário?
- A assinatura do tabelião confere com a do cartão de

⁴⁸ Embora seja de competência privativa da União legislar sobre registros públicos, é certo que os estados, os municípios e o Distrito federal também legislam, dentro da competência constitucional, sobre temas que devem ser observados na qualificação registral. A propósito, não cabe ao registrador apreciar inconstitucionalidade de norma legal, campo reservado ao poder Judiciário.

⁴⁹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. n.508. 6.ed. São Paulo: Saraiva, 1988. p.435.

⁵⁰ Por representação legal, considero os casos de representação por procuração, representação legal – pais, tutores e curadores –, representação por contrato social e os agentes políticos.



autógrafos depositado no cartório? – em caso negativo, solicitar reconhecimento de firma em tabelião local. Sendo o tabelião desconhecido, consultar a regularidade da delegação notarial no cadastro nacional de serventias públicas e privadas do Brasil do Ministério da Justiça pela Internet, no endereço <http://www.mj.gov.br>.

– No caso de retificação, ratificação ou aditamento, está acompanhado do título retificado, ratificado ou aditado?

– É o caso de verificação de papel de segurança ou de selo notarial?

– Está entre títulos admissíveis no registro (LRP, art.221 e 291, §1º)?

1.2 Público – títulos judiciais

– O título foi apresentado no original?

– A autoridade judiciária era competente?

– Em formais de partilha e cartas de sentença, verificar se constam termos de abertura e encerramento e se estão assinados pelo juiz de direito e pelo funcionário judicial encarregado; verificar as folhas, se seguem numeração seqüencial ordinária até a folha de encerramento e se estão devidamente numeradas e rubricadas pelo escrevente judicial. No Estado de São Paulo, em face de preceito expresso nas normas de serviços, verificar se a assinatura do Juiz foi devidamente reconhecida pelo escrivão diretor do feito. De qualquer forma, caso entenda, exigir o reconhecimento de firma da assinatura do juiz de direito. Igual atenção deverá ser dispensada para o Mandado Judicial.

– Está entre títulos admissíveis no registro (LRP, art.221 e 291, §1º)?

1.3 Público – títulos administrativos

– Foi apresentado no original ou por certidão?

– Há higidez no texto? Emendas, rasuras e entrelinhas? Foram ressalvadas?

– Era a hipótese de expedição de título administrativo?

– Está devidamente assinado pelo funcionário competente ou autoridade?

– Há comprovante da nomeação?

– Está devidamente legalizado?

2. Instrumentos particulares

– Foi apresentado no original?

– Há higidez no texto? Emendas, rasuras e entrelinhas?

Foram ressalvadas?

– No caso de negócios que versem sobre direito real, o instrumento foi lavrado dentro dos limites legais? Visto que, para os negócios imobiliários com valores superiores a 30 vezes o maior salário mínimo vigente no país, é essencial para o ato escritura pública (CC, art.108).

– Consta do título local e data?

– Todas as pessoas que figuram no preâmbulo do título constam do rol de assinaturas?

– Constam testemunhas instrumentárias – se for o caso?

– Todas as assinaturas – signatários e testemunhas – estão devidamente reconhecidas por tabelião que tenha cartão de autógrafos na serventia (lei 6.015/73, art.221, II, e art.246, parágrafo único)?

– Eventuais documentos estrangeiros anexados estão devidamente traduzidos para o português e registrados com seu original na forma do artigo 148 da LRP?

– Quantas vias foram apresentadas (lei 6.015/73, art.194)?

– Há regularidade nas representações por procurações, alvarás, contratos ou estatutos etc.?

– O título está elencado entre instrumentos admissíveis no registro de imóveis (LRP, art.221 e 291, §1º)?

2.1. Instrumentos particulares com força de escritura pública

– Além das indagações do item anterior, o negócio enquadra-se nas hipóteses legais em que o instrumento particular tem força de escritura pública ou é caso de dispensa da escritura pública em razão do valor do contrato?

c) Verificação das condições intrínsecas do título

1. Público – escrituras notariais

– As partes contratantes e os intervenientes estão perfeitamente qualificados (art.176, LRP)?

– Se o outorgante é casado sob regime de bens que o exija, há outorga uxória ou anuência marital?

– Todas as pessoas que figuram no preâmbulo do título constam do rol de assinaturas?

– Se menor ou interdito, há regular representação? É caso de exigir alvará judicial?

– Se espólio, houve autorização por alvará judicial (CPC, art.992, I)? A certidão do óbito foi anexada? Consta o estado civil do *de cujus* por ocasião do falecimento?

– Em caso de mandato, a certidão da procuração foi expedida há menos de 90 dias? A procuração é pública?

– O transmitente ou devedor é o adquirente da transcrição ou registro anterior?

– Os dados qualificativos dos alienantes ou devedores e outros elementos de identificação afirmados pelo notário sob a fé pública permitem segura identificação e conseqüente afastamento de homonímia?

– O estado e a capacidade civil do transmitente ou devedor estão atualizados?

– O transmitente está com seus bens disponíveis?

– O transmitente é condômino? Transmite apenas parte ideal ou porção certa?

– Há coincidência na descrição do imóvel?⁵¹

– Em caso de registro de loteamento, o loteador é proprietário singular? Se não, o loteamento é promovido pelo conjunto de co-proprietários?

– Em caso de registro de incorporação, o incorporador do edifício tem qualidade para legitimar-se como tal (lei 4.591/64, art.31)?

– O memorial de loteamento está instruído com a documentação legalmente exigida (lei 6.766/79, art.18)? O contrato-padrão cumpre as regras protetivas do consumidor?⁵²

– O memorial de incorporação está instruído com a documentação legalmente exigida (lei 4.591/64, art.32)? O

incorporador optou por depositar contrato-padrão? Cumpre as regras protetivas do consumidor?

– Consta o valor atribuído pelas partes ao negócio jurídico? O valor venal é maior que o valor do negócio – para efeito de cobrança dos emolumentos e menção no texto do registro?

– Foram pagos os impostos?

– Apresentou as certidões negativas fiscais ou declaração que permita a dispensa?

– Consta do título apresentação ou dispensa das certidões elencadas na lei 7.433/85, regulamentada pelo decreto 93.240/86?

– Foi emitida a DOI para a Secretaria da Receita Federal?

– Existe algum pacto adjeto de hipoteca ou contrato de alienação fiduciária?

– Em caso de doação é feito para o donatário e seu cônjuge ou de forma individual? Houve imposição de cláusulas restritivas? Em caso positivo há menção que o imóvel sai da parte disponível do doador ou justa causa para imposição das cláusulas? São elas vitalícias ou temporárias? Há reserva de usufruto ou o doador possui outros bens que garantem sua subsistência? Se a doação foi feita a mais de uma pessoa existe cláusula de acréscimo?

1.1 Instrumentos particulares com ou sem força de escritura pública

– Além das indagações do item anterior, o negócio enquadra-se nas hipóteses legais em que o instrumento particular tem força de escritura pública ou é caso de dispensa da escritura pública em razão do valor do contrato?

– Em caso de mandato, a certidão da procuração foi expedida há menos de 90 dias? – A procuração é pública?

– Os poderes são expressos e o ato está dentro dos limites dos poderes concedidos? – A assinatura do tabelião foi conferida? – É o caso de verificação da autenticidade do papel do

⁵¹ O parágrafo 13, acrescentado ao artigo 213 da lei 6.015/73 pela lei 10.931, de 2/8/2004, permite que, “não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição”.

⁵² Sugiro como leitura complementar o trabalho de minha autoria denominado “Os problemas mais comuns encontrados nos contratos-padrão de parcelamentos urbanos”, publicado na *Revista de Direito Imobiliário* n. 47, São Paulo: RT/IRIB, jul./dez. 1999 e disponível em <http://www.primeiros.com.br>. Acesso em 12 maio 2006.



traslado e de selos? – Foram verificados os comunicados da Corregedoria Geral da Justiça sobre procurações falsificadas?

Se o tabelião for desconhecido, consultar a regularidade da delegação notarial no cadastro nacional de serventias públicas e privadas do Brasil do Ministério da Justiça pela Internet no endereço <http://www.mj.gov.br>. Conforme a hipótese, é aconselhável verificação diretamente junto ao cartório onde constar ter sido lavrado o instrumento da autenticidade da procuração, por via telefônica, ou por *e-mail* e conferir, com acuidade, a absoluta coincidência dos dados de identificação dos outorgantes em relação aos da transcrição ou registro anterior.

1.2 Público – títulos judiciais

– Trata-se de título judicial ou de ordem judicial?⁵³

– O procedimento permitia a expedição da *ordem judicial*? Não seria lógico que em ação diversa fosse expedido mandado relativo à situação registral que não foi objeto de apreciação.

– Existe congruência da ordem constante do mandado judicial com os autos e a sentença?

– Há informação quanto ao trânsito em julgado da decisão judicial?

– Foram recolhidos os impostos?

– O estado civil do proprietário é o mesmo constante do título?

– A descrição do imóvel coincide com a constante da matrícula?

– O bem se encontrava disponível ou houve a expressa apreciação judicial da hipótese?

– Em caso de penhora/arresto/seqüestro de bem de sócio ou de pessoa estranha à execução houve a expressa decisão judicial de desconsideração da personalidade jurídica da empresa, fraude à execução ou responsabilização patrimonial na ação em relação ao titular de domínio?

– Todos os titulares de direitos reais foram regularmente intimados/notificados da existência ação?

– Era caso de intimação do cônjuge?

– Era caso de intimação de credor hipotecário?

– Por ser sucessão testamentária a partilha obedeceu às cláusulas testamentárias ou houve a expressa e inequívoca apreciação judicial para o efeito de modificação das disposições de última vontade?

7. Conclusão

Este trabalho, que me permito submeter à consideração das senhoras e dos senhores participantes deste Seminário de Direito notarial e registral, está distante do ponto que possa ser considerado próximo ao fim do estudo desse tema, porém, aqui se detém, abruptamente.

Com efeito, o tema abre intermináveis perspectivas, todavia, limitações pessoais e circunstanciais recomendam um ponto final, que deve ser tido como vírgula, porque outros estudiosos poderão melhorar este trabalho mediante indicações das devidas correções, as quais serão bem recebidas, bem como ampliá-lo mediante aprofundamento do estudo do conteúdo do princípio da legalidade no Direito registral imobiliário.

Se estas linhas motivarem mais alguém neste país a refletir sobre o futuro da atividade delegada do serviço público, exemplarmente exercida pelos registradores brasileiros – sem as amarras da burocratização operacional própria da máquina estatal –, os quais, com seu labor, cercam a sociedade civil de segurança jurídica em suas relações pessoais e patrimoniais, o objetivo deste estudo já terá sido alcançado.

(*) Flauzilino Araújo dos Santos é primeiro oficial do registro de imóveis da comarca de São Paulo, SP, mestre em Direito civil, diretor de publicidade e divulgação do Irib, diretor de registro de imóveis da Anoreg-SP e presidente da Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo, Arisp. E-mail: flauzilino@primeiros.com.br

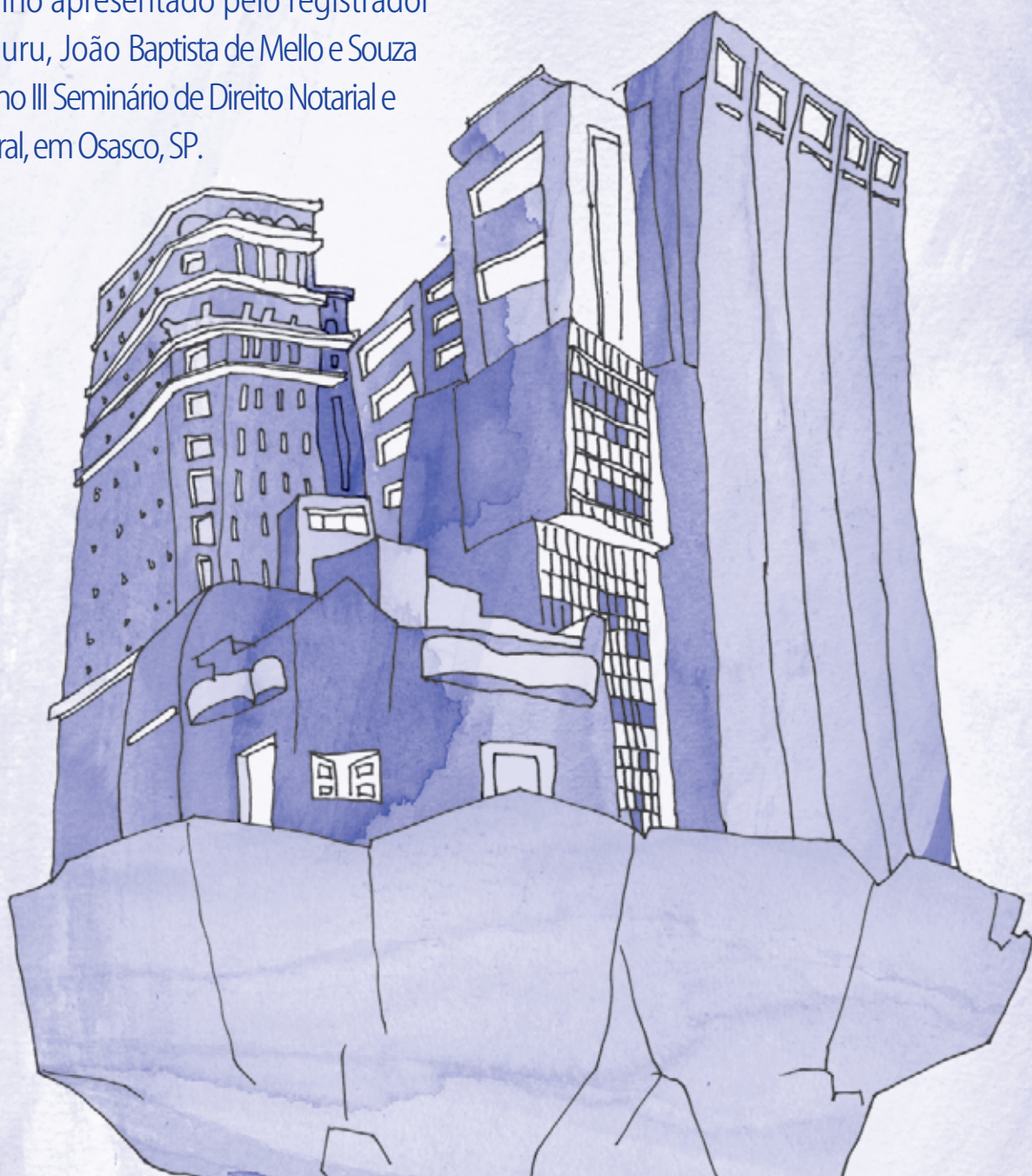
(**) Palestra proferida no I Seminário de Direito Notarial e Registral realizado em Registro, SP, no dia 13 de maio de 2006, organizado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e pelo Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, com apoio da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Informações: <http://www.educartorio.com.br>

⁵³ Sugiro como leitura complementar o trabalho de minha autoria denominado “Sobre a qualificação de títulos judiciais no Brasil”, publicado na *Revista de Direito Imobiliário* n. 56. São Paulo: RT/IRIB, jan./jun. 2004.

Indisponibilidade de bens e o registro de imóveis

*Alexandre Laizo Clápis**

Trabalho apresentado pelo registrador de Bauru, João Baptista de Mello e Souza Neto, no III Seminário de Direito Notarial e Registral, em Osasco, SP.





Provimento 17/1999 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

O item 102.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, introduzido pelo provimento 17/1999, estabelece que:

“102.1. Os mandados judiciais que *não contem* com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, mas que determinem a indisponibilidade de qualquer bem imóvel, deverão ser recepcionados no Livro 1 – Protocolo e, em seguida, arquivados em classificador próprio.”

A Constituição de 1988 consagra a propriedade como direito fundamental e garante que ninguém poderá ser dela privado de forma arbitrária sem o devido processo legal e, se o caso, após justa e prévia indenização paga em dinheiro (art.5º, incisos XXII, XXIII, XXIV e LIV).

Assim estabelecem os dispositivos constitucionais citados acima.

“Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII- é garantido direito de propriedade;

XXIII- a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV- a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

(...)

“LIV- ninguém será privado de sua liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;”.

O art. 1.228 do Código Civil estabelece que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e *dispor* da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Esse dispositivo legal indica os atributos da propriedade – direito de usar, gozar, dispor e reaver. Se todos os atributos estiverem numa só pessoa, há o domínio pleno.

A indisponibilidade de bens atinge um dos atributos da propriedade de maior relevância: o direito de dispor da coisa.

De acordo com a Constituição federal, para que alguém seja privado de seus bens, necessário que haja o devido processo legal. Este, por sua vez, tem como corolário a ampla defesa e o contraditório. O devido processo legal tem finalidade de garantir dupla proteção ao indivíduo tanto na esfera material quanto na formal. Na material, o objetivo é proteger o direito de liberdade e propriedade; na formal, é assegurar completa igualdade de condições com o Estado-persecutor e plenitude de defesa.

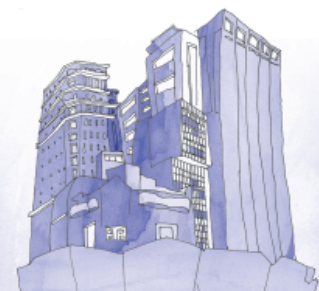
Soma-se aos dispositivos constitucionais acima transcritos o princípio da legalidade positivado no inciso II do citado artigo quinto e no artigo 37, ambos da Constituição federal de 1988, o qual determina que a administração pública deve atuar sem finalidade própria e sempre dentro dos limites e moldes impostos pela lei. Em outras palavras, os atos praticados pela administração pública direta ou indireta – e nesta

se enquadra o serviço prestado pelo registro de imóveis –, devem ter fundamento em lei. Ao contrário da esfera privada, que pode realizar tudo aquilo que a lei não veda, a administração pública pode fazer apenas o que prevê a lei.

O inciso II do artigo quinto e o artigo 37 da Constituição estabelecem, respectivamente, que “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;” e que “a administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:”.

Agora é possível entender o que pretendeu a Corregedoria Geral de Justiça do Estado

“Ao contrário da esfera privada, que pode realizar tudo aquilo que a lei não veda, a administração pública pode fazer apenas o que prevê a lei.”



de São Paulo ao regulamentar o ingresso de mandados de indisponibilidade não respaldados em previsões legais.

Retomemos o subitem 102.1 ao início transcrito.

“102.1. Os mandados judiciais que *não contem* com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, mas que determinem a indisponibilidade de qualquer bem imóvel, deverão ser recepcionados no Livro 1 – Protocolo e, em seguida, arquivados em classificador próprio.”

Vejam os demais subitens do conhecido provimento 17/1999.

“102.2. A *prenotação desses mandados ficará prorrogada até a solução definitiva da pendência judicial* com as providências que forem então determinadas, ou revogação da ordem neles contida.

102.3. Far-se-á, junto com a verificação da existência de títulos contraditórios tramitando simultaneamente, o controle da existência de mandados judiciais com ordem de indisponibilidade, na forma prevista no item 10, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que deverá ser mantido enquanto estiver em vigor a prenotação correspondente, conforme consta do subitem 102.2.

102.4. Quando se tratar de ordem que tenha por objeto título determinado, que já esteja tramitando no registro imobiliário para fim de registro, ficará este sustado, e prorrogada a sua prenotação por motivo da ordem judicial, até que seja solucionada a pendência, cumprindo seja anotada a ocorrência na respectiva prenotação, no local próprio do Livro 1- Protocolo.

102.5. Quando se tratar de ordem genérica de indisponibilidade de determinado bem imóvel, sem indicação do título que a ordem pretende atingir, não serão sustados os registros dos títulos que já estejam tramitando, porque estes devem ter assegurado o seu direito de prioridade.

102.6. No caso previsto no subitem 102.5, a prenotação do mandado de indisponibilidade, prorrogada até ordem judicial em contrá-

rio, impedirá o acesso ao registro de quaisquer outros títulos que permanecerão protocolados, no aguardo da oportunidade para o exercício do direito de prioridade ao registro.

102.7. Convertido o provimento judicial cautelar em definitivo, e se a final for necessário o registro da respectiva sentença ou decisão, poderá ser aproveitada a prenotação do mandado de indisponibilidade, que pretendia assegurar a tutela jurisdicional antecipada na medida cautelar.

102.8. Das certidões dos registros atingidos pela ordem de indisponibilidade, constará, obrigatoriamente, a existência dos mandados que tenham sido recepcionados e lançados no Livro 1 – Protocolo, ainda que não haja registro das ordens no Livro 2 – Registro Geral, ou no Livro de Registro das Indisponibilidades, como previsto acima.

102.9. Nos demais casos, quando as ordens ou comunicações administrativas de indisponibilidade contarem com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, elas serão registradas no Livro de Registro das Indisponibilidades, ainda que não haja bens imóveis na Comarca que devam ser tornados indisponíveis ao tempo da recepção do mandado. Havendo bens, será também feita a respectiva averbação no

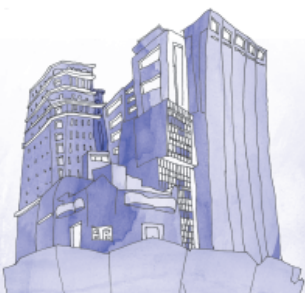
Livro 2 – Registro Geral.

102.10. A superveniência de nova ordem jurisdicional que revogue aquela cuja prenotação esteja prorrogada, determinará a anotação da ocorrência, ficando cancelada a prenotação.

102.11. As disposições acima não se aplicam aos mandados extraídos do Procedimento Cautelar de Protesto Contra Alienação de Bens.

As ordens judiciais de indisponibilidade que contenham previsão legal devem ser registradas no Livro de Registro de Indisponibilidades. Se a pessoa atingida possuir bens imóveis nessa circunscrição deverá ser feita averbação na correspondente matrícula ou transcrição. Assim determinam os itens 93, 94, 94.1 e 95, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça:

“As ordens judiciais de indisponibilidade que contenham previsão legal devem ser registradas no Livro de Registro de Indisponibilidades.”





93. Os delegados do serviço de Registro de Imóveis deverão manter um livro, que poderá ser escriturado por fichas, denominado Livro de Registro das Indisponibilidades, destinado ao registro dos ofícios da Corregedoria Geral da Justiça ou dos interventores e liquidantes de instituições financeiras em intervenção ou liquidação extrajudicial, comunicando a indisponibilidade dos bens de diretores e ex-administradores das referidas sociedades.

94. Os registros conterão o número de ordem, a data de sua efetivação, a indicação do ofício que lhe deu origem, os nomes e a qualificação das pessoas cujos bens foram declarados indisponíveis.

94.1. A indisponibilidade de bens será averbada à margem da transcrição, inscrição, ou, ainda, na matrícula dos imóveis.

95. O livro referido deverá conter uma coluna destinada às averbações das comunicações que cancelem ou alterem os respectivos registros, as quais, portanto, serão efetivadas à sua margem, nunca constituindo novo registro.”

A seguir hipóteses legais de indisponibilidade de bens:

1. Instituições financeiras – intervenção e liquidação extrajudicial (lei 6.024, de 13/3/1974)

“Art. 36. Os administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência, *ficarão com todos os seus bens indisponíveis*, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades.

§1º. A indisponibilidade prevista neste artigo decorre do ato que decretar a intervenção, a liquidação extrajudicial ou a falência, e atinge a todos aqueles que tenham estado no exercício das funções nos 12 (doze) meses anteriores ao mesmo ato.

§2º. Por proposta do Banco Central do Brasil, aprovada pelo Conselho Monetário Nacional, a indisponibilidade prevista neste artigo poderá ser estendida:

a) aos bens de gerentes, conselheiros fiscais e aos de todos aqueles que, até o limite da responsabilidade estimada de cada um, tenham concorrido, nos últimos 12 (doze) meses, para a decretação da intervenção ou liquidação extrajudicial;

b) aos bens de pessoas que, nos últimos 12 (doze) meses, os tenham a qualquer título, adquirido de administradores da instituição, ou das pessoas referidas na alínea anterior, desde que haja seguros elementos de convicção de que se trata de simulada transferência com o fim de evitar os efeitos desta Lei.

§3º. Não se incluem nas disposições deste artigo os bens considerados inalienáveis ou impenhoráveis pela legislação em vigor.

§4º. Não são igualmente atingidos pela indisponibilidade os bens objeto de contrato de alienação, de promessa de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão de direitos, desde que os respectivos instrumentos tenham sido levados ao competente registro público, anteriormente à data da decretação da intervenção, da liquidação extrajudicial ou da falência.

Art. 38. Decretada a intervenção, a liquidação extrajudicial ou a falência, o interventor, o liquidante ou escrivão da falência comunicará ao registro público competente e às Bolsas de Valores a indisponibilidade de bens imposta no art. 36.

Parágrafo único. Recebida a comunicação, a autoridade competente ficará relativamente a esses bens impedida de:

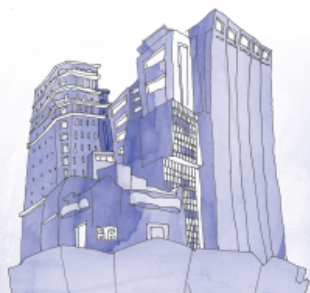
a) fazer transcrições, inscrições ou averbações de documentos públicos ou particulares;

b) arquivar atos ou contratos que importem em transferência de cota sociais, ações ou partes beneficiárias;

c) realizar ou registrar operações e títulos de qualquer natureza;

d) processar a transferência de propriedade de veículos automotores.”

“Os administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência, *ficarão com todos os seus bens indisponíveis...*”



2. Medida cautelar fiscal – lei 8.397, de 6/1/1992, artigo quarto

“Art. 4º: A decretação da medida cautelar fiscal produzirá, de imediato, a indisponibilidade dos bens do requerido, até o limite da satisfação da obrigação.

§1º. Na hipótese de pessoa jurídica, a indisponibilidade recairá somente sobre os bens do ativo permanente, podendo, ainda, ser estendida aos bens do acionista controlador e aos dos que em razão do contrato social ou estatuto tenham poderes para fazer a empresa cumprir suas obrigações fiscais, ao tempo:

- a) do fato gerador, nos casos de lançamento de ofício;
- b) do inadimplemento da obrigação fiscal, nos demais casos.

§2º. A indisponibilidade patrimonial poderá ser estendida em relação aos bens adquiridos a qualquer título do requerido ou daqueles que estejam ou tenham estado na função de administrador (§1º), desde que seja capaz de frustrar a pretensão da Fazenda Pública.

§3º. Decretada a medida cautelar fiscal, será comunicada imediatamente ao registro público de imóveis, ao Banco Central do Brasil, à Comissão de Valores Mobiliários e às demais repartições que processem registros de transferência de bens, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a constrição judicial.”

3. Ação civil pública – improbidade administrativa – lei 8.429, de 2/6/1992, artigo sétimo e parágrafo quarto do artigo 37 da Constituição federal

Art. 7º da lei 8.429/1992: *Quando o ato de improbidade causar lesão ao patrimônio público ou ensejar enriquecimento ilícito, caberá a autoridade administrativa responsável pelo inquérito representar ao Ministério Público, para a indisponibilidade dos bens do indiciado.*

Parágrafo único. *A indisponibilidade a que se refere o caput deste artigo recairá sobre bens que assegurem o integral ressarcimento do dano, ou sobre o acréscimo patrimonial*

resultante do enriquecimento ilícito.”

§4º do art. 37 da Constituição federal: “Os atos de improbidade administrativa importarão a suspensão dos direitos políticos, a perda da função pública, a indisponibilidade dos bens e o ressarcimento ao erário, na forma e gradação previstas em lei, sem prejuízo da ação penal cabível”.

4. Falência (Lei de Falências) – decreto-lei 7.661, de 21/06/1945, artigo 12, parágrafo quarto

“Art. 12. Para a falência ser declarada nos casos do art. 2º, o requerente especificará na petição os fatos que a caracterizam, juntando as provas que tiver e indicando as que pretenda aduzir.

1º. O devedor será citado para defender-se devendo apresentar em cartório, no prazo de vinte e quatro horas, os seus embargos, instruindo-os com as provas que tiver e indicando outras que entenda necessárias à defesa.

2º. Se o devedor citado não comparecer, correrá o processo à revelia; se não for encontrado, o juiz nomeará curador que o defenda.

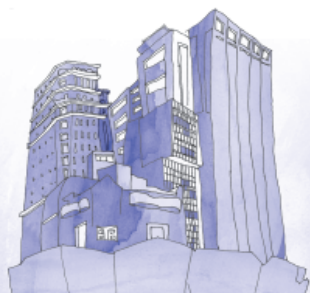
3º. Não havendo provas a realizar, o juiz proferirá a sentença; se as houver o juiz, recebendo os embargos, determinará as provas que devam ser realizadas, e procederá a uma instrução sumária, dentro do prazo de cinco dias, decidindo em seguida.

4º. Durante o processo, o juiz, de ofício ou a requerimento do credor, poderá ordenar o seqüestro dos livros, correspondência e bens do devedor, e proibir qualquer alienação destes, publicando-se o despacho, em edital, no órgão oficial. Os bens e livros ficarão sob a guarda de depositário nomeado pelo juiz, podendo a nomeação recair no próprio credor requerente.

5º. As medidas previstas no parágrafo anterior cessarão por força da própria sentença que denegar a falência.”

“Art. 40. *Desde o momento da abertura da falência, ou da decretação do seqüestro, o devedor perde o direito de administrar os seus bens e deles dispor.*

“Desde o momento da abertura da falência, ou da decretação do seqüestro, o devedor perde o direito de administrar os seus bens e deles dispor.”





1º. Não pode o devedor, desde aquele momento, praticar qualquer ato que se refira direta ou indiretamente, aos bens, interesses, direitos e obrigações compreendidos na falência, sob pena de nulidade, que o juiz pronunciará de ofício, independentemente de prova de prejuízo.

2º. Se, entretanto, antes da publicação da sentença declaratória da falência ou do despacho de seqüestro, o devedor tiver pago no vencimento título à ordem por ele aceito ou contra ele sacado, será válido o pagamento, se o portador não conhecia a falência ou o seqüestro, e se, conforme a lei cambial, não puder mais exercer utilmente os seus direitos contra os coobrigados.

Art. 41. Não se compreendem na falência os bens absolutamente impenhoráveis.

Parágrafo único. Serão arrecadados os livros, máquinas, utensílios e instrumentos necessários ou úteis ao exercício da profissão do falido, que não forem de módico valor.”

5. Recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária – lei 11.101, de 9/2/2005

“Art. 82. A responsabilidade pessoal dos sócios de responsabilidade limitada, dos controladores e dos administradores da sociedade falida, estabelecida nas respectivas leis, será apurada no próprio juízo da falência, independentemente da realização do ativo e da prova da sua insuficiência para cobrir o passivo, observado o procedimento ordinário previsto no Código de Processo Civil.

§1º. Prescreverá em 2 (dois) anos, contados do trânsito em julgado da sentença de encerramento da falência, a ação de responsabilização prevista no *caput* deste artigo.

§ 2º. O juiz poderá, de ofício ou mediante requerimento das partes interessadas, *ordenar a indisponibilidade de bens particulares dos réus*, em quantidade compatível com o dano provocado, até o julgamento da ação de responsabilização.”

“Art. 103. Desde a decretação da falência ou do seqüestro, o devedor perde o direito de administrar os seus bens ou deles dispor.”

Parágrafo único. O falido poderá, contudo, fiscalizar a administração da falência, requerer as providências necessárias para a conservação de seus direitos ou dos bens arrecadados e intervir nos processos em que a massa falida seja parte ou interessada, requerendo o que for de direito e interpondo os recursos cabíveis.”

“Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores:

I- o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título;

II- o pagamento de dívidas vencidas e exigíveis realizado dentro do termo legal, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato;

III- a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal, tratando-se de dívida contraída anteriormente; se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa falida receberá a parte que devia

caber ao credor da hipoteca revogada;

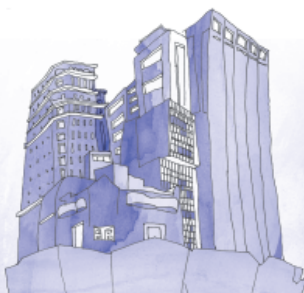
IV- a prática de atos a título gratuito, desde 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

V- a renúncia à herança ou a legado, até 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

VI- a venda ou transferência de estabelecimento feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao devedor bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias, não houver oposição dos credores, após serem devidamente notificados, judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos;

VII- os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a

“Não pode o devedor praticar qualquer ato que se refira direta ou indiretamente, aos bens, interesses, direitos e obrigações compreendidos na falência...”



imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior.

Parágrafo único. A ineficácia poderá ser declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo.”

“Art. 154. Concluída a realização de todo o ativo, e distribuído o produto entre os credores, o administrador judicial apresentará suas contas ao juiz no prazo de 30 (trinta) dias.

§1º. As contas, acompanhadas dos documentos comprobatórios, serão prestadas em autos apartados que, ao final, serão apensados aos autos da falência.

§2º. O juiz ordenará a publicação de aviso de que as contas foram entregues e se encontram à disposição dos interessados, que poderão impugná-las no prazo de 10 (dez) dias.

§3º. Decorrido o prazo do aviso e realizadas as diligências necessárias à apuração dos fatos, o juiz intimará o Ministério Público para manifestar-se no prazo de 5 (cinco) dias, findo o qual o administrador judicial será ouvido se houver impugnação ou parecer contrário do Ministério Público.

§4º. Cumpridas as providências previstas nos §§ 2º e 3º deste artigo, o juiz julgará as contas por sentença.

§5º. A sentença que rejeitar as contas do administrador judicial fixará suas responsabilidades, *poderá determinar a indisponibilidade ou o seqüestro de bens* e servirá como título executivo para indenização da massa.

§6º. Da sentença cabe apelação.”

6. Planos privados de assistência de saúde – lei 9.656, de 3/6/1998 – artigo 24-A

“Art. 24-A. Os administradores das operadoras de planos privados de assistência à saúde em regime de direção fiscal ou liquidação extrajudicial, independentemente da natureza jurídica da operadora, *ficarão com todos os seus bens indisponíveis*, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final

de suas responsabilidades (artigo incluído pela MPV 2.177-44, de 24/8/2001).

§1º. A indisponibilidade prevista neste artigo decorre do ato que decretar a direção fiscal ou a liquidação extrajudicial e atinge a todos aqueles que tenham estado no exercício das funções nos doze meses anteriores ao mesmo ato (parágrafo incluído pela MPV 2.177-44, de 24/8/2001).

§2º. Na hipótese de regime de direção fiscal, a indisponibilidade de bens a que se refere o *caput* deste artigo poderá não alcançar os bens dos administradores, por deliberação expressa da Diretoria Colegiada da ANS (artigo incluído pela MPV 2.177-44, de 24/8/2001).

7. Entidades de previdência privada – lei 6.435, de 15/7/1977 – artigo 71

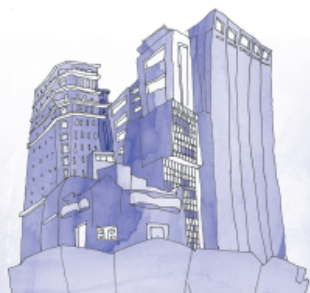
“Artigo 71: Os administradores e membros de conselhos deliberativos, consultivos, fiscais ou assemelhados, das entidades de previdência privada sob intervenção ou em liquidação extrajudicial, *ficarão com todos os seus bens indisponíveis*, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades.

§1º. A indisponibilidade prevista neste artigo decorre do ato que decretar a intervenção ou a liquidação extrajudicial, e atinge a todos aqueles que tenham estado no exercício das funções nos 12 (doze) meses anteriores ao mesmo ato.

§2º. Por proposta do órgão fiscalizador, aprovada pelo Ministro de Estado a que estiver subordinado, a indisponibilidade, prevista neste artigo, poderá ser estendida aos bens de pessoas que, nos últimos 12 (doze) meses, os tenham adquiridos, a qualquer título, das pessoas referidas no *caput* e no § 1º deste artigo, desde que haja seguros elementos de convicção de que se trata de simulada transferência e com o fim de evitar os efeitos desta Lei.

§3º. Não se incluem nas disposições deste artigo os bens considerados inalienáveis ou impenhoráveis pela legislação em vigor.

“A sentença que rejeitar as contas do administrador judicial fixará suas responsabilidades, poderá determinar a indisponibilidade ou o seqüestro de bens...”





§4º. Não são igualmente atingidos pela indisponibilidade os bens objeto de contrato de alienação, de promessa de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão de direitos, desde eu os respectivos instrumentos tenham sido levados ao competente registro público, até 12 (doze) meses antes da data da decretação da intervenção, ou da liquidação extrajudicial.”

8. Lei Orgânica do Tribunal de Contas da União – lei 8.443, de 16/7/1992 – artigo 44

“Art. 44. No início ou no curso de qualquer apuração, o Tribunal, de ofício ou a requerimento do Ministério Público, determinará, cautelarmente, o afastamento temporário do responsável, se existirem indícios suficientes de que, prosseguindo no exercício de suas funções, possa retardar ou dificultar a realização de auditoria ou inspeção, causar danos ao erário ou inviabilizar o seu ressarcimento.

§1º. Estará solidariamente responsável a autoridade superior competente que, no prazo determinado pelo Tribunal, deixar de atender à determinação prevista no *caput* deste artigo.

§2º. Nas mesmas circunstâncias do *caput* deste artigo e do parágrafo anterior, poderá o Tribunal, sem prejuízo das medidas previstas nos artigos 60 e 61 desta lei, decretar, por prazo não superior a um ano, a *indisponibilidade de bens do responsável*, tantos quantos considerados bastantes para garantir o ressarcimento dos danos em apuração.”

9. Insolvência – Código de Processo Civil

“Art. 752. Declarada a insolvência, o devedor perde o direito de administrar os seus bens e de dispor deles, até a liquidação total da massa.”

10. Código Tributário Nacional – indisponibilidade eletrônica

“Art. 185-A. Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e

não forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio eletrônico, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente ao registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial.

§1º. A indisponibilidade de que trata o *caput* deste artigo limitar-se-á ao valor total exigível, devendo o juiz determinar o imediato levantamento da indisponibilidade dos bens ou valores que excederem esse limite.

§2º. Os órgãos e entidades aos quais se fizer a comunicação de que trata o *caput* deste artigo enviarão imediatamente ao juízo a relação discriminada dos bens e direitos cuja indisponibilidade houverem promovido.”

11. Imóvel penhorado nos termos da lei federal 8.212, de 24/7/1991, artigo 53, parágrafo primeiro

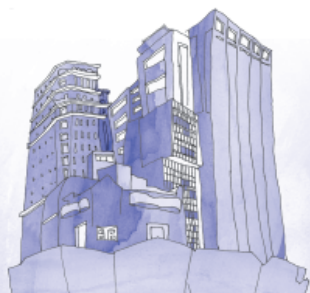
A questão do parágrafo único do artigo 53, da lei federal 8.212/1991 não é semelhante aos demais casos legais acima indicados. O registro da penhora previsto nesse dispositivo legal tem como consequência gerar a indisponibilidade do bem constrito, mas não se procede ao registro no livro das indisponibilidades. O registro deste tipo de penhora também causa a suspensão do direito de dispor do bem.

“Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§1º. Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.”

* Alexandre Laizo Clápis é registrador substituto do 13º Registro de Imóveis de São Paulo, SP, e conselheiro do Irib.

“Declarada a insolvência, o devedor perde o direito de administrar os seus bens e de dispor deles, até a liquidação total da massa.”



A reserva legal e o registro de imóveis: aspectos práticos

*Marcelo Augusto Santana de Melo**

"O homem não herda a terra dos seus pais, apenas a toma emprestado de seus filhos"

Jean Jacques Cousteau





1. CONCEITO

Reserva legal é a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas.

Instituto genuinamente brasileiro. Não existe espaço ambientalmente protegido nesses moldes em outros países.

2. PREVISÃO LEGAL

Artigo 225, parágrafo primeiro, inciso III, da Constituição federal – espaço territorial especialmente protegido.

Artigo 16 do Código Florestal (lei 4.771, de 15/9/1965) com redação dada pela MP 2.166-67, de 24/8/2001, artigo primeiro, parágrafo segundo, inciso III.

Decreto SP 50.889, de 16 de junho de 2006.

3. NATUREZA JURÍDICA

Espaço territorial especialmente protegido.

Limitação administrativa.

“Medidas de caráter geral, previstas em lei com fundamento no poder de polícia do Estado, gerando para os proprietários obrigações positivas ou negativas, com o fim de condicionar o exercício do direito de propriedade ao bem-estar social” (Maria Sylvia Zanella Di Pietro).

4. ORIGEM HISTÓRICA

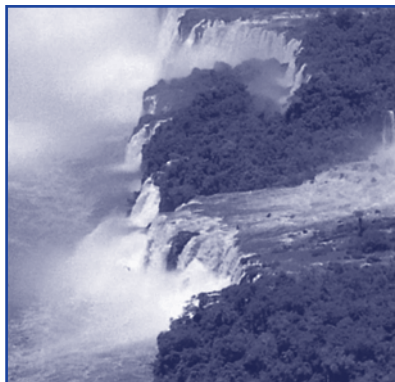
Instruções redigidas por José Bonifácio de Andrada e Silva, em 1821.

Primeiro Código Florestal (decreto 23.793, de 23/1/1934) – 25% das propriedades.

Segundo Código Florestal (lei 4.771, de 15/9/1965).

Medida provisória 2.166-67, de 24/8/2001.

Interessante no estudo do histórico da reserva legal são



“Alguns estados querem vincular a averbação da reserva legal a qualquer ato de transmissão, criando obrigação não existente no Código Florestal e na Lei de Registros Públicos.”

as instruções redigidas por José Bonifácio de Andrada e Silva, em 1821, como proposta de nova legislação sobre terras do Patriarca da Independência no exercício da vice-presidente da Junta Governativa de São Paulo, demonstrando sensível preocupação ambiental rara à época.

“V- Em todas as vendas que se fizerem e sesmarias que se derem, porá a condição que os donos e sesmeiros deixem, para matos e arvoredos, a sexta parte do terreno, que nunca poderá ser derrubada e queimada sem que se faça nova plantação de bosques, para que nunca falem as lenhas e madeiras necessárias.”

5. EXIGIBILIDADE

Na supressão de florestas ou de outras formas de vegetação nativa (art.3º, §1º, decreto estadual (SP) 50.889, de 16 de

junho de 2006).

Atos de registro. Condição – Impossibilidade – Decisão administrativa CG 421/00, de 16/6/2000 – Jaboticabal. Possibilidade – Superior Tribunal de Justiça, RMS 18301/MG, 24/08/2005.

Somente legislação federal poderá obrigar ou vincular a especialização da reserva legal a atos de registro (art. 22, XXV, Constituição Federal).

Paulo Affonso Leme Machado: falta de sanção legal para o cumprimento da medida (*Direito Ambiental Brasileiro*. 12.edição. São Paulo: Malheiros, 2004, p.723).

Alguns estados estão querendo vincular a averbação da reserva legal a qualquer ato de transmissão, criando obrigação não existente no Código Florestal e na Lei de Registros Públicos.

O conteúdo e os limites do direito de propriedade são definidos tão-somente nas leis, não obstante, importante transcrever recente acórdão do Superior Tribunal de Justiça:

“Não há nenhum sentido em desobrigá-lo das respectivas averbações, porquanto a reserva legal é regra restritiva do direito de propriedade, tratando-se de situação jurídica estabelecida desde 1965. Nesse sentido, resalto que a mencionada restrição

completará 40 anos em setembro próximo, tempo suficiente à incorporação cultural, não se justificando que, atualmente, haja proprietários resistentes à mencionada reserva” (RMS 18301/MG, 24/08/2005).

6. PUBLICIDADE

Legal e registrária.

Única limitação administrativa com essa ampla publicidade.

Muitas restrições administrativas já possuem publicidade decorrente da própria lei que as constituiu, porém, para a segurança jurídica e cumprimento de obrigações decorrentes da limitação, não se pode confiar somente na publicidade legal, mas também na publicidade imobiliária, para dar conhecimento e vincular definitivamente futuros adquirentes.

7. PORCENTAGEM NO ESTADO DE SÃO PAULO

20% (art.16, IV, Código Florestal).

8. NATUREZA JURÍDICA DA AVERBAÇÃO

Declaratória – A reserva legal tem existência legal, a averbação não é constitutiva.

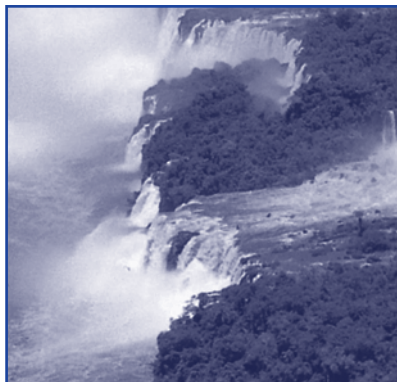
8.1 REQUISITOS PARA A AVERBAÇÃO

a) Termo de preservação de reserva legal emitido pelo DEPRN e assinado pelo proprietário (item 112, capítulo XX, Normas de Serviço da CGJ).

b) Planta e memorial descrito da reserva legal localizada no perímetro do imóvel.

Reconhecimento de firma. Desnecessidade, o documento idôneo é o ato administrativo que não está sujeito ao reconhecimento das firmas.

O meio ambiente é de uso comum do povo (art. 225, *caput*, CF) e os artigos 13, inciso II, e 246, parágrafo primeiro da LRP permitem qualquer interessado promover a averbação. Não seria o momento de rever esse entendimento?



“A averbação será feita com cópia de todos os documentos apresentados à autoridade administrativa, inclusive a planta, que mostrará a exata localização da área da reserva.”

9. ESPECIALIZAÇÃO DA RESERVA LEGAL

A reserva legal – como outras áreas especialmente protegidas – precisam utilizar o princípio da especialidade para localização geodésica da área no imóvel. Em virtude de a averbação *não ser constitutiva* e existir independentemente do ingresso no fôlio real, não deve o registrador imobiliário aplicar com rigor o princípio da especialidade.

Narciso Orlandi Neto leciona que “o grande problema da averbação é a especialização da reserva, assim entendida a identificação da área instituída como unidade inconfundível, localizada e localizável dentro do imóvel de que faz parte. (...)

A rigor, não havendo compatibilidade entre os documentos apresentados e a descrição da matrícula, não seria possível a averbação. O interessado teria de retificar o registro, nos termos do § 2.º do art. 213 da Lei 6.015/73, para depois obter a averbação.”

MAS ESSE RIGOR PODE SER TEMPERADO, E HÁ REGRAS PRÁTICAS

“Se a reserva estiver encostada numa das divisas do imóvel, bastará repetir, na descrição, o que consta da matrícula (ou transcrição), copiando literalmente a parte da descrição relativa àquela divisa. Evite-se substituir critérios antigos de descrição (valas, divisores de águas, touceiras etc.) por termos técnicos (rumos, ângulos etc.). As divisas da reserva internas ao imóvel são descritas livremente e, de preferência, tecnicamente.

Se a reserva for toda interna, encravada, o proprietário descreverá as divisas tecnicamente, mas procurará localizá-la no todo, isto é, fará referência aos principais pontos da descrição que consta do Registro.

A averbação deve ser feita com cópia de todos os documentos apresentados à autoridade administrativa, inclusive a planta, que mostrará, no imóvel todo, a exata localização da área da reserva. Esses documentos ficarão arquivados na serventia.



Pode acontecer de a planta não permitir a identificação do mesmo imóvel da matrícula (ou transcrição), principalmente no caso de descrições antigas e descuidadas. Mas a planta não integra a matrícula. Servirá ela para localizar a reserva dentro do todo e ajudar o oficial a controlar a disponibilidade quantitativa e qualitativa do imóvel” (*Revista de Direito Imobiliário* n. 42, jul./dez./1997).

Com efeito, várias são as formas como os imóveis foram descritos desde a criação do registro de imóveis e, na grande maioria das vezes, nem mesmo a descrição existe ou, ainda, com divisas imprecisas e frágeis, tornando-se impossível localizar ou especializar a reserva.

É claro que o advento da lei 10.267/2001 que criou o georreferenciamento irá resolver paulatinamente o problema das descrições dos imóveis rurais. No entanto, o importante não é a total coincidência entre as técnicas descritivas da reserva legal e o perímetro do imóvel, mas, se a reserva florestal está inserida no referido perímetro, deve o registrador imobiliário se esforçar para estabelecer um ponto de amarração entre reserva e descrição registrária, mesmo porque, ao contrário da servidão, não se trata de direito real, mas de limitações administrativas, *não sendo a averbação constitutiva, como salientamos*.

9.1 IMÓVEL COM DESCRIÇÃO PRECÁRIA

“Imóvel rural denominado Sítio Aparecida, localizado no Bairro Patrimônio da Mata, distrito de Major Prado, com frente para a Rodovia Marechal Rondon, neste município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: 24,20 hectares, ou sejam, 10 alqueires, confrontando pelo lado direito de quem da rodovia observa o imóvel com José Paulino Gonçalves, pelo lado esquerdo com Sebastião Antunes e nos fundos com o Córrego Ferreirinha.”

A especialização da reserva florestal poderá ser efetuada com qualquer técnica descritiva.

Mesmo descrito precariamente, o profissional que elaborar o projeto poderá usar a rodovia Marechal Rondon e as confrontações como ponto de referência. Caso não exista nenhum ponto de amarração, necessário proceder à retificação do registro (art.213, LRP).

9.2 IMÓVEL COM DESCRIÇÃO PRECÁRIA COM MEDIDAS LINEARES E SEM ÂNGULOS DE DEFLEXÃO

“Imóvel rural denominado Chácara Santo Antonio, localizado no Bairro Pedreira, com frente para a Estrada Municipal Tião Maia, neste município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede 100,00m. de frente para a estrada, no lado esquerdo mede 34,00m, confrontando com o imóvel da matrícula 45.550 de propriedade de João Pereira dos Santos, no lado direito 62,00m, com o imóvel da matrícula n. 12.566 de propriedade de Antonio Frias e fundos mede 122,00m. com imóvel da transcrição n. 12.250 com propriedade de Célia Augusto.”

A especialização é facilitada em razão das medidas lineares.

9.3 IMÓVEIS DESCRITOS COM RUMOS E AZIMUTES

“Imóvel rural com 2,48ha, denominado Sítio Izidoro, localizado no Bairro Cafezópolis, nesta cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no Marco 1, confrontando com a Estrada Vicinal Jocelim Gottardi, e com terras pertencentes ao Sítio Baguassú, de Orlando Zucon; Deste vértice, segue confrontando com terras pertencentes ao Sítio Baguassú, de Orlando Zucon, nos seguintes azimutes e distâncias: do vértice 1 segue-se até o vértice 2 com azimute de 121°42’54” e distância de 108,74m. Do vértice 2 segue-se até o vértice 3 com azimute de 120°55’05” e distância de 269,70m.; deste vértice, segue confrontando com terras pertencentes a Armelinda Zucon de Souza, Neuza Aparecida de Souza, Dionizio de Souza e Odair de Souza; até o vértice 22 com azimute de 230°42’59” e distância de 69,23m.; Deste vértice, segue confrontando com terras pertencentes à Chácara São Jorge, de Pierre Gouveia Branco, até o vértice 23 com azimute de 300°41’57” e distância de 25,74m.; Deste vértice, segue confrontando com terras pertencentes à Chácara Coqueiro, de Edson Gouveia Branco, nos seguintes azimutes e distâncias; do vértice 23 segue-se até o vértice 24 com azimute de 300°54’15” e distância de 239,21m; do vértice 24 segue-se até o vértice 25 com azimute de 301°03’37” e distância de 113,98m.; deste vértice, segue confrontando com

a Estrada Vicinal que vai do perímetro urbano do município de Araçatuba ao Rio Tiete, no sentido ao Rio Tiete, até o vértice 1 com azimute de 50°42'59" e distância de 70,70m., fechando assim o polígono acima descrito com uma área de 2,48 há."

"Área de terras com 4,3098ha, constituída pela gleba 'E', da Fazenda Macaúbas, na zona rural do município de Santo Antonio do Aracanguá, comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com o seguinte roteiro: começa no marco n. 01, cravado na divisa com terras de Moacyr Ribeiro de Andrade, na margem direita da Rodovia SP-463, daí segue pela margem direita da Rodovia SP-463, sentido Araçatuba-Jales, pelos seguintes rumos e distâncias: 0°25' NE, 78,00m até o marco n. 02, 3°29' NE, 125,00m. até o marco n. 03, 4°25' NE, 130,00m. até o marco n. 04, cravado na margem direita da Rodovia SP-463, sentido Araçatuba-Jales, na divisa com terras de Moacyr Ribeiro de Andrade, daí segue confrontando com terras de Moacyr Ribeiro de Andrade, pelos seguintes rumos e distâncias: 33°29'32" SE, 66,63m. até o marco n. 05, 49°09'41", 99,11m. até o marco n. 06, 29°30'20" SE, 164,06m. até o marco n. 07, 38°37'02" SE, 54,28m. até o marco n. 08, 83°33'02" SW, 247,00m. até o ponto inicial."

Nenhuma dificuldade de identificação e localização da reserva legal.

9.4 IMÓVEL GEORREFERENCIADO

Nenhum problema para especialização, as coordenadas da reserva se encaixam com precisão no perímetro do imóvel. A utilização de programas de visualização de projetos facilita a localização da reserva.

10. GEORREFENCIAMENTO DA RESERVA LEGAL

Exigência do artigo quinto do decreto estadual (SP) 50.889, de 16 de junho de 2006.

Como exigir descrição georreferenciada da RL e não para o perímetro?

O artigo quinto do regulamento exige descrição georreferenciada da RL nos casos de composição e regeneração da reserva florestal, ou seja, 99% dos casos. O DEPRN entende necessária descrição georreferenciada da RL. No momento, não é exigível essa forma de descrição para o perímetro do imóvel.

Na averbação da reserva legal basta a certeza de que ela está localizada dentro do perímetro do imóvel, o que se justifica em razão do caráter não constitutivo da averbação.

Assim, se existir um ponto de amarração e certeza de que a reserva legal está no perímetro do imóvel é o que basta, podendo, se houver dúvida, o registro de imóveis exigir uma declaração do profissional técnico nesse sentido.

Quando os imóveis rurais forem georreferenciados, existirá coincidência das coordenadas, o que facilitará a localização e resolverá a incompatibilidade.

Prazos do decreto 4.449/2002: atualmente, acima de 1.000 hectares.

20/11/2008: imóveis com área de 500 a menos de 1.000 hectares;

20/11/2011: imóveis com área inferior a 500 hectares, ou seja, todos os demais imóveis rurais.

11. GRATUIDADE DA AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL

Parágrafo nono do artigo 16 do Código Florestal (MP 2.166-67, de 24/08/2001).

Artigo 12 do decreto estadual (SP) 50.889, de 16 de junho de 2006.

Conceito de pequena propriedade (art.1º, §2º, I, MP 2.166-67).

- a) Aquela explorada mediante o trabalho pessoal do proprietário ou posseiro e de sua família;
- b) renda bruta seja proveniente, no mínimo, em oitenta por cento, de atividade agroflorestal ou do extrativismo; e
- c) área não superior a trinta hectares.

Crítérios para a gratuidade: que o proprietário se enquadre, sob as penas da lei, nas hipóteses previstas nos itens *a* e *b* mencionados.

"Emolumentos. Decisões CG nº 52.164/2004 – Campinas – 13/06/2006; e 382/2004 – Votuporanga – 25/06/04: as decisões consagram que a União somente pode estabelecer regras gerais sobre os emolumentos devidos a título de prestação de serviço público, o que foi feito pela Lei Federal n. 10.169/00 (normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro). Não



obstante, a Medida Provisória que estabeleceu a gratuidade tem o mesmo nível hierárquico legislativo e foi publicada posteriormente em 24/08/2001.

Conveniência de consulta à CGJ."

12. COMPENSAÇÃO DA RESERVA LEGAL

Instituto introduzido no direito ambiental pela MP 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que permite propriedade imobiliária rural sem a composição da reserva legal necessária compensar esse passivo ambiental com reserva florestal de outra propriedade.

Averbação nos imóveis envolvidos (§3º, art.6º, decreto 50.889, de 16 de junho de 2006).

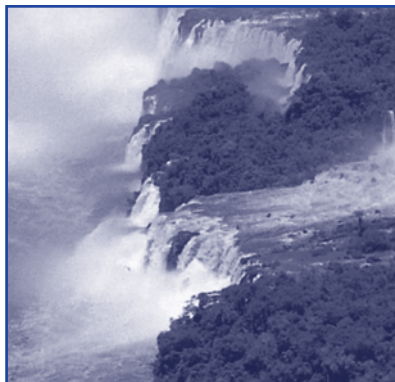
Formas de compensação: direta, arrendamento ou aquisição de cotas de reserva florestal.

- a) Direta: coincidência de proprietários;
- b) arrendamento: sem acesso ao registro, possibilidade de constar da averbação-notícia; e
- c) cota de reserva florestal: consignar na averbação-notícia.

Uma novidade trazida pela edição da medida provisória 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, e regulamentada, no estado de São Paulo, pelo decreto 50.889, de 16 de junho de 2006, é a possibilidade de compensar a reserva legal por outra área equivalente em importância ecológica e extensão, desde que pertença ao mesmo ecossistema e esteja localizada na mesma microbacia, conforme critérios estabelecidos em regulamento próprio (inciso III, art. 44, Código Florestal).

O registrador deverá observar se existe coincidência entre os proprietários dos imóveis, porque, caso não ocorra, não se trata de compensação direta, mas indireta mediante arrendamento ou aquisição de cotas de reserva florestal.

A averbação da reserva legal ocorre somente no imóvel que está servindo de compensação, mas é preciso também proceder à averbação da notícia da compensação no imóvel compensado.



"A averbação da reserva legal ocorre somente no imóvel que serve de compensação, mas é preciso também proceder à averbação da notícia da compensação no imóvel compensado."

12.1 ARRENDAMENTO

Na compensação indireta mediante arrendamento da servidão florestal de outra propriedade, dispensável a publicidade registrária, pela falta de previsão legal (art.167, LRP), mas é preciso estudar a averbação dessa circunstância após a averbação da servidão florestal, o que não vejo muitos problemas, se vinculada à averbação da própria servidão administrativa.

12.2 SERVIDÃO FLORESTAL

Artigo 44-A do Código Florestal.

Artigo nono do decreto estadual (SP) 50.889, de 16 de junho de 2006.

Limitação administrativa voluntária – renúncia vitalícia ou temporária de direito de exploração.

Ato registrário: averbação.

Condição: averbação da RL.

Não confundir com servidão administrativa.

Escritura pública?

A regulamentação no estado da servidão florestal, permitindo um proprietário com excedente florestal, especializar e arrendar a área para outra propriedade com passivo ambiental é de suma importância para a resolução de problema comum em regiões com baixa incidência de reserva legal constituída. O decreto prevê a averbação da servidão florestal, surgindo a primeira dúvida: servidão não seria ato de registro?

Primeiro é preciso entender sua natureza jurídica, uma vez que se trata de instituto recente do direito ambiental. A própria expressão servidão nos parece equivocada, porque o instituto pressupõe a utilização do imóvel em favor de outrem. O que se observa é a configuração de uma afetação de parcela do imóvel a uma finalidade ambiental. Se não houver favorecidos diretos, parece-nos ser a averbação o instrumento de publicidade registral adequado.

Na servidão florestal existe uma renúncia de direitos, quais sejam, de exploração e supressão de mata nativa, nada

se comparando à servidão administrativa. Maria Sylvia Zanella Di Pietro diferencia servidão e limitação administrativas com muita propriedade, *in verbis*.

“Toda servidão limita a propriedade, mas nem toda limitação à propriedade implica a existência de servidão. Assim, se a restrição que incide sobre imóvel for em benefício de interesse público genérico e abstrato, como a estética, a proteção do meio ambiente, a tutela do patrimônio histórico e artístico, existe limitação à propriedade, mas não servidão” (*Direito administrativo*, 18.ed. São Paulo: Atlas S/A, 2005, p.144).

Dessa forma, a renúncia de direito de exploração ou supressão de vegetação não é direito real, dispensando-se a forma pública (art.108, CC 2002).

12.3 COTA DE RESERVA FLORESTAL – CRF

Título representativo de vegetação nativa sob regime de servidão florestal, de reserva particular do patrimônio natural ou reserva legal instituída voluntariamente sobre a vegetação que exceder os percentuais estabelecidos no art. 16 do Código Florestal.

Artigo 44-B do Código Florestal.

Depende de regulamentação.

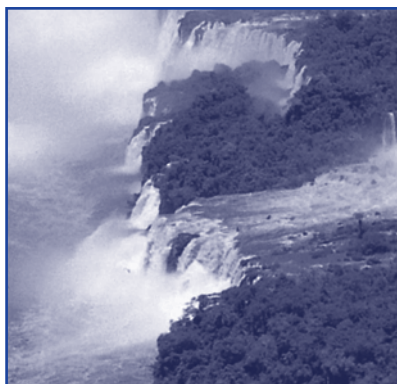
PL 5876/2005 – deputado Luciano Castro – artigo quarto, parágrafo segundo: “O vínculo de área a CRF deve ser averbado na matrícula do respectivo imóvel rural”.

13. RESERVA LEGAL NÃO CONSTITUÍDA

Possibilidade.

Novidade do decreto estadual (SP) 50.889, de 16 de junho de 2006, artigo 10.

Será possível averbar no registro de imóveis o projeto da reserva legal em regeneração ou recomposição, o que se trata de avanço significativo, porque a parcela da propriedade destinada à reserva florestal ficará afetada e constará expressamente da matrícula, fomentando seu cumprimento



“Na servidão florestal existe uma renúncia de direitos, quais sejam, de exploração e supressão de mata nativa, nada se comparando à servidão administrativa.”

não somente pelo proprietário, mas também pelos futuros adquirentes, que não poderão alegar desconhecimento.

Ao adquirirem uma propriedade rural sem reserva florestal, poucos proprietários rurais têm consciência que estão obrigados objetivamente ao pagamento desse débito ambiental.

14. MODELOS DE ATOS REGISTRÁRIOS

a) Reserva legal

Av-00 em 00/00/0000

Reserva Legal

De acordo com os documentos e planta apresentados e microfilmados, especialmente o Termo de Preservação de Reserva Legal datado de [data do termo], assinado pelo proprietário e pela

Secretaria do Meio Ambiente – DEPRN – representada pela Supervisora [nome do responsável], foi especializada a Reserva Legal, nos termos do § 2º do art. 16 do Código Florestal (Lei 4.771/65), que incide sobre parte(s) do imóvel matriculado, com 00ha, correspondente a 20% da área total: [DESCRIÇÃO DA ÁREA]. (Protocolo nº 000.000 de 00/00/000). AVERBADO POR: _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo) Oficial.

b) Compensação de reserva legal – imóvel beneficiado pela compensação

Av-00 em 00/00/0000

Compensação de Reserva Legal

É feita a presente para constar que a reserva florestal do imóvel matriculado é composta através de compensação de excedente florestal do imóvel da matrícula n. 00.000 do Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, conforme Termo de Responsabilidade de Preservação da Reserva Legal datado de 00/00/0000, assinado pelo proprietário e aprovado pelo Departamento Estadual de



Proteção de Recursos Naturais – DEPRN, nos termos do artigo 44, inciso III, do Código Florestal, com a redação dada pela Medida Provisória n. 2.166-67, de 24/08/2001 (Protocolo nº 000.000 de 00/00/000). _____ Wagner Luiz Gonzaga Motta, Registrador Imobiliário.

c) Compensação de reserva legal – imóvel objeto da compensação

Av-00 em 00/00/0000

Compensação de Reserva Legal

De acordo com os documentos e planta apresentados e microfilmados, especialmente o Termo de Preservação de Reserva Legal datado de *[data do termo]*, assinado pelo proprietário e pela Secretaria do Meio Ambiente – DEPRN – representada pela Supervisora *[nome do responsável]*, foi especializada a Reserva Legal, nos termos do § 2º do art. 16 do Código Florestal (Lei 4.771/65), que incide sobre parte(s) do imóvel matriculado, com **00ha**, correspondente a 20% *[observar se a compensação foi total]* da área total: *[DESCRIÇÃO DA ÁREA]*. A reserva florestal objeto da presente é decorrente de compensação da reserva devida pelo imóvel da matrícula n. 00.000 do Registro de Imóveis da comarca de Lins, Estado de São Paulo, nos termos do artigo 44, inciso III, do Código Florestal, com a redação dada pela Medida Provisória n. 2.166-67, de 24/08/2001 (Protocolo nº 000.000 de 00/00/000). _____ Marcelo Augusto Santana de Melo, Registrador Imobiliário.

d) Servidão florestal

Av-00 em 00/00/0000

Servidão Florestal

Por requerimento [ou Termo de Preservação] datado de 00/00/0000, com a anuência do Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais – DEPRN, o proprietário renuncia o direito de exploração ou exploração da vegetação nativa excedente no imóvel matriculado de forma vitalícia *[se temporário constar o período]*, nos termos do artigo 44-A do Código Florestal (Lei 4.771/65), com a redação dada pela Medida Provisória n. 2.166-67, de 24/08/2001, sobre

parte(s) do imóvel matriculado, com **00ha**, assim descrita(s): *[DESCRIÇÃO DA ÁREA]*. (Protocolo nº 000.000 de 00/00/000). AVERBADO POR: _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo) Oficial.

e) Cota de reserva florestal – emissão

Av-00 em 00/00/0000

Emissão de Cota de Reserva Florestal

Foi emitida Cota de Reserva Florestal – CRF para a servidão florestal averbada sob n. 000 da presente matrícula *[também pode ser para reserva legal excedente ao legal e voluntária ou Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN]*, nos termos do artigo 44-B do Código Florestal (Lei 4.771/65), com a redação dada pela Medida Provisória n. 2.166-67, de 24/08/2001, nos termos do certificado de CRF datado de 00/00/000, emitido pelo *[órgão responsável no regulamento]* (Protocolo nº 000.000 de 00/00/000). AVERBADO POR: _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo) Oficial.

15. ANEXOS

15.1 Medida provisória 2.166-67, de 24 de agosto de 2001: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/2166-67.htm

“Altera os arts. 1º, 4º, 14, 16 e 44, e acresce dispositivos à Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que institui o Código Florestal, bem como altera o art. 10 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, e dá outras providências.

O Presidente da República, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62, e tendo em vista o disposto no art. 225, § 4º, da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art.1º. Os arts. 1º, 4º, 14, 16 e 44, da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, passam a vigorar com as seguintes redações:

‘Art.1º. (...).....

§1º. As ações ou omissões contrárias às disposições deste Código na utilização e exploração das florestas e demais formas de vegetação são consideradas uso nocivo da pro-

priedade, aplicando-se, para o caso, o procedimento sumário previsto no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil.

§2º. Para os efeitos deste Código, entende-se por:

I- pequena propriedade rural ou posse rural familiar: aquela explorada mediante o trabalho pessoal do proprietário ou posseiro e de sua família, admitida a ajuda eventual de terceiro e cuja renda bruta seja proveniente, no mínimo, em oitenta por cento, de atividade agroflorestal ou do extrativismo, cuja área não supere:

a) cento e cinquenta hectares, se localizada nos Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e nas regiões situadas ao norte do paralelo 13º S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44º W, do Estado do Maranhão ou no Pantanal mato-grossense ou sul-mato-grossense;

b) cinquenta hectares, se localizada no polígono das secas ou a leste do Meridiano de 44º W, do Estado do Maranhão; e

c) trinta hectares, se localizada em qualquer outra região do País;

II- área de preservação permanente: área protegida nos termos dos arts. 2º e 3º desta Lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

III- Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas;

IV- utilidade pública:

a) as atividades de segurança nacional e proteção sanitária;

b) as obras essenciais de infra-estrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia; e

c) demais obras, planos, atividades ou projetos previstos em resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente – Conama;

V- interesse social:

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integri-

dade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, conforme resolução do Conama;

b) as atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar, que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área; e

c) demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do Conama;

VI- Amazônia Legal: os Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e as regiões situadas ao norte do paralelo 13º S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44º W, do Estado do Maranhão. (NR)

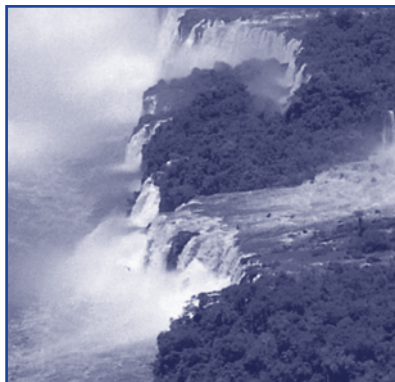
Art. 4º. A supressão de vegetação em área de preservação permanente somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto.

§1º. A supressão de que trata o caput deste artigo dependerá de autorização do órgão ambiental estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal ou municipal de meio ambiente, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§2º. A supressão de vegetação em área de preservação permanente situada em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental competente, desde que o município possua conselho de meio ambiente com caráter deliberativo e plano diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente fundamentada em parecer técnico.

§3º. O órgão ambiental competente poderá autorizar a supressão eventual e de baixo impacto ambiental, assim definido em regulamento, da vegetação em área de preservação permanente.

§4º. O órgão ambiental competente indicará, previamente à emissão da autorização para a supressão de vegetação em área de preservação permanente, as medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser adotadas pelo empreendedor.



“Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais...”

§5º. A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, ou de dunas e mangues, de que tratam, respectivamente, as alíneas “c” e “f” do art. 2º deste Código, somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública.

§6º. Na implantação de reservatório artificial é obrigatória a desapropriação ou aquisição, pelo empreendedor, das áreas de preservação permanente criadas no seu entorno, cujos parâmetros e regime de uso serão definidos por resolução do CONAMA.

§7º. É permitido o acesso de pessoas e animais às áreas de preservação permanente, para obtenção de água, desde que não exija a supressão e não comprometa a regeneração e a manutenção a longo prazo da vegetação nativa.’ (NR)

‘Art. 14. (...).....’

b) proibir ou limitar o corte das espécies vegetais raras, endêmicas, em perigo ou ameaçadas de extinção, bem como as espécies necessárias à subsistência das populações extrativistas, delimitando as áreas compreendidas no ato, fazendo depender de licença prévia, nessas áreas, o corte de outras espécies;.....’(NR)

‘Art.16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo:

I- oitenta por cento, na propriedade rural situada em área de floresta localizada na Amazônia Legal;

II- trinta e cinco por cento, na propriedade rural situada em área de cerrado localizada na Amazônia Legal, sendo no mínimo vinte por cento na propriedade e quinze por cento na forma de compensação em outra área, desde que esteja localizada na mesma microbacia, e seja averbada nos termos do § 7º deste artigo;

III- vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País; e

IV- vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País.

§1º. O percentual de reserva legal na propriedade situada em área de floresta e cerrado será definido considerando separadamente os índices contidos nos incisos I e II deste artigo.

§2º. A vegetação da reserva legal não pode ser suprimida, podendo apenas ser utilizada sob regime de manejo florestal sustentável, de acordo com princípios e critérios técnicos e científicos estabelecidos no regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas no § 3º deste artigo, sem prejuízo das demais legislações específicas.

§3º. Para cumprimento da manutenção ou compensação da área de reserva legal em pequena propriedade ou posse rural familiar, podem ser computados os plantios de árvores frutíferas ornamentais ou industriais, compostos por espécies exóticas, cultivadas em sistema intercalar ou em consórcio com espécies nativas.

§4 . A localização da reserva legal deve ser aprovada pelo órgão ambiental estadual competente ou, mediante convênio, pelo órgão ambiental municipal ou outra instituição devidamente habilitada, devendo ser considerados, no processo de aprovação, a função social da propriedade e os seguintes critérios e instrumentos, quando houver:

I- o plano de bacia hidrográfica;

II- o plano diretor municipal;

III- o zoneamento ecológico-econômico;

IV- outras categorias de zoneamento ambiental; e

V- a proximidade com outra Reserva Legal, Área de Preservação Permanente, unidade de conservação ou outra área legalmente protegida.

§5º. O Poder Executivo, se for indicado pelo Zoneamento

Ecológico Econômico – ZEE e pelo Zoneamento Agrícola, ouvidos o CONAMA, o Ministério do Meio Ambiente e o Ministério da Agricultura e do Abastecimento, poderá:

I- reduzir, para fins de recomposição, a reserva legal, na Amazônia Legal, para até cinquenta por cento da propriedade, excluídas, em qualquer caso, as Áreas de Preservação Permanente, os ecótonos, os sítios e ecossistemas especialmente protegidos, os locais de expressiva biodiversidade e os corredores ecológicos; e

II- ampliar as áreas de reserva legal, em até cinquenta por cento dos índices previstos neste Código, em todo o território nacional.

§6º. Será admitido, pelo órgão ambiental competente, o cômputo das áreas relativas à vegetação nativa existente em área de preservação permanente no cálculo do percentual de reserva legal, desde que não implique em conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo, e quando a soma da vegetação nativa em área de preservação permanente e reserva legal exceder a:

I- oitenta por cento da propriedade rural localizada na Amazônia Legal;

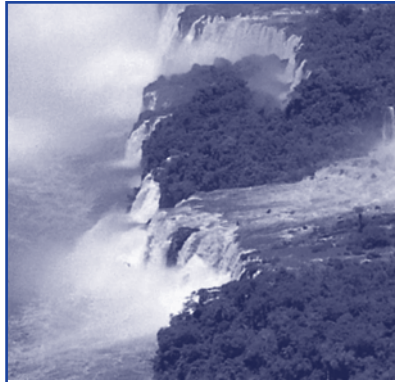
II- cinquenta por cento da propriedade rural localizada nas demais regiões do País; e

III- vinte e cinco por cento da pequena propriedade definida pelas alíneas “b” e “c” do inciso I do § 2º do art. 1º.

§7º. O regime de uso da área de preservação permanente não se altera na hipótese prevista no § 6º.

§8º. A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas neste Código.

§9º. A averbação da reserva legal da pequena propriedade ou posse rural familiar é gratuita, devendo o Poder Público prestar apoio técnico e jurídico, quando necessário.



“A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação...”

§10. Na posse, a reserva legal é assegurada por Termo de Ajustamento de Conduta, firmado pelo possuidor com o órgão ambiental estadual ou federal competente, com força de título executivo e contendo, no mínimo, a localização da reserva legal, as suas características ecológicas básicas e a proibição de supressão de sua vegetação, aplicando-se, no que couber, as mesmas disposições previstas neste Código para a propriedade rural.

§11. Poderá ser instituída reserva legal em regime de condomínio entre mais de uma propriedade, respeitado o percentual legal em relação a cada imóvel, mediante a aprovação do órgão ambiental estadual competente e as devidas averbações referentes a todos os imóveis envolvidos.’ (NR)

‘Art.44. O proprietário ou possuidor de imóvel rural com área de floresta

nativa, natural, primitiva ou regenerada ou outra forma de vegetação nativa em extensão inferior ao estabelecido nos incisos I, II, III e IV do art. 16, ressalvado o disposto nos seus §§ 5º e 6º, deve adotar as seguintes alternativas, isoladas ou conjuntamente:

I- recompor a reserva legal de sua propriedade mediante o plantio, a cada três anos, de no mínimo 1/10 da área total necessária à sua complementação, com espécies nativas, de acordo com critérios estabelecidos pelo órgão ambiental estadual competente;

II- conduzir a regeneração natural da reserva legal; e

III- compensar a reserva legal por outra área equivalente em importância ecológica e extensão, desde que pertença ao mesmo ecossistema e esteja localizada na mesma microbacia, conforme critérios estabelecidos em regulamento.

§1º. Na recomposição de que trata o inciso I, o órgão ambiental estadual competente deve apoiar tecnicamente a pequena propriedade ou posse rural familiar.

§2º. A recomposição de que trata o inciso I pode ser realizada mediante o plantio temporário de espécies exóticas como pio-



neiras, visando à restauração do ecossistema original, de acordo com critérios técnicos gerais estabelecidos pelo Conama.

§3º. A regeneração de que trata o inciso II será autorizada, pelo órgão ambiental estadual competente, quando sua viabilidade for comprovada por laudo técnico, podendo ser exigido o isolamento da área.

§4º. Na impossibilidade de compensação da reserva legal dentro da mesma micro-bacia hidrográfica, deve o órgão ambiental estadual competente aplicar o critério de maior proximidade possível entre a propriedade desprovida de reserva legal e a área escolhida para compensação, desde que na mesma bacia hidrográfica e no mesmo Estado, atendido, quando houver, o respectivo Plano de Bacia Hidrográfica, e respeitadas as demais condicionantes estabelecidas no inciso III.

§5º. A compensação de que trata o inciso III deste artigo deverá ser submetida à aprovação pelo órgão ambiental estadual competente, e pode ser implementada mediante o arrendamento de área sob regime de servidão florestal ou reserva legal, ou aquisição de cotas de que trata o art. 44-B.

§6º. O proprietário rural poderá ser desonerado, pelo período de trinta anos, das obrigações previstas neste artigo, mediante a doação, ao órgão ambiental competente, de área localizada no interior de Parque Nacional ou Estadual, Floresta Nacional, Reserva Extrativista, Reserva Biológica ou Estação Ecológica pendente de regularização fundiária, respeitadas os critérios previstos no inciso III deste artigo.’ (NR)

Art.2º. Ficam acrescidos os seguintes dispositivos à Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965:

‘Art.3º-A. A exploração dos recursos florestais em terras indígenas somente poderá ser realizada pelas comunidades indígenas em regime de manejo florestal sustentável, para atender a sua subsistência, respeitadas os arts. 2º e 3º deste Código.’ (NR)

‘Art.37-A. Não é permitida a conversão de florestas ou outra forma de vegetação nativa para uso alternativo do solo na propriedade rural que possui área desmatada, quando for verificado que a referida área encontra-se abandonada, subutilizada ou utilizada de forma inadequada, segundo a vocação e capacidade de suporte do solo.

§1º. Entende-se por área abandonada, subutilizada ou utilizada de forma inadequada, aquela não efetivamente utilizada,

nos termos do § 3º, do art. 6º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, ou que não atenda aos índices previstos no art. 6º da referida Lei, ressalvadas as áreas de pousio na pequena propriedade ou posse rural familiar ou de população tradicional.

§2º. As normas e mecanismos para a comprovação da necessidade de conversão serão estabelecidos em regulamento, considerando, dentre outros dados relevantes, o desempenho da propriedade nos últimos três anos, apurado nas declarações anuais do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR.

§3º. A regulamentação de que trata o § 2º estabelecerá procedimentos simplificados:

I- para a pequena propriedade rural; e

II- para as demais propriedades que venham atingindo os parâmetros de produtividade da região e que não tenham restrições perante os órgãos ambientais.

§4º. Nas áreas passíveis de uso alternativo do solo, a supressão da vegetação que abrigue espécie ameaçada de extinção, dependerá da adoção de medidas compensatórias e mitigadoras que assegurem a conservação da espécie.

§5º. Se as medidas necessárias para a conservação da espécie impossibilitarem a adequada exploração econômica da propriedade, observar-se-á o disposto na alínea “b” do art. 14.

§6º. É proibida, em área com cobertura florestal primária ou secundária em estágio avançado de regeneração, a implantação de projetos de assentamento humano ou de colonização para fim de reforma agrária, ressalvados os projetos de assentamento agro-extrativista, respeitadas as legislações específicas.’ (NR)

‘Art.44-A. O proprietário rural poderá instituir servidão florestal, mediante a qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, a direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente.

§1º. A limitação ao uso da vegetação da área sob regime de servidão florestal deve ser, no mínimo, a mesma estabelecida para a Reserva Legal.

§2º. A servidão florestal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, após anuência do órgão ambiental estadual competente, sendo vedada, durante o prazo de sua vigência,

a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade.’ (NR)

‘Art.44-B. Fica instituída a Cota de Reserva Florestal-CRF, título representativo de vegetação nativa sob regime de servidão florestal, de Reserva Particular do Patrimônio Natural ou reserva legal instituída voluntariamente sobre a vegetação que exceder os percentuais estabelecidos no art. 16 deste Código.

Parágrafo único. A regulamentação deste Código disporá sobre as características, natureza e prazo de validade do título de que trata este artigo, assim como os mecanismos que assegurem ao seu adquirente a existência e a conservação da vegetação objeto do título.’ (NR)

‘Art.44-C. O proprietário ou possuidor que, a partir da vigência da Medida Provisória nº 1.736-31, de 14 de dezembro de 1998, suprimiu, total ou parcialmente florestas ou demais formas de vegetação nativa, situadas no interior de sua propriedade ou posse, sem as devidas autorizações exigidas por Lei, não pode fazer uso dos benefícios previstos no inciso III do art. 44.’ (NR)

Art.3º. O art. 10 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, passa a vigorar com a seguinte redação:

‘Art.10. (...).....

§1º. (...).....

I-. (...).....

II-. (...).....

a) (...).....

b) (...).....

c) (...).....

d) as áreas sob regime de servidão florestal.

(...).....

§7º. A declaração para fim de isenção do ITR relativa às áreas de que tratam as alíneas “a” e “d” do inciso II, § 1º, deste artigo, não está sujeita à prévia comprovação por parte do declarante, ficando o mesmo responsável pelo pagamento do imposto correspondente, com juros e multa previstos nesta Lei, caso fique comprovado que a sua declaração não é verdadeira, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis.’ (NR)

Art.4º. Fica autorizada a transferência de recursos, inclusive os oriundos de doações de organismos internacionais ou de agên-

cias governamentais estrangeiras e a respectiva contrapartida nacional, aos governos estaduais e municipais, às organizações não-governamentais, associações, cooperativas, organizações da sociedade civil de interesse público, dentre outras selecionadas para a execução de projetos relativos ao Programa Piloto para a Proteção das Florestas Tropicais do Brasil.

Art.5º. A transferência dos recursos de que trata o art. 4º será efetivada após análise da Comissão de Coordenação do Programa Piloto.

Art.6º. Os executores dos projetos referidos no art. 4º apresentarão prestação de contas do total dos recursos recebidos, observadas a legislação e as normas vigentes.

Art.7º. Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.166-66, de 26 de julho de 2001.

Art.8º. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180ª da Independência e 113ª da República.

Fernando Henrique Cardoso

Marcus Vinicius Pratini de Moraes

José Sarney Filho

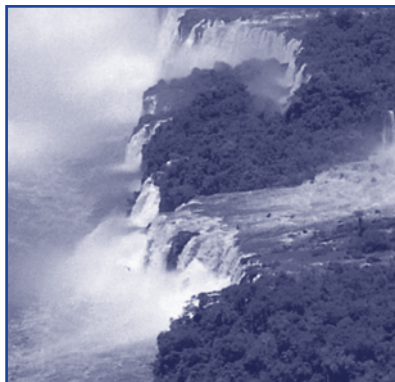
DECRETO ESTADUAL DISPÕE SOBRE MANUTENÇÃO, RECOMPOSIÇÃO E COMPENSAÇÃO DE ÁREA DE RESERVA LEGAL EM SP

15.2 Decreto SP 50.889, de 16/6/2006. (DOE, 17/6/2006). Dispõe sobre a manutenção, recomposição, condução da regeneração natural e compensação da área de Reserva Legal de imóveis rurais no Estado de São Paulo e dá providências correlatas.

Cláudio Lembo, Governador do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Decreta:

Artigo 1º. A manutenção, recomposição, condução da regeneração natural e compensação da Área da Reserva Legal das propriedades ou posses rurais no Estado de São Paulo rege-se pelo disposto nos artigos 16 e 44 da Lei federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 – Código Florestal, com a redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, bem como pelas normas fixadas neste decreto.



“Em cada imóvel rural
deverá ser reservada área
de, no mínimo, 20%
(vinte por cento) da
propriedade ou posse,
destinada à manutenção
ou recomposição
da reserva legal...”

Parágrafo único. Para os fins deste decreto, entende-se por Reserva Legal a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente fixada no Código Florestal, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas.

Artigo 2º. Em cada imóvel rural deverá ser reservada área de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da propriedade ou posse, destinada à manutenção ou recomposição da reserva legal, com a finalidade de assegurar o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Artigo 3º. A área da Reserva Legal deverá ser averbada à margem da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, mediante apresentação do Termo de Preservação de Reserva Legal, emitido pelo Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais – DEPRN, da Secretaria do Meio Ambiente.

§ 1º. A supressão de florestas ou de outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, somente poderá ser autorizada mediante a comprovação da averbação da área da Reserva Legal.

§ 2º. É vedada a alteração da destinação da área da Reserva Legal averbada, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação de área.

Artigo 4º. O proprietário ou possuidor de imóvel rural com área de floresta nativa, natural, primitiva ou regenerada, ou outra forma de vegetação nativa, em extensão inferior ao estabelecido no artigo 2º deste decreto, deverá adotar as seguintes alternativas, isoladas ou conjuntamente:

I- recompor o percentual a ser averbado como Reserva Legal em uma única etapa;

II- conduzir a regeneração natural da Reserva Legal;

III- recompor a Reserva Legal mediante o plantio, a cada três anos, de 1/10 (um décimo) da área total necessária à sua complementação, com espécies nativas;

IV- compensar a Reserva Legal por outra área equivalente em importância ecológica e extensão, desde que pertença ao mesmo ecossistema e esteja localizada na mesma microbacia.

Artigo 5º. Na recomposição e condução da regeneração natural, previstas nos incisos I, II e III do artigo 4º deste decreto, o proprietário ou possuidor deverá apresentar ao DEPRN projeto técnico de condução da regeneração ou de recomposição da vegetação da Reserva Legal elaborado por profissional habilitado, que deverá conter a descrição perimétrica da área a ser

averbada devidamente geo-referenciada, a metodologia a ser utilizada e o cronograma de execução.

§ 1º. A regeneração de que trata o inciso II do artigo 4º deste decreto será autorizada pelo DEPRN, quando sua viabilidade for comprovada por laudo técnico, podendo ser exigido o cercamento da área.

§ 2º. Na recomposição da área da Reserva Legal o DEPRN deverá apoiar tecnicamente a pequena propriedade ou posse rural familiar.

§ 3º. A recomposição da área da Reserva Legal poderá ser realizada mediante o plantio temporário de espécies exóticas como pioneiras, visando à restauração do ecossistema original, mediante projeto aprovado pelo DEPRN, de acordo com critérios técnicos gerais estabelecidos pelo CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente.

Artigo 6º. Na aprovação da compensação da Reserva Legal será considerado pelo DEPRN o seguinte:

I- a inexistência de maciço florestal ou área para recomposição que atenda ao percentual de 20% (vinte por cento) da área da propriedade;

II- o fato de que a propriedade, em toda a sua extensão, era, em 25 de agosto de 2001, data de publicação da Medida Provisória nº 2.166-67/2001, produtiva.

§ 1º. Para escolha da área de compensação da Reserva Legal serão adotados os seguintes critérios:

1- a área apresentada para compensação deverá equivaler em extensão e importância ecológica à área a ser compensada, pertencer ao mesmo ecossistema e estar localizada na mesma microbacia hidrográfica onde se localiza o imóvel rural cuja reserva legal será objeto da compensação;

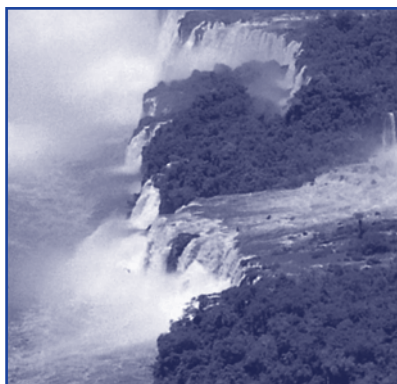
2- na impossibilidade de compensação na mesma microbacia hidrográfica, poderão ser aceitas áreas de compensação localizadas na mesma bacia hidrográfica, observando-se o critério da maior proximidade possível entre a propriedade desprovida de reserva legal e a área escolhida para compensação, atendido, quando houver, o respectivo Plano de Bacia Hidrográfica;

3- preferencialmente devem ser escolhidas áreas de compensação que levem à formação de corredores de fauna ou que formem um contínuo com maciços de vegetação nativa já existentes.

§ 2º. O proprietário deverá apresentar laudo técnico detalhando a situação da vegetação existente na área proposta para compensação. Nos casos em que a vegetação na área indicada para compensação se encontrar degradada, a aceitação da compensação dependerá da aprovação por parte do DEPRN de projeto de recomposição da vegetação, obedecendo aos critérios estabelecidos no artigo 5º deste decreto.

§ 3º. A Reserva Legal, instituída mediante o mecanismo de compensação, deverá ter a sua localização e dimensão aprovadas pelo DEPRN, mediante a emissão do Termo de Responsabilidade de Preservação da Reserva Legal para averbação nas matrículas dos imóveis envolvidos nos respectivos Cartórios de Registros de Imóveis.

§ 4º. A limitação do uso da Reserva Legal instituída



“A Reserva Legal, instituída mediante o mecanismo de compensação, deverá ter a sua localização e dimensão aprovadas pelo DEPRN (...) para averbação nas matrículas...”

mediante o mecanismo da compensação e a possibilidade de inclusão de Áreas de Preservação Permanente em seu cômputo observarão o disposto, a respeito, no Código Florestal.

§ 5º. O regime de uso das Áreas de Preservação Permanente não se altera na hipótese de sua inclusão no cômputo da área de Reserva Legal, mediante o mecanismo de compensação referido no parágrafo anterior.

§ 6º. É vedada a alteração da destinação da área onde está inserida a Reserva Legal instituída mediante o mecanismo de compensação, nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade.

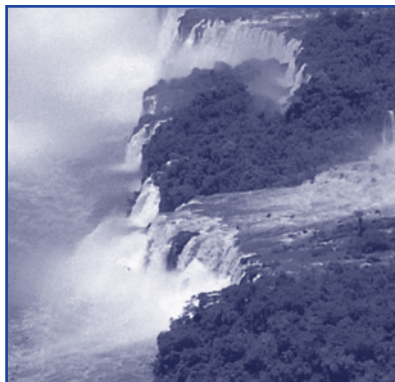
§ 7º. A compensação da área da Reserva Legal poderá ser implementada mediante o arrendamento de área sob

regime de servidão florestal ou reserva legal, ou aquisição de cotas a que se refere o artigo 44-B do Código Florestal.

Artigo 7º. Poderá ser instituída área de Reserva Legal em regime de condomínio, respeitado o percentual legal em relação a cada imóvel, mediante a aprovação do DEPRN e as devidas averbações referentes a todos os imóveis envolvidos.

Artigo 8º. O proprietário rural poderá ser desonerado, pelo período de 30 (trinta) anos, das obrigações previstas no artigo 4º deste decreto, mediante a doação, ao órgão ambiental responsável pela gestão da unidade de conservação, de área localizada no interior de parque estadual, floresta estadual, estação experimental, reserva biológica ou estação ecológica pendente de regularização fundiária, respeitados os critérios previstos neste decreto.

Artigo 9º. O proprietário rural poderá instituir servidão florestal, mediante a qual voluntariamente renuncia a direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da Reserva Legal e da área com vegetação de preservação permanente.



“O DEPRN deverá aprovar,
previamente à averbação
referida no artigo
3º deste decreto, a
localização da Reserva
Legal e sua implantação,
com base em
projeto técnico...”

§ 1º. A limitação ao uso da vegetação da área sob regime de servidão florestal será a mesma estabelecida para a Reserva Legal.

§ 2º. A servidão florestal deve ser averbada à margem da inscrição da matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, após anuência do DEPRN, sendo vedada, durante o prazo de sua vigência, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade.

Artigo 10. O DEPRN deverá aprovar, previamente à averbação referida no artigo 3º deste decreto, a localização da Reserva Legal e sua implantação, com base em projeto técnico apresentado, obedecidas as diretrizes e critérios fixados neste decreto e demais legislações aplicáveis.

§ 1º. O proprietário ou possuidor da área da Reserva Legal que estiver sendo recomposta gradativamente deverá apresentar ao DEPRN, a cada 3 (três) anos, relatório de acompanhamento firmado por técnico habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART recolhida, demonstrando os resultados obtidos no período, até a data final do cronograma aprovado.

§ 2º. Respeitado o cronograma aprovado no projeto de recomposição da vegetação da Reserva Legal, a parcela que não estiver sendo recomposta poderá ser utilizada em atividade agrosilvopastoril.

§ 3º. Caso a atividade agrosilvopastoril ou qualquer outra intervenção em área vizinha à Reserva Legal ou à parcela da Reserva Legal que estiver sendo recomposta venha a se constituir em risco à vegetação existente ou aos processos de recuperação ou regeneração da mesma, o DEPRN exigirá o cercamento da área ameaçada ou a execução de aceiros para sua proteção.

§ 4º. A fim de propiciar estímulo ao proprietário rural, na recuperação das áreas da Reserva Legal destituídas de vegetação nativa, poderão ser plantadas e exploradas, por período determinado, espécies nativas ou exóticas, de valor comercial, mediante

aprovação pelo DEPRN do respectivo projeto e de tal forma que o plantio comercial seja acompanhado da formação de um sub-bosque de essências nativas e a sua exploração seja compatível com o processo de recuperação da área.

Artigo 11. Nos casos em que as áreas correspondentes à Reserva Legal estiverem contidas em imóveis não contíguos, mas dentro da mesma microbacia hidrográfica ou ecossistema, a averbação deverá ser feita em cada uma das respectivas matrículas dos imóveis, respeitado o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) para cada imóvel, fixado neste decreto.

Artigo 12. A averbação da pequena propriedade rural familiar é gratuita, devendo o Poder Público prestar apoio técnico e jurídico, quando necessário, e fornecer diretrizes técnicas e orientação

para a execução dos projetos de recomposição florestal.

Artigo 13. Na posse, a Reserva Legal é assegurada por Termo de Ajustamento de Conduta, firmado pelo possuidor com o DEPRN, com força de título executivo e contendo, no mínimo, a localização da Reserva Legal, as suas características ecológicas básicas e a proibição de supressão de sua vegetação, aplicando-se as mesmas disposições previstas neste decreto para a propriedade rural.

Artigo 14. O proprietário ou possuidor que, a partir da vigência da Medida Provisória nº 1.736-31, de 14 de dezembro de 1998, suprimiu, total ou parcialmente, florestas ou demais formas de vegetação nativa, situadas no interior de sua propriedade ou posse, sem as devidas autorizações exigidas por lei, não poderá efetuar a compensação da reserva legal em outra propriedade, na forma estabelecida no artigo 4º, inciso IV, deste decreto.

Artigo 15. Fica instituído o Cadastro Estadual de Reserva Legal, no âmbito da Secretaria do Meio Ambiente, com a finalidade de aprimorar as ações de fiscalização e licenciamento ambiental.

§ 1º. A organização do Cadastro Estadual de Reserva Legal ficará a cargo do DEPRN, que expedirá os atos normativos necessários ao seu disciplinamento.

§ 2º. O Cadastro Estadual de Reserva Legal será implantado preferencialmente por meios eletrônicos, devendo os demais órgãos e entidades do Estado colaborar com o DEPRN para a sua implantação e operação.

Artigo 16. A inobservância das disposições deste decreto sujeitará o infrator às penalidades previstas no Código Florestal e na legislação complementar, sem prejuízo da competente comunicação ao Ministério Público para a adoção das providências cabíveis.

Artigo 17. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 16 de junho de 2006
Cláudio Lembo

Maria Helena Guimarães de Castro

Secretária da Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico

Suani Teixeira Coelho

Secretária-Adjunta, Respondendo pelo Expediente da Secretaria do Meio Ambiente

Rubens Lara Secretário-Chefe da Casa Civil

Publicado na Casa Civil, aos 16 de junho de 2006.

DESMEMBRAMENTO. RESERVA FLORESTAL. PROPRIEDADE RURAL.

15.3 Decisão 000421/00. Data: 16/6/2000. Localidade: Jaboticabal. Relator: Antonio Carlos Morais Pucci. Legislação: § 2º do art. 16 do Código Florestal (Lei 4.771/65) acrescido pela Lei 7.803/89.

Desmembramento. Reserva florestal. Propriedade rural.

Registro de imóveis. Reserva Florestal legal. Indeferimento de requerimento formulado pelo Ministério Público visando à edição de portaria condicionando o ingresso de ato translativo da propriedade imobiliária rural e de desmembramento de tais imóveis no registro imobiliário à averbação da reserva florestal legal. Indeferimento. Recurso não provido.

ÍTEGRA

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo (f. 30/37) interposto pelo Ministério Público da decisão (f. 24/28) do MM. Juiz Corregedor Permanente do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboticabal que desacolheu requerimento que objetiva condicionar, por portaria, o ingresso de escrituras e outros documentos relativos à transmissão ou desmembramento de imóveis rurais no registro imobiliário à averbação da área de reserva legal.

O E. Conselho Superior da Magistratura não conheceu do recurso determinando a remessa dos autos a esta Corregedoria Geral (fls. 86/89).

É o relatório. Opino.

Almeja o recorrente condicionar o ingresso no registro imobiliário dos títulos translativos da propriedade imobiliária rural e de fracionamento do imóvel rural à efetivação da averbação relativa à área de reserva legal, sustentando que tal condicionamento decorre da norma do § 2º do art. 16 do Código Florestal (Lei 4.771/65) acrescido pela Lei 7.803/89, que determinou a averbação da área destinada à reserva legal na matrícula imobiliária, coibindo a alteração de sua destinação nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área.

Sem razão, contudo, em que pesem as duntas opiniões em sentido contrário.

É certo que o Código Florestal, no § 2º do art. 16, determina imperativamente a averbação da reserva florestal legal na matrícula imobiliária: "A reserva legal... deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente...".

Não há, porém, na lei proibição de ingresso no registro imobiliário de atos translativos da propriedade imobiliária rural ou de fracionamento de tal imóvel se não for observada a determinação relativa à averbação da reserva legal.

E o inolvidável Pontes de Miranda, ao comentar a Constituição Federal de 1967 com a emenda nº 1 de 1969, já observava, quanto à garantia constitucional da propriedade, que:

"O conteúdo e os limites do direito de propriedade são definidos nas leis, de modo que só se garante, no art. 153, § 22, a instituição da propriedade: são suscetíveis de mudança,



em virtude da legislação, o conteúdo e os limites mesmos da propriedade e do direito de propriedade.

Isso estava expresso na Constituição de 1937, mas subentendia-se antes (Comentários à Constituição de 1934, II, 184-185). (in: *Comentários à Constituição de 1967 com a emenda nº 1 de 1969*, Forense, 3ª ed., 1987, Tomo V, pg. 397)."

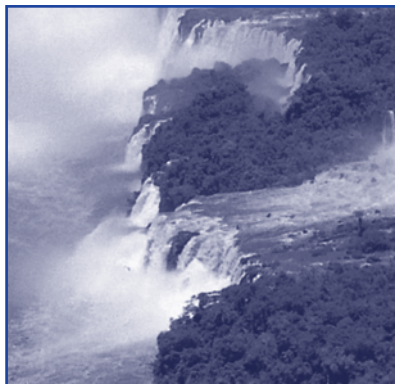
Ora, se é a lei que define o conteúdo e os limites do direito de propriedade, a exigência da prévia averbação da reserva legal ao ingresso na tábua registral dos atos translativos da propriedade imobiliária rural e dos desmembramentos de tais imóveis deve ser imposta por lei, não por ato administrativo.

E, nesse particular, calha colacionar a seguinte lição do ilustre desembargador Narciso Orlandi Neto, um dos estudiosos da matéria, em seu trabalho intitulado "As reservas particulares e legais do Código Florestal e sua averbação no registro de imóveis", inserto na obra *Direito ambiental em evolução*, organizada por Vladimir Passos Freitas.

"A Lei 4.771 não estabelece nenhuma penalidade para a falta de averbação da reserva legal. Prova disso é o art. 99 da Lei 8.171/91, que, igualmente, sem estabelecer penalidade determinou:

'A partir do ano seguinte ao da promulgação desta Lei, obriga-se o proprietário rural, quando for o caso, a recompor em sua propriedade a Reserva Florestal Legal, prevista na Lei 4.771/65, com a nova redação dada pela Lei 7.803/89, mediante o plantio, em cada ano, de pelo menos um trinta avos da área total para complementar a referida Reserva Florestal (RFL).'

Não está o oficial do Registro de Imóveis impedido de praticar atos de registro sem que conste da matrícula a averbação da reserva legal. A lei não o proíbe. E observe-se que o legislador foi preciso quando quis limitar a atividade do oficial, subordinando-o ao cumprimento da exigência legal pelo proprietário. De fato, dispõe o art. 37 do Código Florestal:



"É evidente que se
houvesse limitação
à alienação ou à oneração
de bens imóveis pelo
proprietário que não
tivesse averbado a
reserva legal, ela estaria
expressa na lei."

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

É evidente que se houvesse limitação à alienação ou à oneração de bens imóveis pelo proprietário que não tivesse averbado a reserva legal, ela estaria expressa na lei" (p.210).

E, em seguida, examinando diversos atos normativos expedidos pelo Ibama, conclui que: "(...) a averbação da reserva legal é exigida para algumas formas de exploração dos imóveis rurais, mormente para preservação da Mata Atlântica. Não

há, todavia, fora essas exigências constantes de atos administrativos, nenhuma obrigatoriedade da averbação, nem ela constitui requisito para o exercício da disponibilidade pelo proprietário" (p.214).

E não se vislumbra afronta ao princípio registrário da continuidade na transmissão da propriedade imobiliária ou no fracionamento do imóvel sem a prévia averbação da reserva florestal legal.

Correta, portanto, no meu entender, a r. decisão ora atacada, manifesto-me pelo não provimento do recurso.

É o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada consideração de Vossa Excelência, sub censura.

São Paulo, 16 de junho de 2000 – Antonio Carlos Morais Pucci, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

AVERBAÇÃO DE RESERVA FLORESTAL. EXIGÊNCIA. CÓDIGO FLORESTAL.

15.4 Recurso em Mandado de Segurança nº 18.301 – MG (2004/0075380-0)

Relator: Ministro João Otávio de Noronha

Recorrente: Ministério Público do Estado de Minas Gerais

T. origem: Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

Impetrado: Juiz de Direito de Andrelândia – MG

EMENTA

Administrativo e processual civil. Recurso ordinário. Averbação de reserva florestal. Exigência. Código Florestal. Interpretação.

1. O meio ambiente ecologicamente equilibrado é direito que a Constituição assegura a todos (art. 225 da CF), tendo em consideração as gerações presentes e futuras. Nesse sentido, desobrigar os proprietários rurais da averbação da reserva florestal prevista no art. 16 do Código Florestal é o mesmo que esvaziar essa lei de seu conteúdo.

2. Desborda do mencionado regramento constitucional portaria administrativa que dispensa novos adquirentes de propriedades rurais da respectiva averbação de reserva florestal na matrícula do imóvel.

3. Recurso ordinário provido.

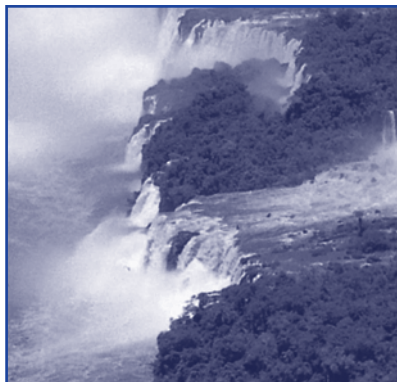
ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso ordinário nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Castro Meira e Eliana Calmon votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, ocasionalmente, os Srs. Ministros Francisco Peçanha Martins e Franciulli Netto.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Brasília, 24 de agosto de 2005 (data do julgamento).

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



“O meio ambiente ecologicamente equilibrado é direito que a Constituição assegura a todos (art. 225 da CF), tendo em consideração as gerações presentes e futuras.”

AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL

Recurso em Mandado de Segurança nº 18.301 – MG (2004/0075380-0)

Relatório

O Exmo. Sr. ministro João Otávio de Noronha:

Tratam os autos de mandado de segurança impetrado pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais contra ato normativo do Juiz de Direito da Comarca de Andrelândia, visando à decretação da nulidade da Portaria n. 001/2003, que permitia a transcrição de títulos aquisitivos de imóveis sem a respectiva averbação da reserva legal instituída pela Lei n. 4.771/65 (Código Florestal).

O Tribunal de Justiça local denegou a segurança ao fundamento de que a portaria constitui ato administrativo inerente ao exercício de função do magistrado, atendo

à sua competência, estando formalmente regular. Sustentou ainda que a portaria estava embasada em interpretação razoável da lei, não permitindo, portanto, a interferência do tribunal para torná-lo ineficaz. Citou precedente no sentido de que a averbação da reserva florestal somente era exigível no caso de existir área de floresta no imóvel e que o pedido, por ser controvertido, não comportava análise via mandado de segurança.

Inconformado, o Ministério Público aviou recurso ordinário sustentando o seguinte:

a) o ato normativo em que consiste a portaria impugnada é vinculado, não havendo por que falar em “mérito administrativo”;

b) a complexidade da matéria não atinge a liquidez e certeza do direito, uma vez que o pedido restringiu-se à nulidade de uma portaria de conteúdo dissonante dos comandos contidos no Código Florestal; e

c) a interpretação dada aos arts. 16 e 44 do Código Florestal não atendem o melhor direito, divergindo, inclusive, do art. 225, § 1º, da Constituição Federal.

À fl. 135, foi certificado que não se abriu vista para contra-



razões, uma vez que o feito prescinde do pólo passivo.

O Ministério Público Federal, às fls. 141/143, exarou parecer pelo provimento do recurso.

É o relatório.

AVERBAÇÃO DE RESERVA FLORESTAL. EXIGÊNCIA. CÓDIGO FLORESTAL. INTERPRETAÇÃO.

Recurso em Mandado de Segurança nº 18.301 – MG (2004/0075380-0)

Ementa

Administrativo e processual civil. Recurso ordinário. Averbação de reserva florestal. Exigência. Código Florestal. Interpretação.

1. O meio ambiente ecologicamente equilibrado é direito que a Constituição assegura a todos (art. 225 da CF), tendo em consideração as gerações presentes e futuras. Nesse sentido, desobrigar os proprietários rurais da averbação da reserva florestal prevista no art. 16 do Código Florestal é o mesmo que esvaziar essa lei de seu conteúdo.

2. Desborda do mencionado regramento constitucional portaria administrativa que dispensa novos adquirentes de propriedades rurais da respectiva averbação de reserva florestal na matrícula do imóvel.

3. Recurso ordinário provido.

VOTO

O Exmo. Sr. ministro João Otávio de Noronha (Relator):

A controvérsia cinge-se à correta interpretação dos arts. 16 e 44 da Lei n. 4.771/65 (Código Florestal), visto que, por meio da Portaria n. 01/2003, a qual o Ministério Público pretende anular, novos proprietários de imóveis rurais foram dispensados de averbar reserva legal florestal na matrícula do imóvel.

Os dispositivos legais tinham as seguintes redações:

“Art. 16. As florestas de domínio privado, não sujeitas ao regime de utilização limitada e ressalvadas as de preservação permanente, previstas nos artigos 2º e 3º desta lei, são suscetíveis de exploração, obedecidas as seguintes restrições:

(...)

§ 2º. A reserva legal, assim entendida a área de , no

mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada, a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área. *(Incluído pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989.)*”

“Art. 44. Na região Norte e na parte Norte da região Centro-Oeste enquanto não for estabelecido o decreto de que trata o artigo 15, a exploração a corte raso só é permitível desde que permaneça com cobertura arbórea, pelo menos 50% da área de cada propriedade.

Parágrafo único. A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição da matrícula do imóvel no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área. *(Incluído pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989.)*”

Com o advento da Medida Provisória n. 2.166-67, passaram a contar com o seguinte texto, no que interessa:

“Art. 16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo:

(...)

III. vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País; e

IV- vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País.

(...)

§8º. A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas neste Código.

§9º. A averbação da reserva legal da pequena propriedade ou posse rural familiar é gratuita, devendo o Poder

Público prestar apoio técnico e jurídico, quando necessário.”

O artigo 44 foi modificado para determinar-se a recomposição das reservas florestais, e sobre o averbamento, previu o seguinte:

“Art. 44-A. O proprietário rural poderá instituir servidão florestal, mediante a qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, a direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente.

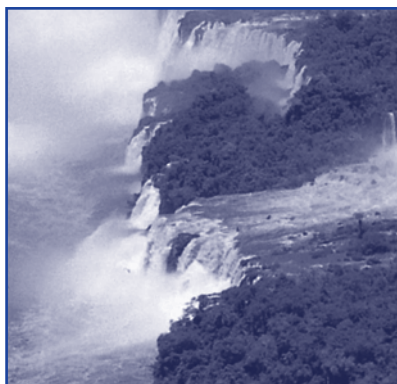
(...)

§2º. A servidão florestal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, após anuência do órgão ambiental estadual competente, sendo vedada, durante o prazo de sua vigência, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade.”

Como se deduz dos dispositivos transcritos, mormente o § 8º do art. 16, há determinação de que a área de reserva legal seja averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel. Mencionada determinação existe desde o advento do Código Florestal. Todavia, é bem verdade que a lei não esclarece a oportunidade em que deva se dar tal averbação. Daí a discussão acerca da legalidade da portaria instituída pelo magistrado de Andrelândia que dispensou a averbação quando da transcrição de títulos aquisitivos de imóveis efetivadas naquele município.

Nas informações prestadas por aquele magistrado, deixou ele explicitado seu entendimento de que a portaria editada para dar interpretação à norma em questão, resultou de seu entendimento de que a averbação somente seria obrigatória nos casos em que houvesse exploração ou supressão de florestas nativas.

Diante de tais fatos, a solução da controvérsia reclama análise da lei em questão, considerando o bem jurídico que visa proteger. Pois bem, segundo o que dispõe a Medida Provisória



"Desborda do mencionado regramento constitucional portaria administrativa que dispensa novos adquirentes de propriedades rurais da respectiva averbação de reserva florestal..."

n. 2.166/68, de 2001, que modificou diversos dispositivos do Código Florestal, a reserva legal é a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas.

Essa legislação, ao determinar a separação de parte das propriedades rurais para constituição da reserva florestal legal, resultou de uma feliz e necessária consciência ecológica que vem tomando corpo na sociedade em razão dos efeitos dos desastres naturais ocorridos ao longo do tempo, resultado da degradação do meio ambiente efetuada sem limites pelo homem. Tais consequências nefastas, paulatinamente, leva à conscientização de que os recursos naturais devem ser utilizados com equilíbrio e preservados em intenção da boa qualidade de vida das gerações vindouras.

O que se tem presente é o interesse público prevalecendo sobre o privado, interesse coletivo este que inclusive afeta o proprietário da terra reservada, no sentido de que também será beneficiado com um meio ambiente estável e equilibrado. Assim, a reserva legal compõe parte de terras de domínio privado e constitui verdadeira restrição do direito de propriedade.

Observa-se, inclusive, que o legislador responsabilizou o proprietário das terras quanto à recomposição da reserva, que deverá ser feita ao longo dos anos, na forma estabelecida no art. 99 da Lei n. 8.171/99.

Trata-se, portanto, indubitavelmente, de legislação impositiva de restrição ao uso da propriedade particular, considerando que, assim não fosse, jamais as reservas legais, no domínio privado, seriam recompostas, o que abalaria o objetivo da legislação de assegurar a preservação e equilíbrio ambientais.



Esse é o entendimento que tem sido perfilhado neste Tribunal. Confira-se:

“Embargos de declaração contra acórdão proferido em agravo regimental. Danos ambientais. Ação civil pública. Responsabilidade. Adquirente. Terras rurais. Recomposição. Matas.

1. A Medida Provisória 1.736-33 de 11/02/99, que revogou o art. 99 da lei 8.171/99, foi revogada pela MP 2.080-58, de 17/12/2000.

2. Em matéria de dano ambiental a responsabilidade é objetiva. O adquirente das terras rurais é responsável pela recomposição das matas nativas.

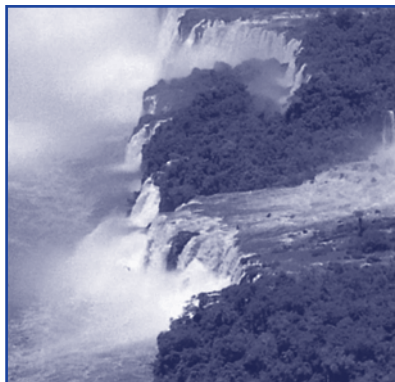
3. A Constituição Federal consagra em seu art. 186 que a função social da propriedade rural é cumprida quando atende, seguindo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, a requisitos certos, entre os quais o de ‘utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente’.

4. A lei 8.171/91 vigora para todos os proprietários rurais, ainda que não sejam eles os responsáveis por eventuais desmatamentos anteriores. Na verdade, a referida norma referendou o próprio Código Florestal (lei 4.771/65) que estabelecia uma limitação administrativa às propriedades rurais, obrigando os seus proprietários a instituírem áreas de reservas legais, de no mínimo 20% de cada propriedade, em prol do interesse coletivo.

5. Embargos de Declaração parcialmente acolhidos para negar provimento ao Recurso Especial.” (EDcl no AgRg no REsp n. 255.170-SP, relator Ministro Luiz Fux, DJ de 22/4/2003.)

O meio ambiente ecologicamente equilibrado foi elevado à categoria de dogma constitucional como um direito de todos (art. 225 da CF), visando as presentes e futuras gerações. Todavia, ainda há uma parcela considerável de pessoas que resistem ao pensamento coletivo, mirando-se apenas em seus interesses imediatos.

Nesse sentido, desobrigar os proprietários da averbação é



“Nesse sentido,
desobrigar os
proprietários da
averbação é o mesmo
que esvaziar a lei de seu
conteúdo. O mesmo se
dá quanto ao adquirente,
(...), no ato do registro.”

o mesmo que esvaziar a lei de seu conteúdo. O mesmo se dá quanto ao adquirente, por qualquer título, no ato do registro da propriedade. Não há nenhum sentido em desobrigá-lo das respectivas averbações, porquanto a reserva legal é regra restritiva do direito de propriedade, tratando-se de situação jurídica estabelecida desde 1965. Nesse sentido, ressalto que a mencionada restrição completará 40 anos em setembro próximo, tempo suficiente à incorporação cultural, não se justificando que, atualmente, haja proprietários resistentes à mencionada reserva.

Assim, entendo que não agiu o magistrado com acerto ao baixar uma portaria, com base em interpretação da Lei n. 4.177/65, que desconsiderou o bem jurídico por ela protegido, como se averbação na lei referida tratasse-se de

ato notarial condicionado, e não obrigação legal.

Assim posto, dou provimento ao recurso ordinário apenas para decretar a nulidade da Portaria n. 01/2003.

Todavia, a nulidade aqui decretada está privada do efeito *ex tunc* ante o seguinte:

a) o número de transcrições de títulos aquisitivos efetivados sob a égide da mencionada portaria é indeterminado, não se podendo, também, precisar os sujeitos relacionados aos respectivos atos;

b) não se está em sede de ação coletiva com efeitos *erga omnes*;

c) o Código Florestal não dispôs expressamente sobre o prazo de averbação, de forma que, a exemplo da exigência cartorial de averbação para a frente, também os efeitos dessa decisão dar-se-ão a partir de seu trânsito em julgado.

Acrescento também que os atos constitutivos feitos sob a égide da Portaria n. 01/2003 são regulares. As averbações de que cuida os presentes autos poderão ser feitas na forma do art. 217 da Lei n. 6.015/73, por meio da qual é permitido a qualquer pessoa, incluindo-se aí o Ministério Público, proceder a averba-

ções, observadas as exigências legais para os casos da espécie.

Ante todo o exposto, provejo o recurso ordinário.”

CERTIDÃO DE JULGAMENTO

Segunda Turma.

Número Registro: 2004/0075380-0

RMS 18301/MG

Número origem: 343454500

Pauta: 23/8/2005

Julgado: 24/8/2005

Relator: Exmo. Sr. Ministro João Otávio de Noronha

Presidente da Sessão: Exmo. Sr. Ministro João Otávio de Noronha

Subprocurador-Geral da República:
Exmo. Sr. Dr. Eugênio José Guilherme de Aragão

Secretária: Bela. Valéria Alvim Dusi

AUTUAÇÃO

Recorrente: Ministério Público do Estado de Minas Gerais

T. origem: Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

Impetrado: Juiz de Direito de Andrelândia – MG

Assunto: Administrativo. Ato. Portaria.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia Segunda Turma, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

“A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso ordinário, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator.”

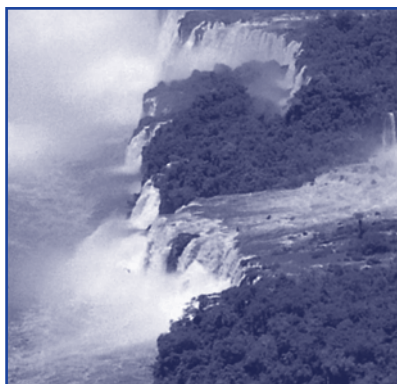
Os Srs. Ministros Castro Meira e Eliana Calmon votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, ocasionalmente, os Srs. Ministros Francisco Peçanha Martins e Franciulli Netto.

Brasília, 24 de agosto de 2005.

Valéria Alvim Dusi

Secretária”



“A delimitação da área mínima de cobertura florestal a ser preservada pode ser feita, através de termo de responsabilidade, firmado pelo proprietário ...”

AVERBAÇÃO DE RESERVA FLORESTAL

15.5 Proc. CG. nº 53.873/80. Capital. Int.: Serviço Público Federal. Averbação de reserva florestal.

Pelo Exmo. Senhor Desembargador Corregedor Geral da Justiça, foi proferido o despacho transcrito:

“1. A Delegacia Estadual de São Paulo, do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal, encaminhou consulta à Corregedoria Geral da Justiça sobre a possibilidade de ser averbado, no Estado de São Paulo, à margem das transcrições imobiliárias, o ‘Termo de Responsabilidade pela Preservação de Florestas’, conforme modelo apresentado, visando tornar mais efetivo o cumprimento do artigo 16 do Código Florestal (Lei Federal nº

4.771, de 15 de setembro de 1965).

Formou-se, então, o Processo CG. nº. 44.522/76, que se acha em apenso.

A consulta recebeu resposta afirmativa, tendo o Sr. Des. Corregedor Geral da Justiça aprovado o parecer do Juiz Auxiliar, Dr. Antônio Galvão Furquim Rebouças, que considerou pertinente a averbação ‘desde que conste do termo de responsabilidade a autorização do proprietário à efetiva averbação do documento no registro de imóveis’ (fls. 11 dos autos em apenso).

2. Em 5 de dezembro de 1979, a Procuradoria Geral do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal endereçou consulta à Corregedoria Geral da Justiça, sobre ‘a possibilidade de adoção junto aos Cartórios de Registro de Imóveis deste Estado, de averbação à margem das transcrições imobiliárias de Termo de Responsabilidade pela Preservação de Florestas’. O modelo do referido termo, cartas circulares do Banco do Brasil e parecer favorável, tanto da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, instruíram a consulta.



No dia 11 do corrente mês, a Procuradoria Geral do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal reiterou a consulta, instruindo-a com a mesma documentação anterior.

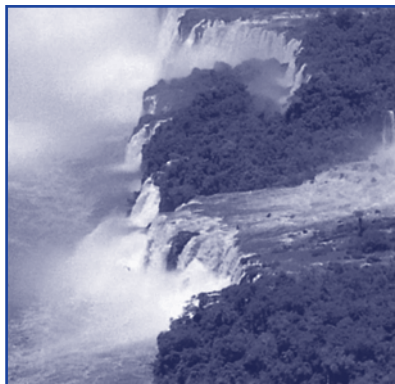
3. A matéria, objeto da consulta, foi examinada, de modo exaustivo, no parecer do Juiz Auxiliar, nos autos do Processo CG. nº.44.522/76.

A delimitação da área mínima de cobertura florestal a ser preservada pode ser feita, através de termo de responsabilidade, firmado pelo proprietário, por si, herdeiros ou sucessores, e tal termo de responsabilidade tem condições de ser averbado no Cartório do Registro de Imóveis.

Não há dúvida de que a preservação de uma determinada área, na qual o proprietário fica impedido de proceder à derrubada de árvores, significa uma inquestionável restrição ao uso da propriedade. Tal limitação possui, contudo, embasamento legal (art. 16 do Código florestal) e, em verdade, representa um 'minus', se posta em confronto com a faculdade deferida ao proprietário, pelo artigo 6º. do Código Florestal, de gravar, através de termo averbável, floresta não preservada, com vínculo de perpetuidade.

O termo de responsabilidade em questão visa apenas estabelecer, de modo preciso, os limites da área preservada. A averbação desse termo não encontra nenhum óbice na Lei de Registros Públicos. É exato que, entre as treze hipóteses do inciso II do artigo 167 da referida lei, não se inclui o termo. Mas o elenco de hipóteses não é taxativo, e a averbação sempre desde que guarde pertinência com o registro e represente a alteração dos elementos que o compõem.

É óbvio que o termo de responsabilidade pela preservação de floresta se traduz na delimitação de uma área específica da propriedade, que não poderá ser explorada, e tal circunstância modifica o registro de propriedade. A averbação se destina a tornar pública a obrigação assumida, de preservação permanente da área florestada.



"O termo de responsabilidade em questão visa apenas estabelecer os limites da área preservada. A averbação desse termo não encontra nenhum óbice na Lei de Registros Públicos."

A averbação do termo de responsabilidade não pode, no entanto, ser efetuada por ato unilateral do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal: depende, como é lógico, de manifestação de concordância do proprietário do imóvel. E foi nesse sentido o parecer lançado no Processo C.G. nº. 44.522/76 e aprovado pelo Sr. Des. Corregedor Geral da Justiça.

4. Na nova consulta, contudo, além da notícia da desnecessidade em relação ao pequeno produtor rural, assim definido de acordo com a orientação dos Bancos do Brasil e Central, de assinar o termo de responsabilidade, a Procuradoria Geral do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal exibiu modelo novo, desse termo em que consta a cláusula pela qual o proprietário se compromete a efetuar a averbação do referido termo e da planta

ou croqui delimitando a área preservada, no Cartório do Registro de Imóveis. Deste modo, o silêncio do termo de responsabilidade anterior foi substituído pela expressa manifestação de vontade do proprietário, no sentido de assumir a incumbência de efetuar a averbação. E tal acréscimo veio ao encontro da manifestação do Sr. Des. Corregedor Geral da Justiça, no Processo C.G. nº. 44.522/76.

Assim, a inclusão da mencionada cláusula no termo de responsabilidade não modificou, substancialmente, a situação antes enfocada, já que explicitou a concordância do proprietário, ao ato da averbação, na ocasião de firmar o compromisso.

A consulta merece, portanto resposta positiva em termos idênticos à anteriormente manifestada.

São Paulo, 30 de janeiro de 1980.

(a) Des. Adriano Marrey – Corregedor Geral da Justiça".

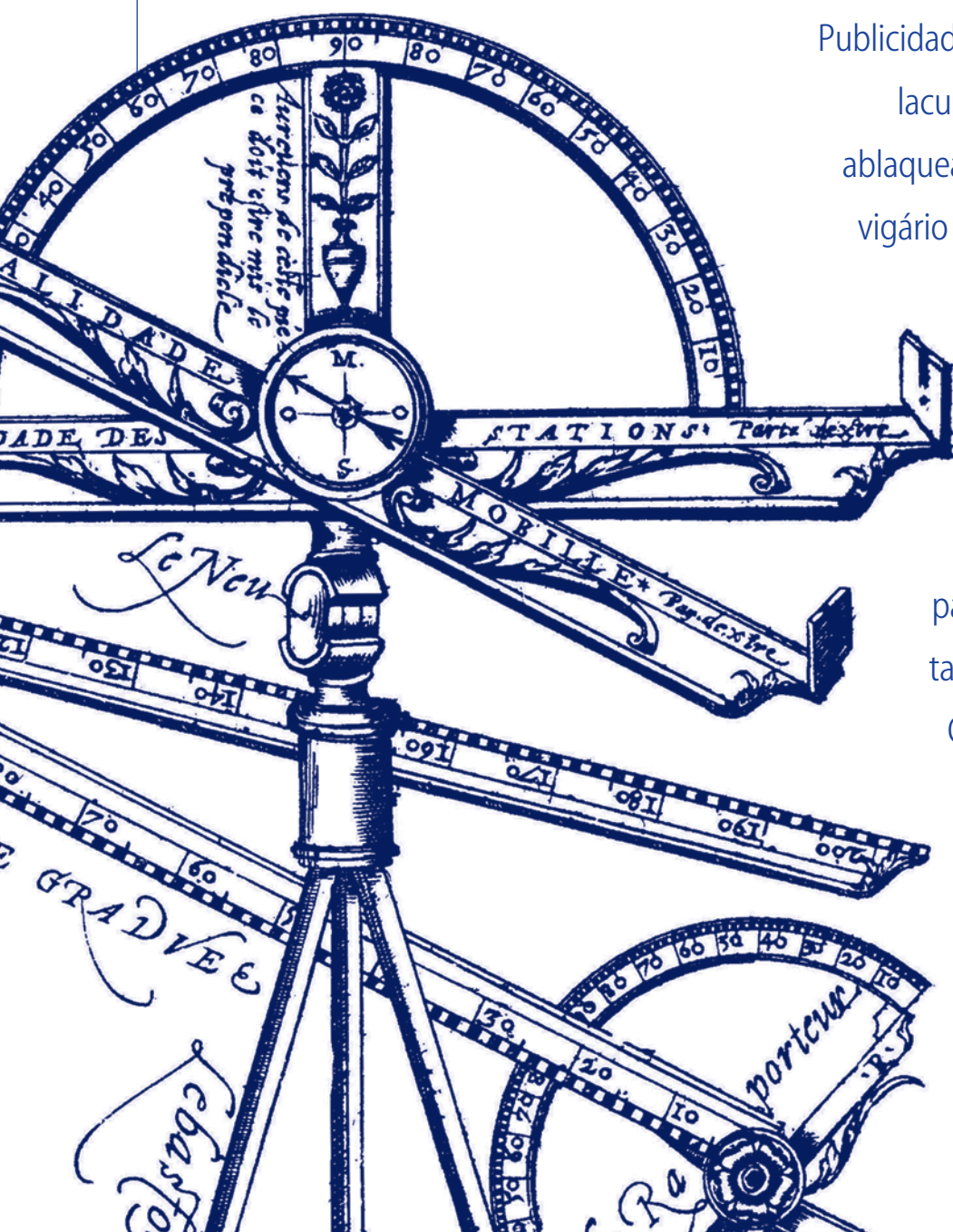
DOI, de 12-2-80

**Marcelo Augusto Santana de Melo é registrador imobiliário em Araçatuba-SP e diretor de meio ambiente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib (marceloasm@uol.com.br).*

Cadastro, registro e algumas confusões históricas

Sérgio Jacomino*

Publicidade possessória e descrições lacunosas. Modelo colonial e a ablaqueação de terras. Registro do vigário – o antecessor do registro imobiliário? Registro hipotecário: uma análise econômica do direito. No início era a hipoteca... A bela palavra cartório. O paço dos tabeliães e a casa deputada. Corregedoria dos tabeliães (mas também dos juízes). A Lei de Terras de 1850. Cadastro e registro – os irmãos siameses da gestão territorial.





Muito se tem discutido acerca da necessidade, já imperiosa, de se modelar e criar um verdadeiro cadastro multifuncional no país – um sistema que fosse confiável, adequado tecnicamente, que estivesse sob a responsabilidade dos municípios brasileiros e que pudesse emprestar seus preciosos recursos para a gestão territorial das cidades, servindo, entre outras coisas, à regularização fundiária.

Ocorre que a idéia de se estruturar um bom cadastro municipal resvala na necessidade de compreender exatamente qual a sua verdadeira natureza e função – como deverá ser estruturado, quais deverão ser as suas referências normativas e, principalmente, definir qual o papel que deverá jogar com os registros de imóveis na contraparte essencial da gestão territorial.

E isso se torna necessário porque, muitas vezes por incompreensão, outras por desinformação, outras ainda por má-fé, as críticas assestadas contra os registros de imóveis brasileiros, pela aparentemente precária determinação dos bens inscritos, pelas descrições lacunosas encontradas em seus livros fundiários, essas censuras são injustas e improcedentes – e o são por uma razão bastante singela: não é responsabilidade do registro predial brasileiro a determinação física dos bens; de forma precípua, é tarefa do registro determinar (especializar) os direitos que incidem sobre aqueles bens.

Por qual razão se encontram nos registros descrições aparentemente imprecisas? A ancianidade das inscrições seria a chave para compreender essa característica? O registro é distinto do cadastro? Mas não é só. A bela palavra cartório, atualmente vituperada como sinônimo de ineficiência, burocracia e formalismo desvitalizado, de onde vem? Tem futuro? Os cartórios são instituições importantes para o desenvolvimento social e econômico? A adscrição do registrador à figura do juiz-corregedor é histórica?

Por ora, vamos tocar em alguns aspectos das questões suscitadas, sem maior aprofundamento – o que será feito nas aulas específicas. Vamos indicar aspectos que poderão ser aprofundados nos encontros sucessivos que o projeto haverá de proporcionar.

Publicidade possessória e descrições lacunosas

Tenho tentado apresentar à reflexão dos estudiosos de direito imobiliário as duas importantes tendências que se firmaram entre os séculos XVIII e XIX e que dizem respeito ao cadastro e registro hipotecário brasileiros, tendo como elemento informador a propriedade ou simplesmente a posse das terras.

Os estudos se orientam no sentido de se fazer uma análise acerca da persistência, em nossa cultura registral – ao menos até meados da década de 1980, quando se deu uma exasperação do princípio de especialidade objetiva – de procedimentos precários de descrição de bens imóveis, tentando ligar esse fato – que a muitos pareceu desde sempre uma irremediável deficiência – ao lento desenvolvimento do conceito da propriedade privada, que entre nós se vai modulando com o passar do tempo até atingir a cristalização desse modelo que se nos apresenta modernamente.

Hoje a Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73) em várias passagens aludirá à determinação dos bens imóveis, que na terminologia técnica é conhecida como *especialização* dos bens imóveis (v.g., art. 176, art. 225, etc.).

A idéia que temos da propriedade privada – absolutizada, exclusiva, singular, abstrata, formal, e rigorosamente “especializada” – não é a mesma que vamos encontrar na tradição brasileira, que se funda na Idade Média lusitana, especialmente quando flagramos os impulsos e elementos da cultura medieval portuguesa que nos brindaram tanto a regulação do notariado, quanto o sesmarialismo para cá trasladado, destacando-se, como ponto referencial, a lei de 1.375, do célebre Dom Fernando. Essa tendência atravessará os tempos e conformará os requisitos para os registros fundiários que se farão – primeiramente nos livros tabelionares e, depois, a partir de 1846, nos livros de registro hipotecário.

As datas de terras doadas, nos primórdios da colonização, trazem um modelo descritivo que nos parece hoje inteiramente inadequado, mas que, à época, servia plenamente aos objetivos perseguidos. Esse modelo insinuar-se-á nos livros fundiários, vai povoar os registros e compreender esse fenômeno, vai nos ajudar a entender a necessidade de estruturação do cadastro.

A visibilidade da posse nunca é suficientemente pondera-

— 1 —

“XXIo artigo.

*Todo los tabelliões em nos logares
hu morarem deuem a tẽer casa ou
paaço ssabudo en que escreuam
as escripturas de que deuem a dar
fe a que os uaam buscar aqueles
que perdante eles quiserem fazer os
contractos Ca he çerto que os mais
dos tabelliões o nom fazem assy nem
querem tẽer casas en que escreuam
E per esta Razom perdem as gentes
mujto do seu dereyto porque nom
podem auer as scripturas quando
lhis conpre Esto sse entende
tẽer casa na vila hu som muytos
tabelliões ou de dous açima.”*

da e as indicações encontradas, meramente referenciais, são, como disse, adequadas às contingências da época. Estamos na altura de uma publicidade da situação jurídica que se apóia inteiramente na idéia de notoriedade, isto é, no conhecimento imediato que se dá pela própria evidência do exercício efetivo desse direito, guardadas certas formalidades na investidura. O exercício da posse é um elemento de publicidade, uma publicidade baseada inteiramente na notoriedade, uma publicidade que se poderia chamar adequadamente de *pré-registral*.

O grande autor italiano, Salvatore Pugliatti, na monografia sobre a publicidade jurídica,¹ fará referência aos modelos de publicidade até certo ponto provocada pelo exercício ostensivo da posse, algumas vezes com investidura cercada de formalidades públicas como, por exemplo, no direito romano, a *in iure cessio* e a *manipatio*.

Não vamos tratar dessas formas rudimentares de publicidade – que podem ser consideradas antecedentes dos modernos sistemas de registro. Importante destacar, neste passo, que a posse é o elemento fundamental que muitas vezes é desconsiderada na compreensão dos indicativos lacunosos das inscrições notariais e registrais.

Na Brasil Colônia, o elemento essencial do sistema sesmario é a obrigatoriedade do cultivo como condição da posse. “Seiam costranjudos per as laurar e semear” na dicção do Regulamento Fernandino. A idéia de “funcionarização” da propriedade, tendo em vista a necessidade (social) de prover o abastecimento de mantimentos (trigo e cevada) a esse notável sobrado europeu sobre o Atlântico, bem como enfrentar a aguda escassez de mão-de-obra para amansar a terra – em virtude da grande peste de 1348 a 1350 – vai conformar a primeira tentativa de disciplinar a complexa relação entre homens e coisas, o que inevitavelmente vai repercutir na maneira como o objeto dessas transações vai sendo descrito em títulos notariais (em sua esmagadora maioria).

As sesmarias são o ponto de partida de nossa história fundiária. Com todas as críticas que se pode fazer acerca da trasladação dessa figura tão entranhada na cultura portuguesa à realidade da Colônia, o fato é que essa falta de absolutização e singularização da propriedade, com sujeição jurídica que se dá exclusivamente a um titular determinado, vai influir na maneira como se descreviam os bens dados em sesmarias – afora o aspecto de que o modelo colonial não estimulava a perfeita delimitação das posses em virtude de uma exploração extensiva, o que originaria o fenômeno de “ablaqueação” – expressão que fez certa fortuna no meio registral e que indicava, em sentido figurado, a falta de amarras geodésicas das propriedades registradas, que assim “flutuavam” na superfície da terra.

Este é um outro aspecto relevante a ser destacado: a falta de precisão na descrição dos imóveis estava relacionada com o modelo de exploração da Colônia. Vamos ver como os imóveis eram descritos no registro de imóveis desde o século XVI, descrições que ainda hoje podem ser encontradas em vários registros imobiliários.

¹ *La trascrizione – la pubblicità in generale*. Trattato Milano: Giuffrè, 1957, p.33 *passim*, especialmente sua *notizie storiche*.



— 2 —

Costa Porto recolheu, no conhecido *Sistema sesmarial no Brasil*, cartas, escrituras tabelioas nas quais as descrições imobiliárias, embora falhas, não deixavam de cumprir, à época, suas finalidades de determinação do bem, averbando: “em alguns casos, a carta de sesmaria já valia, de si mesmo, uma demarcação, pois, embora não determinando expressamente a área, de tal modo lhe fixava as confrontações que ninguém tinha dúvidas quanto à delimitação”.²

Vejam os alguns exemplos extraídos do livro de Costa Porto e da coleção de Cartas de Datas de Terra, editada pelo Departamento de Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, em 1937.

“A terra que está da banda de bayxo do caminho que vay do outeiro que está sobre o Varadouro, onde se faz huma casa, onde está um marco de pedra (omissis) irá correndo pelo camynho abayxo, direyto ao outeiro que está sobre o Varadouro, onde se faz huma casa, onde está um marco de pedra... irá correndo pelo camynho abayxo, direto ao oiti, que está ao passo onde mataram o Varela, e dali irá correndo ao sudoeste athe entrestar nos mangues e Rio Beberibe e dali irão ao rio asima athe o Varadouro (Sesmaria dada em 1556 por D. Beatriz a Diogo Lopes).

Ou ainda.

A descrição “partia da feitiçaria dos Índios até onde se mete o ryo... Ayamá e daí athe a riba de casa velha que foi de Christovão Índio e outra casa que foi de um índio que se cha Aberama, onde estão huns cajus muito grandes etc.” (sesmaria doada ao almoxarife Vasco Lucena).

Se avançarmos um pouco mais no tempo, veremos, que ainda assim, as descrições não eram particularmente elucidativas e sempre serviam de referência ao elemento possessório, publicidade efetiva do exercício dos direitos e posse, indicando, ainda, pessoas como marcos de confinância. Vamos a um exemplo notarial de 1618:

“Manuel Luiz morador nesta villa casado com mulher e filhos dos mais antigos della que sempre a sustentaram nas guerras e bonanças que na dita villa de São Paulo houve que elle tem necessidade de uns chãos que estão partindo com Ascenso Ribeiro até chegar a um ribeiro correndo pelo dito

*De paço dos tabeliães nos
primórdios vamos para casa
deputada já nas Ordenações
Manuelinas, livro 1, tit.*

59, item 6.

*“6 ITEM em qualquer Cidade, Villa,
ou Lugar onde ouuer cafa deputada
pera os Tabaliaês de Notas, os ditos
Tabaliaês eftaram pola menhaã e aa
tarde na dita cafa, por tal, que as
partes que os mefter ouuerem, pera
fazerem algũa escriptura, os poffam
mais prestes achar em a dita cafa,
que lhes affi for ordenada.”*

ribeiro arriba até chegar ao caminho de Piratininga e o dito ribeiro se chama Ahangabahi” (Carta de data de terra passada em 31 de outubro de 1618 a Manuel Luiz).

Um outro exemplo de 1815, referente a imóvel no coração da cidade de São Paulo.

“Havemos por bem dar-mos, e conseder-mos de hoje para todo o sempre cinco braças de terras de frente na dita paragem (Tabatinguera)... cujo terreno tem de frente cinco braças concordando do fim do muro da propriedade do mesmo inpretante conform o alinhamento que a de fazer o Juiz Almotacel com o arruador deste Senado e o fundo desde o lugar onde findão as cinco braças defrente correndo a endireitura do alinhamento que se fizer the o segundo arbusto que existe a beira do rio para lá da ponte assima dezinada (“Ponte do Ferrão”). (Data de terras que a Câmara de São Paulo concedei a Jozé Pinto da Silva).

E como era realizado o processo de levantamento?

² COSTA PORTO. *Sistema sesmarial no Brasil*. Brasília: UnB, s.d, p.111, *passim*.

Vamos dar voz a ULISSES LINS em “Um Sertanejo e o Sertão”, nos relatos recolhidos dos velhos sertanejos do Pajeu.³

“O medidor enchia o cachimbo, acendia-o, montava o cavalo, deixando que o animal marchasse a passo. Quando o cachimbo se apagava, acabado o fumo, marcava uma légua”.

Muitas descrições que figuraram no registro imobiliário tinham apoio nesse tipo de experiência.

Vemos abaixo uma reprodução fac-similar do livro de registro auxiliar *indicador real*, que nos termos do artigo 22 do decreto 482, de 17 de novembro de 1846, era um livro índice “escripturado por ordem alfabética, e por forma que facilite, sem equívoco, o conhecimento de todos os bens hypothecados que se acharem registrados no seu Cartorio”.

Modelo colonial e a ablaqueação de terras

Havia na Europa, principalmente na Alemanha e França, um cadastro (chamado com muita justiça de *napoleônico*) que já utilizava recursos técnicos que permitiam levantamentos rigorosos para a época.

No início, as concessões de terras no Brasil eram imensas, existia um modelo extrativista que se baseava no latifúndio, em tudo conforme o que se convencionou chamar de *modelo colonial*. Havia um aproveitamento extensivo do solo, com o seu esgotamento pelo uso inadequado, com uma intrínseca necessidade de mobilidade – o que acarretava uma flexibilização dos limites da posse ou propriedade. A posse efetiva tinha essa característica dinâmica: expandia-se de um lado para o outro. Não admira que, embora houvesse à disposição tecnologia geodésica para a realização de uma adequada demarcação das terras, isso não se fará na Colônia. A propósito, diz a professora Lígia Osório Silva.

“O caráter externo da acumulação de capital determinou uma das características internas da produção colonial: todo o crescimento do sistema, seja açucareiro, seja da pecuária, fazia-se por extensão. Os métodos de cultivo sendo rudimentares, o esgotamento do solo fazia-se também sentir rapidamente, obrigando o contínuo abandono das zonas esgotadas

em busca de terras férteis. O arado foi muito pouco utilizado. O colono não cultivava o solo de modo muito diferente do indígena, apenas o fazia em proporções muito mais amplas”. E continua. “Decorria dessas características uma fonte permanente de terras que, por sua vez, acarretava uma grande mobilidade. Arruinava-se a terra, queimavam-se as florestas e passava-se adiante, repetindo o ciclo novamente”.⁴

Compreendidas, em linhas muito gerais, algumas das razões pelas quais as descrições imobiliárias que ainda se acham nos livros fundiários são tão minguadas, gostaria de concluir que essas descrições lacunosas, imperfeitas, inconsistentes são aspectos que devem ser relacionados com o desenvolvimento do conceito de propriedade em seu longo percurso. À parte isso, a dinâmica do crédito imobiliário – especialmente o crédito hipotecário – não vai sofrer grandes restrições em virtude dessa precariedade descritiva. À míngua de um bom sistema de cadastro, o registro se desenvolverá até o final do século XX sem que fosse necessária a modelagem de um novo sistema que o substituísse. Somente com o advento da lei 10.267/2000, é que finalmente o direito brasileiro dotou o país de um bom sistema de cadastro coordenado com o registro imobiliário.

Gostaria de tocar num outro ponto que rende intermináveis discussões que, aparentemente, partem e se nutrem de um equívoco histórico. Trata-se do seguinte: o registro do vigário pode ser considerado o sistema antecessor dos registros de imóveis atuais?

Registro do vigário – o antecessor do registro imobiliário?

A lei de 1850 (lei 601, de 18 de setembro de 1850) e seu regulamento (decreto 1.318, de 30 de janeiro de 1854) não podem ser considerados singelamente os antecessores do registro de imóveis.

A persistência do paralelismo dos regulamentos hipotecários e aqueles outros diplomas que visaram a concretizar a lei de terras é significativo. Encontra-se amiúde, em doutrina, a afirmação de que o regulamento de 1854 (registro do vigário

³ ALBUQUERQUE, Ulisses Lins de. *Um sertanejo e o sertão* – memórias. Rio de Janeiro: J. Olympio, 1957, p.167.

⁴ SILVA, Lígia Osório da. *Terras devolutas e latifúndio* – efeitos da lei de 1850. São Paulo: Unicamp, 1996, p.47.



— 3 —

rio) seria o avoengo do registro hipotecário. A legitimação de posses – um dos aspectos essenciais da Lei de Terras de 1850 – ainda persistirá, ao lado de uma complexa teia legal (muitas delas estaduais) regulamentando processos de discriminação de terras públicas, matrícula de terras discriminadas ou possuídas pela União, legitimação de posses.

Esse conjunto normativo teve como objetivo regularizar a propriedade, proporcionando um título legítimo que deveria ser apresentado ao registro imobiliário. O que sustento é que, desde 1846 até a vigente lei de registros públicos (lei 6.015/73), houve uma nítida trajetória e desenvolvimento do sistema registral que não experimentou qualquer desvio com o advento da Lei de Terras de 1850 e seu decreto regulamentador.

Todos haverão de consentir, ao menos que, cronologicamente, a afirmação de que o registro do vigário é o avoengo do registro de imóveis é equivocada. Vamos à história legislativa.

Antes, porém, aprofundando a idéia de que o registro de imóveis, prescindindo de uma perfeita descrição dos bens imóveis, tinha em mira a perfeita publicidade dos direitos, veremos que a modelagem do registro hipotecário pátrio será a expressão de necessidades econômicas – como modernamente se pode dizer que é a expressão de necessidades sociais.

Registro hipotecário: uma análise econômica do direito

A hipoteca, como delineada no vetusto direito romano, passou para o direito português com todas as suas imperfeições e vicissitudes (Ord. livro 4, título 3º, título 56 e título 79, §3º, além da lei de 20 de junho de 1774, que graduou as hipotecas em privilegiadas e singelas, esquecendo-se, contudo, de confortá-las no berço da publicidade).

Os requisitos que hoje reconhecemos fundamentais à hipoteca, para que possa converter-se em garantia segura e eficaz – publicidade e especialidade – não se encontravam perfeitamente compreendidos no instituto. No direito romano, e de resto na longa trajetória do direito português, admitiam-

“XXo Artigo.

*E sse algũu tabelliom fazer cousa
que sseia theudo a coReger. sse
lho o Jujz fazer coReger nom no
ameaçê porem. ca sseia çerto sse
lho o Jujz manda coReger aquilo
que fez que o ameaça. E que diz
que sse calem ca ele sabe o que
tem ssobre eles scripto E per esta
Razom nom ousam os Jujzes a fazer
deles comprimento de dereyto e
de Justiça. porque nom ousam os
Jujzes deles a fazer E nom façam
assy daqui adeante sso pena do que
ElRey pos que adeante he scripto.”*

se hipotecas ocultas – hipotecas gerais de bens presentes e futuros, sem falar nas dificuldades inerentes ao estabelecimento das preferências, o que de maneira confusa procurou-se obviar com a reforma pombalina de 1774. Na opinião de Lafayette, a hipoteca por essa altura “era complicada e inextricável a matéria das preferências. Um tal sistema deixava o credor exposto às maquinações da fraude e entregue a todas as contingências da incerteza”. E continua o festejado autor.

“De há muito os interesses agrícolas, da maior transcendência em um país como o nosso, instavam com energia por uma reforma que, organizando a hipoteca sobre a larga base da publicidade, assegurasse ao crédito territorial a força e a expansão de que é capaz”.⁵

⁵ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das cousas*. Rio de Janeiro: Garnier, 1877, v.II, p.37.

Já na primeira metade do século XIX, os contemporâneos sentiam a necessidade de se dotar o mercado de uma ferramenta eficaz para garantia dos empréstimos. A hipoteca, com sua configuração herdada do velho direito português, já não servia às necessidades econômicas. A publicidade das hipotecas era um tema que agitava os debates parlamentares.

Por essa altura, na sessão parlamentar da Câmara de 3 de julho de 1830, foi apresentado pelo deputado Ernesto Ferreira França, projeto de lei em que a publicidade hipotecária ficaria assegurada.⁶

Posteriormente, foi apresentado em 1836 um projeto de criação de um registro hipotecário que ficou dormitando até que, em 16 de junho de 1838, por proposta do deputado Aureliano de Souza e Oliveira Coutinho, foi apresentado um projeto de criação de ofício privativo de hipotecas, apontamentos e protesto de letras. O projeto era assim justificado.

“Parece da necessidade uma lei, que criando em cada município um ofício, e registro especial de hipotecas, e de protesto de letras, ponha os cidadãos, e particularmente o comércio, a abrigo das contínuas fraudes, que diariamente se praticam, hipotecando-se a indivíduos por um cartório prédios já hipotecados a outros por cartórios diferentes; e bem assim o habilite a conhecer prontamente aqueles, que pouco pontuais em seus pagamentos, deixam apontar, e protestar suas letras, a fim de que estabelecida a confiança, mãe do comércio, possa esse prosperar, como muito convém aos interesses do país”.⁷

Vê-se que a publicidade organizada das hipotecas era uma exigência econômica. Claro estava ao autor do projeto que o registro da hipoteca deveria ser concentrado num registro especial – e não distribuído entre os vários tabeliães do império. Por tudo deveria ser obviada a atomização e dispersão de cartórios não especializados – seja em razão da matéria hipotecária, seja em virtude de estrita competência territorial.

E continua o arrazoado.

“É sabido que muitos sujeitos, que aliás desejariam fazer girar,

*“He dito, que os Juizes, e Alvaziis
assy do Crime, como do Civil,
quando entram por Juizes escolhem
quaes Tabelliães querem, pera
seerem com elles nas Audiências, e
nas ou/tras cousas, que han de fazer,
e que esses Tabelliaes, que assy por
elles som escolheitos, nom querem,
ou nom ousam escrever, nem fazer
nada, que seja contra esses Juizes.
Porem manda ElREY, e defende aos
ditos Juizes, que nom filhem, nem
escolham por sy Taballiães, que
com elles sejam nas ditas cousas;
mais manda que os homeens boons,
e Vereadores da Villa escolham os
Tabelliaes; que ouverem de seer, e
escrever em cada hũa Audiência,
e escolham pola guisa, que
entenderem, que hé melhor, e sejam
taaes, que sejam sem sospeita.”*

e reproduzir seus fundos, recusam dá-los sobre hipotecas de bens de raiz por ignorarem se tais bens estão sujeitos, em todo ou em parte, a outros contratos e por temerem os prejuízos que de tais fraudes se têm seguido; donde também resulta que muitos proprietários são privados de fazer duplicadamente produtivas suas

⁶ PINTO, Antonio Pereira. *Anais do Parlamento brasileiro*. Câmara dos Srs. deputados. Primeiro ano da segunda legislatura, sessão de 1830. Rio de Janeiro: Typografia H. J. Pinto, t.II, 1878, p.24.

⁷ REIS, Antonio Henoch dos. *Anais do Parlamento brasileiro*. Câmara dos Srs. deputados. Primeiro ano da quarta legislatura, sessão de 1838. Rio de Janeiro: Typografia da viúva Pinto & Filho, t.I, 1886, p. 53.



propriedades, obtendo sobre elas fundos, com que as possam melhorar, aumentar, ou entrar em outras especulações”.

E segue o autor, fazendo referência a outros projetos apresentados.

“Esta necessidade parece ser reconhecida, pois que existe nesta casa, desde 1836, um projeto sobre hipotecas; mas limitando-se ele a criar simplesmente um registro para elas, e estabelecendo-o nas câmaras municipais, creio que além de ir complicar muito o expediente destes corpos administrativos, não satisfaz o fim proposto, isto é, evitar o mais possível a fraude dos contratantes de má-fé, e proteger os que têm boa. Por estes motivos pois, e com o fim de animar, por meio da segurança, as transações comerciais, o giro dos fundos, e, por consequência, o melhoramento das fortunas, e propriedades particulares, tenho a honra de propor o seguinte projeto de lei”, e segue o projeto.⁸

Já em 1840, na sessão de 11 de maio, o projeto de 1838 entra em discussão e merece um comentário elucidativo sobre um período em que as legislações provinciais admitiam a criação de escrituras de hipotecas. O deputado Henrique de Rezende observava que existia no Império legislação hipotecária provincial. Diz que “as assembléias provinciais têm criado escrituras de hipotecas e estes escrituras são compreendidos no ato adicional”. Portanto, conviria “arredar da câmara qualquer coisa que possa ir dar nas províncias um choque, ou estabelecer quaisquer prevenções”.⁹

O deputado Moura Magalhães, na mesma sessão, registra que o projeto sobre hipotecas não poderia dormir em plenário, para “obviar as fraudes que se costumam praticar em dano das partes e em ofensa de seu direito”.¹⁰

Transcorridos alguns anos, na sessão de 18 de março de 1843, às vésperas das discussões da lei orçamentária daquele ano, o deputado J. M. Pereira da Silva remete à comissão de Justiça civil o tema do registro hipotecário, jungindo.

“Sendo de absoluta necessidade a adoção de uma lei que

fixe regras invariáveis e um sistema claro sobre hipotecas, a fim de assegurar a propriedade individual e de acabar com abusos imensos que têm resultado do estado imperfeito da legislação civil existente: indico que a nobre Comissão de Justiça Civil organize, com toda a brevidade, um projeto de resolução sobre hipotecas, colhendo os precisos dados de outros projetos apresentados à Câmara por diversos Srs. Deputados em diferentes legislaturas, a fim de se prosseguir na sua discussão com a presteza e a urgência compatíveis com objetos de tanta transcendência”.¹¹

O próprio deputado J. M. Pereira da Silva cuidaria de apresentar, já na sessão de 1º de abril de 1843, o seu próprio projeto de lei, que criava a figura dos tabeliães privativos de hipoteca nas cidades do Rio de Janeiro, Bahia e Pernambuco. Nas outras cidades e vilas do Império “um dos atuais tabeliães será incumbido desse ofício conjuntamente com o que o exercer”.¹²

No início era a hipoteca...

Pois bem, concebido no bojo das discussões orçamentárias de 1843, que redundou na lei 317, de 21 de outubro de 1843, seria finalmente criado o registro hipotecário brasileiro em 1846, pela via do decreto 482, de 14 de novembro de 1846.

Defendido pelo deputado Barreto Pedroso, que apresentaria uma emenda aditiva, o registro hipotecário seria criado justamente para oferecer uma garantia eficaz dos financiamentos dirigidos à produção agrícola brasileira, justificado claramente por necessidades econômicas e sociais.

Aliás, Antônio Pereira Barreto Pedroso, talvez por ser filho de Miguel Pereira Barreto (que foi o primeiro tabelião da cidade de Resende, em 1801), tinha plena consciência das potencialidades de um registro hipotecário e de seu benefício para o incremento do financiamento agrícola. Esse mesmo deputado chegaria ao posto de ministro do Supremo Tribunal Federal.

Para se ter uma idéia da importância histórica do tema,

⁸ Idem, ibidem.

⁹ Idem, p.242.

¹⁰ Idem, p.243.

¹¹ REIS, Antonio Henoch. *Anais do parlamento brasileiro*. Câmara dos Srs. Deputados. Primeiro ano da quinta legislatura, primeira sessão de 1843. Rio de Janeiro: Imprensa Oficial, t.II, 1882, p.324.

¹² Op. cit., p.595.

vamos dar voz ao deputado Barreto Pedroso que, na sessão do Parlamento de 4 de julho de 1843, verberava a criação do regime de registro hipotecário no país nos seguintes termos.

“Ora, Sr. Presidente, o comércio, que é a outra parte da nação que carrega com os impostos, tem mais facilidade de achar capitais do que a lavoura; trago, por exemplo, o que acontece no Rio de Janeiro; existe aqui um banco, os negociantes que podem apresentar firmas acreditadas acham dinheiro a 8 e 9 por cento, porque o banco e outros capitalistas conhecem que com facilidade reembolsam os dinheiros que são apresentados aos negociantes. Mas acontece o mesmo com a lavoura? Decididamente não. Vejo lavradores que têm o valor de 50, de 100 e mais contos de réis, entretanto, se precisam de dinheiro, vêem-se na precisão de obter com um juro muito crescido.”

Em outro momento dos debates, registrou o lúcido deputado.

“É inegável que, logo que se criar um registro de hipotecas, a lavoura há de achar dinheiro com muito menor juro que atualmente. Quando os capitalistas das cidades e vilas souberem que podem dar o seu dinheiro, que o tem seguro com a hipoteca sobre um prédio de muito valor, hão de por certo baixar o juro de seu dinheiro, porque o dão com mais ou menos interesse, conforme a segurança que têm”.¹³

O diagnóstico era preciso. Ainda hoje verificamos que os juros cobrados pelos investidores guardam estrita relação com os riscos inerentes ao negócio. É regra comezinha de economia. O mesmo senhor Barreto Pedroso viria a concluir, com pronunciamento de notável clarividência, já na sessão do Parlamento de 5 de julho do mesmo ano, em resposta às objeções que lhe foram levantadas.

“Eu fiz ver muito resumidamente que, se nós criássemos um registro de hipoteca, facilitaríamos ao lavrador os meios de obter dinheiro por juro muito menor. Os nobres deputados não podem desconhecer que, quando os capitalistas dão dinheiro a juros, procuram com muito cuidado a garantia da segurança para o sem embolso. Disse eu que o juro estava na razão inversa da segurança, que quanto maior era a segurança, tanto menor era o juro”.¹⁴

Como se viu, a palavra-chave era segurança jurídica. O

mesmo imperativo se coloca atualmente diante dos operadores do direito, convocados a repensar as virtudes que o nosso sistema registral representa.

Enfim, tendo sido aceita e apoiada a proposta de emenda aditiva apresentada pelo deputado Pedroso, acabou figurando na Lei Orçamentária de 1843, com eficácia limitada a ulterior decreto que estabelecesse e definisse os lugares em que seriam instalados os registros, pelo modo que o governo estabelecesse em regulamento.

A primeira tentativa, portanto, de imprimir à hipoteca os efeitos da publicidade registral à hipoteca deu-se no decreto 482, de 14 de novembro de 1846, regulamentando a disposição encontrada na Lei Orçamentária 317, de 21 de outubro de 1843.

Como a doutrina não deixou de assinalar, o ensaio regulamentar foi manco e imperfeito, pois não atacava a existência das hipotecas gerais, o que obviamente contrariava o sentido de publicidade sobre a qual se pretendia confortar a hipoteca, impulsionada pelos ventos modernizadores do crédito agrário tão bem apanhados pela doutrina francesa.

Vemos que a disposição que hoje encontramos na vigente lei dos registros públicos deita raízes na tradição dos sucessivos regulamentos hipotecários que, desde 1846 até 1976 – por exatos 130 anos – disciplinaram a atuação do oficial registrador.

A bela palavra cartório

A conhecida palavra portuguesa finca raízes em boa fonte latina. Na Idade Média, os importantes documentos notariais, alguns apógrafos, outros originais, eram conglomerados em coleções denominadas *cartulários* – donde *cartários*, do baixo latim *chartulatum*, de *chartula*, que vem de nos dar a belíssima *cartório*. De pequenas coleções depositadas em igrejas, mitras, mosteiros, arquivos reais, etc., muitas vezes em pequenos arquivos ou escritórios, a palavra sofre mutações e chega, em plena maturidade, à complexa instituição encarregada do registro público, garantindo a publicidade, eficácia, autenticidade, segurança dos atos e negócios jurídicos.

¹³ *Annaes do Parlamento Brasileiro*. Câmara dos Srs. Deputados. Segundo ano da quinta legislatura, segunda sessão de 1843, p.54.

¹⁴ *Idem*, p. 85.



Essas coleções serviram para conservar os documentos lavrados pelos tabeliães medievais, evitando-se, assim, a dispersão e é justamente a existência de cartórios que tem permitido, ao longo dos séculos, que se possam conhecer e recompor eventualmente os documentos originais que se perderam.

Outra acepção nos dá João Pedro Ribeiro, que registra em suas clássicas *Dissertações*, que se dá “o nome de *Chartularios*, ou *Cartularios* (em vulgar *Cartairos*, ou *Cartarios*, que às vezes é sinônimo de Cartórios) aos Códices em que se acham transcritos os títulos e documentos de algumas Corporações”.¹⁵ Portanto, coleções de títulos emaçados.

Os cartórios serviram desde sempre para o robustecimento da prova. Diz Marcello Caetano que a razão de se terem salvado tantos documentos notariais repousa na necessidade que tinham os proprietários de conservar os títulos justificativos de seu domínio. Diz que “os cartulários, cartários ou *cartórios* (de *Charta*) pertencem sobretudo às grandes corporações monásticas ou às mitras, que possuíam avultados patrimônios, constituídos às vezes por centenas de prédios, fosse em plena propriedade, fosse em senhorio direto (prédios foreiros)”.¹⁶

Vê-se que, ao lado do registro notarial, sempre houve uma tendência natural de constituição de fólios que serviam para se evitar o extravio de documentos volantes e que serviram principalmente à perpetuação dos títulos para a prova e justificação de direitos. Os cartórios, que então se constituíam nessas corporações monásticas – também nos arquivos reais, relações (até na Universidade de Coimbra) – prefiguravam já, nitidamente, a feição que mais tarde os ofícios de registro teriam no futuro: territorialidade, concentração, segurança, perpetuidade, indelebilidade, autenticidade, eficácia probatória, etc.

Eram inúmeros os cartórios que se foram constituindo nessas instituições. São bastante conhecidas dos diplomatas e paleógrafos portugueses, fontes preciosas de pesquisas. Citam-se, amiúde, Cartório de Santo Thyrsó, Cartório do Mosteiro de São João de Tarouca, Cartório de Pombeiro, Cartório da Sé de Viseu, Cartório de Lorvão, Cartório da Câmara da Torre de Moncorvo,

Cartório do Convento de Tomar, Cartório de Alcobaça, Cartório de Pendorada, Cartório de São Simão da Junqueira, etc.

O nosso Joaquim de Oliveira Machado nos dá algumas lições sobre a origem da palavra cartório, ligando-a diretamente a paço.

“A tolerancia ao abuso ou dificuldade de locomoção abriram, a pouco e pouco, ensanchas a que os tabelliães fossem estabelecendo suas officinas em diversos pontos das cidades ora em suas proprias residencias ora em casas separadas. Essas casas perderam o nome de *paço* e o substituíram pelo de *cartorio*. D’onde veio este vocabulo? Porque para o tabellião ou escrivão ainda subsiste o nome legal de *cartorio* ao passo que para o official de registro foi elle substituido pelo de *escriptorio*? Vamos explicar: *Cartorio* vem de *carta* como *escriptorio* vem de *escrever*. A carta é versão literal do substantivo latino *charta*, *chartae*, equivalente a papel que, para a escripta incipiente, era fabricado da fibra do junco papyro. Este papel foi tomando diversos sentidos, segundo o fim ou segundo a forma para que era utilizado. D’ahi vem que *carta* significa o *livro*, o *diploma*, a *patente*, o *título* ou *acto de lei*, de *citação*, de *partilhas*, de *liberdade*, de *conselho*, etc. O *cartorio*, pois, não era sinão lugar em que eram guardados os livros e os papeis pertencentes ao officio do tabellião. Era o *archivo* ou *deposito* onde são recolhidos os livros de notas, de audiencia, eleitoraes, os autos, os processos, as ordens do juiz, emfim todos os papeis. A officina do tabellião, do escrivão, e dos officiaes do juizo conservam o titulo peculiar de *cartorio* quer elle esteja em edificio separado quer n’um compartimento da propria morada do serventuário”.¹⁷

O paço dos tabeliães e a casa deputada

Como se vê, a palavra cartório, a bela palavra cartório, liga-se aos antigos *paços* dos tabeliães medievais, cujas origens podem ser seguramente percebidas desde a primeira idade da monarquia portuguesa.

Assim, verificamos a ocorrência da palavra *paço* no famoso regulamento sobre a atividade tabelioa de 15 de janeiro de 1305,

¹⁵ RIBEIRO, João Pedro. *Dissertações chronologicas e criticas*. 2.ed. Lisboa: Academia Real das Sciencias de Lisboa, 1896, t.V, dissertação XIX, p.3

¹⁶ CAETANO, Marcelo. *História do direito português*. 4.ed. Lisboa: Verbo, 2000, p.243.

¹⁷ MACHADO, Joaquim de Oliveira. *Manual do official de registro geral e das hypothecas*. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1888, p.111.

baixado por Dom Dinis, cuja íntegra pode ser consultada em *Vésperas do notariado brasileiro: um passeio às fontes medievais*.¹⁸

Permito-me destacar aqui o artigo 21.

O Elucidário registra que *paço* é qualquer casa *mais que ordinária*.¹⁹ Era a residência de reis ou príncipes, prelados eclesiásticos e universitários.²⁰ O mesmo elucidário registra o verbete *paço dos tabelliaens*, por onde se vê que antigamente havia uma grande casa onde escreviam notários públicos e todos os escrivães que fazem escrituras ou quaisquer outros instrumentos de compra, venda, contratos, etc. E continua Viterbo. “Com o lapso do tempo se foram recolhendo os tabeliães com os respectivos cartórios às suas casas, e, os poucos que ficaram, conseguiram d’el-rei D. João V (1706 – 1750) para servirem em suas casas os seus ofícios, com o que, ficando devoluto o tal domicílio, o mesmo senhor rei fez dele mercê no ano de 1749”.²¹

Nas vilas onde morassem mais de dois tabeliães, deveriam ter casa ou paço conhecido onde seriam encontrados sempre que de seus serviços necessitassem os povos. Os tabeliães não queriam esse escritório comum. Como se vê do extrato acima, acabaram, já no reinado de Dom João V, por conseguir que desempenhassem suas atividades em suas casas.

A mesma denominação vamos encontrar nas Ordenações Filipinas (título LXXVIII) até que chegamos à costumeira *cartório*.

No próprio Regulamento de 1846 vamos encontrar a palavra *cartório* no artigo segundo, rezando que as hipotecas deveriam ser registradas no “Cartório do Registro Geral da comarca onde forem situados os bens hipotecados” e ainda nos artigos quarto, 22 e 26.

Corregedoria dos tabeliães (mas também dos juízes)

A adscrição judiciária das atividades tabelioas e registrais encontra suas fundas razões na história da própria instituição. No já referido Regulamento de Dom Dinis, de 1305, vemos como os tabeliães eram corregionados pelos juízes.

Os tabeliães estavam sujeitos à corregedoria dos juízes. Mas igualmente os juízes de certo modo estavam sujeitos a uma espécie de fiscalização, da qual os tabeliães estavam encarregados, de informarem ao rei, ou aos seus delegados, sobre o estado da administração da Justiça.

A completa compreensão deste artigo se alcança cotejando-o com o Regulamento de 1340 (curiosamente datado de 15 de janeiro). Essas declarações e informações faziam com que os juízes temessem os tabeliães. Se qualquer juiz apurasse irregularidades cometidas pelos tabeliães, eventualmente quedar-se-ia silente, pois teria motivos de sobra para temer uma represália, pois aqueles poderiam conservar a seu respeito qualquer escrito desabonador. Dava-se o caso, igualmente, de que o tabelião guardasse silêncio acerca das faltas cometidas por juiz com quem servia, muitas vezes por esse escolhido. A situação era, pois, de encobertamento recíproco.

E é justamente sobre essa situação que encontramos uma lei sem data conhecida, segundo Ribeiro, muito provavelmente de Dom Afonso IV (1325–1357), em que o rei procura evitar que o tabelião fosse escolhido pelo juiz e que, por essa razão, guardasse silêncio sobre eventuais irregularidades cometidas pelo magistrado.

Pela carta régia de 1º de agosto de 1281, expedida por Dom Dinis contra a falta de administração de justiça, era imposta aos tabeliães a obrigação de dar registro à falta de administração da Justiça. No que concerne especificamente aos tabeliães, diz o rei.

“E mandom a todos os Taballioens de meu Reino, su pena dos corpos, que escrevão todalas cousas, en que se nom fezer Justiça, e aqueles per quem menguar; de guisa, que quando Eu for na terra, ou mandar sobr’esto fazer Inquiriçom, que o possa todo saber.”²²

Semelhantemente encontramos disposição análoga na lei de 31 de julho de 1282, em que se ordena que as apelações sejam dirigidas retamente à corte, imperando aos tabeliães que, havendo desobediência à lei, dêem informações do fato ao soberano. *Verbis*.

¹⁸ JACOMINO, Sérgio. Fontes do notariado brasileiro: um passeio às fontes medievais. *Revista de Direito Imobiliário* 53, São Paulo: RT/Irib, jul./dez. 2002, p.184

¹⁹ Elucidário, verbete *paço*.

²⁰ FIGUEIREDO. Cândido de. *Dicionário da língua portuguesa*. 11.ed. Lisboa: Bertrand, s.d, verbete *paço*.

²¹ Elucidário, verbete *paço dos tabelliaens*.

²² Documentos da Vila de Mós, citado no Elucidário no verbete *portaria*.



— 5 —

Como se vê a regra se repete em vários regulamentos e chega a figurar nas Ordenações Afonsinas (II, 14, 1 e 2) na lei de 10 de julho de 1286, referente à aquisição de bens de raiz por ordens ou clérigos. Tinham os tabeliães a obrigação de comunicar tal fato ao rei, sendo a omissão cominada com a pena capital.

Sobre a sujeição dos tabeliães aos corregedores, vemos mais claramente nas disposições contidas no Regimento dos Corregedores, de 1340, pelo qual deveriam os corregedores verificar e informar-se a respeito dos tabeliães de cada vila ou julgado; achando que não soubessem de seu nobre ofício ou apurando que não fossem de boa fama, cumpria-lhes propor ao rei o nome de duas pessoas que fossem aptas para o cargo. Esse regimento passaria para as Ordenações Afonsinas e para as Ordenações de Dom Duarte. Para melhor compreender a extensão da sujeição dos tabeliães aos corregedores, e das famosos correições, que fizeram fortuna em nosso sistemas, vamos pinçar algumas disposições encontradas nas Ordenações Afonsinas, livro I, título XXIII, item 4.

A sujeição do tabelião aos corregedores e juízes é percebida de forma inequívoca no item 12 do mesmo livro e título, cabendo aos magistrados a supervisão geral (corregedoria-permanente) e aplicação das penas caso apurasse qualquer irregularidade. Para que fossem bem conhecidas suas atribuições, os juízes deveriam obrigar que fossem lidos aos próprios tabeliães e ao povo os artigos regulamentares da atividade e as tabelas de emolumentos na primeira segunda-feira de cada mês.

Mas, no caso específico do registro hipotecário, a atuação do tabelião encarregado do nobre ofício se desenvolve sem estritas peias vinculantes, suas razões denegatórias são respeitadas e, mesmo que houvesse uma decisão judicial de improcedência, o registro ainda assim não se fazia.

Outro aspecto digno de nota diz respeito à forma do registro. O artigo 11 do Regulamento de 1846 estabelece que o registro seria feito por translação dos elementos do título, “cópia literal *verbo ad verbum*”, como lavram ordinariamente os tabeliães as suas notas. O artigo tem a seguinte redação.

“Art. 11. Os assentos dos registros das hypothecas serão lançados diariamente, no Livro do Registro geral, guardada a numera-

*“E mando a todos os tabelliões dos meus Reynos que Registrem esta mha carta. e a leam nos conçelhos ameude E se algũu contra ela uêr mando a eles so pena dos corpos e dos encoutos que mho mandem dizer”.²³
(V. apêndice – doc. V).*

ção dada no Protocolo á verba correspondente, e a mesma data; e consistirão os mesmos assentos na copia litteral do titulo verbo ad verbum, com as formalidades praticadas pelos Tabelliães no lançamento de documentos nas suas notas, a requerimento de partes, não devendo mediar entre huns e outros registros, espaço em branco, mais que o preciso para distinguir.”

A técnica de registro é uma mera transcrição do título, suposto que a escritura pública – ou os escritos particulares autorizados por lei – preencha todos os requisitos legais, quer no respeitante à forma, quer no conteúdo. E assim é porque, nesta altura, tendo sido aproveitada a figura do tabelião, não terá sido percebido que as distintas atividades farão nascer mais tarde um nítido divisor, de maneira que o registrador poderá conhecer do título e denegar o registro quando lhe pareça eivado de nulidades, mesmo que o instrumento tenha sido aperfeiçoado por um tabelião.

Certo é que a técnica de transcrição *verbo ad verbum* requer uma atuação em que a atividade criativa do oficial registrador, na plasmação do registro, fica de certa forma limitada e concentrada na trasladação escrupulosa dos dados que figuram no título para os livros de registro. Certo também que o *tabelião especial*, como vimos, pode denegar o registro, hipótese em que caberá recurso ao juiz competente. Mas a técnica da *inscrição* virá mais tarde. A inscrição, “ato mais delicado e que demanda grande cuidado e escrupulo em sua confecção, consiste na inserção do substrato das circunstâncias capitais, cuja enunciação deve ser resumida, mas cautelosamente

²³ LLP, fol. 13 verso (p.50). v. apêndice doc.V.

— 6 —

*“Que os Clérigos, e Hordeës
nom comprem beës de raiz fem
mandado d’ElRey. Nos Livros da
noffa Chancellaria foi achada hũa
Hordenaçom, per que antiguamente
foi defeço aos Clérigos, e Herdeës,
que nom compraffem alguûs beës
de raiz em noffos Regnos, da qual
Hordenaçom o theor he efte, que fe
adiante fegue.*

feita”, conforme apontaria mais tarde Dídimo da Veiga.²⁴

A *transcrição* e a *inscrição* – termos que indicavam atos de registro estrito senso – serão mantidas como nomenclatura própria no desenrolar da história do direito hipotecário e registral brasileiro. Vão designar atos próprios de registro que se perfaziam, ambos, por extrato, o que denuncia certa inadequação terminológica que só encontrará termo em 1976, com o advento da lei 6.015/73.

A Lei de Terras de 1850

Vamos fazer uma parada na chamada Lei de Terras (lei 601, de 1850, e seu decreto regulamentador 1.328, de 1854).

A lei 601, de 18 de setembro de 1850, legitimou a aquisição pela posse, procurando vincar, pelo modo que previa, o domínio público de todas as posses que deveriam ser levadas ao registro previsto no artigo 13 da citada lei.

“Art. 13. O mesmo Governo fará organizar por Freguezias o registro das terras possuídas, sobre as declarações feitas pelos respectivos possuidores, impondo multas e penas áquelles que deixarem de fazer nos prazos marcados as ditas declarações, ou as fizerem inexactas.”

O registro era feito com base nas declarações dos posseiros. Será pelo decreto 1.318, de 30 de janeiro de 1854, que

se criaria o famoso *registro do vigário*. O artigo 91 do supracitado regulamento previa que todos os possuidores de terras, qualquer que fosse o seu título de sua propriedade ou posse, seriam obrigados a registrar as terras:

“Art. 91. Todos os possuidores de terras, qualquer que seja o título de sua propriedade, ou possessão, são obrigados a fazer registrar as terras, que possuírem, dentro dos prazos marcados pelo presente Regulamento, os quaes se começarão a contar, na Côrte, e Provincia do Rio de Janeiro, da data fixada pelo Ministro e Secretario d’Estado dos Negocios do Imperio, e nas Provincias, da fixada pelo respectivo Presidente.”

Os títulos deveriam ser formalizados por declarações unilaterais dos possuidores, conforme previa o artigo 93 do Regulamento.

“Art. 93. As declarações para o registro serão feitas pelos possuidores, que as escreverão, ou farão escrever por outrem em dois exemplares iguaes, assignando-os ambos, ou fazendo-os assignar pelo individuo, que os houver escripto, se os possuidores não souberem escrever.”

O mais curioso desse decreto é que a incumbência de receber as declarações para o registro das terras – cujos volumes seriam remetidos para a repartição competente (art. 107) – ficou a cargo dos vigários de cada uma das freguezias do império. Além disso, os vigários poderiam fazê-lo por si ou por meio de escreventes, que poderiam livremente nomear. Assim dispôs o regulamento no seu artigo 97.

“Art. 97. Os Vigarios de cada huma das Freguezias do Imperio são os encarregados de receber as declarações para o registro das terras, e os incumbidos de proceder á esse registro dentro de suas Freguezias, fazendo-o por si, ou por escreventes, que poderão nomear, e ter sob sua responsabilidade.”

Os vigários estavam incumbidos de instruir os fregueses da obrigação que lhes foi imposta pela lei, amplificando a publicidade legal com avisos nas missas conventuais e publicadas por todos os meios – editais, proclamas, etc.

“Art. 98. Os Vigarios, logo que for marcada a data do primeiro prazo, de que trata o Art. 91, instruirão a seus freguezes da obrigação, em que estão, de fazerem registrar as terras, que possuírem, declarando-lhes o prazo, em que o devem fazer, as penas em que

²⁴ VEIGA, Dídimo Agapito da. *Direito hipotecário*. Rio de Janeiro: Lammert, 1899, p. 54.



— 7 —

incorrem, e dando-lhes todas as explicações, que julgarem necessárias para o bom cumprimento da referida obrigação.”

“Art. 99. Estas instrucções serão dadas nas Missas conventuaes, publicadas por todos os meios, que parecerem necessários para o conhecimento dos respectivos freguezes.”

O festejado Afrânio de Carvalho identifica neste diploma legal e seu regulamento o primórdio da atividade registral e da fixação da competência territorial dos registradores. “O registro das posses era feita pelos vigários das freguesias do Império, definindo-se, portanto, a competência dos registradores, desde os primórdios registraes, pela *situação do imóvel*”.²⁵

Calham aqui algumas observações. Em primeiro lugar, o registro não era exclusivamente de posses, mas também de propriedades havidas por justo título. Muito embora esse registro desempenharia basicamente um papel de legitimação das posses e mais tarde para prova de ancianidade para efeitos de usucapião, conforme decidido pelo STF – em decisão a que abaixo se fará referência. De fato, o artigo 91 do Regulamento previa que todos os possuidores de terras, “qualquer que fosse o título de sua propriedade ou possessão”, estavam obrigados ao registro. Em segundo lugar, o vigário funcionava, aqui, menos como registrador imobiliário e mais como um tabelião, pois ele deveria reter as declarações que lhe fossem apresentadas, emagando os exemplares, numerando-os pela ordem de apresentação, organizando um livro e notando em cada um dos escritos a folha do livro em que tivesse sido registrado. Esse livro seria remetido, findos os prazos estabelecidos para o registro, ao delegado do diretor-geral das terras públicas da província respectiva, para a formação do registro geral das terras possuídas, do qual se enviaria cópia ao diretor para a organização do tal registro.

Finalmente, não se pode concordar com o mestre Afrânio de Carvalho quando diz que o regulamento definia a competência dos registradores “pela situação do imóvel”. É que o Regulamento de 1846, em seu artigo segundo, já previa a regra da competência do registrador pela situação do bem hipotecável.

“Art. 2º. As hypothecas deverão ser registradas no Cartorio do Registro geral da Comarca onde forem situados os bens hypothecados. Fica porém exceptuada desta regra a hypothe-

*I DOM DONIS per graça de DEOS
Rey de Portugal, e do Algarve.
A todos os Alcauides, Meirinhos,
Corregedores, Juizes, Alguazis,
Juftiças, Almuxarifes, e Taballiaões
dos meus Regnos, faude. Sabede
que os Reyx, que ante mim foram,
defendeerom, que Hordeës, nem
Clérigos nom compraffem nenhuũs
herdamentos em feu Regno, e outro fy
o defendo eu: e ora alguũs Concelhos
xe me enviarom queixar, que alguũs
Clérigos, e Hordeës faziam mui
grandes compras em minha terra,
e que efo era meu exerdamento, e
mui gram dāpno delles de guifa, que
quando os eu, e os Cavalleiros da
minha terra, e os Concelhos ouveffem
mester pera meu ferviço, que me nom
poderiam fervir; affy como deviam;
e eu affy o entendo; e fom tam
maravilhado, como fom tam oufados
de comprar os ditos herdamentos
contra o meu defendimento.*

ca que recahir sobre escravos, a qual deverá ser registrada, no registro da Comarca em que residir o devedor.”

“Não produzirá effeito o registro feito em outros Cartorios, e igualmente o que for feito dentro dos vinte dias anteriores ao fallimento”.

²⁵ CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p.2.

— 8 —

2 E POREM mando, e defendo os Clérigos, nem Hordeês nom comprem herdamentos, e aquelles herdamentos, que comprarom ou fezerom comprar ataaqui pera fy, des que eu fui Rey, dou-lhes prazo, que os vendam defta Santa Maria d'Agofto atta huũ anno; e fe os ñ venderem ataa este prazo, percam-nos. E efto catade ora vos que nom prenda eu hy engano, nem as façam vendidiças, e que fiquem elles com ellas, e em outra guifa vos mo lazararedes. E vós, Taballiaães, se eu per vós defenganado nom for de todo, e per vós nom fouber os que ficam, que os nom vendam des que aquelle prazo paffar, morreredes por ende. Efta Carta regiftade-a em voffos livros. Dante em Lixboa a dez dias de Julho. ElRey o mandou. Manoel Eannes a fez era de mil e trezentos e vinte e quatro annos”.

Outro aspecto importante, digno de nota, é que o tabelião-vigário, no exame dos exemplares apresentados, poderia suscitar impedimentos. É que as declarações deveriam ser por ele escrupulosamente conferidas. Só se faria o registro se as mesmas fossem encontradas em regra e os exemplares apresentados idênticos entre si. Se eventualmente os exemplares não contivessem as declarações necessárias e exigidas pela lei, ele poderia fazer notar, aos apresentantes, as obser-

vações convenientes de molde a instruí-los nas declarações devidas. Poderia retardar o registro nos casos em que os escritos contivessem erros notórios.

De qualquer maneira, insistindo as partes no registro de suas declarações, pelo modo por que se acharem feitas, os tabeliões-vigários não poderiam recusá-las e o registro de qualquer maneira se faria. Aqui a reprodução dos textos regulamentares;

“Art. 101. As pessoas obrigadas ao registro apresentarão ao respectivo Vigário os dois exemplares, de que trata o Art. 93; e sendo conferidos por elle, achando-os iguaes e em regra, fará em ambos huma nota, que designe o dia de sua apresentação; e assignando as notas de ambos os exemplares, entregará hum delles ao apresentante para lhe servir de prova de haver cumprido a obrigação do registro, guardando o outro para fazer esse registro.”

“Art. 102. Se os exemplares não contiverem as declarações necessarias, os Vigários poderão fazer aos apresentantes as observações convenientes a instrui-los do modo, por que devem ser feitas essas declarações, no caso de que lhes pareção não satisfazer ellas ao disposto no Art. 100, ou de conterem erros notorios: se porêm as partes insistirem no registro de suas declarações pelo modo por que se acharem feitas, os Vigários não poderão recusa-las.”

“Art. 103. Os Vigários terão livros de registro por elles abertos, numerados, rubricados e en cerrados. Nesses livros lançarão por si, ou por seus escreventes, textualmente, as declarações, que lhes forem apresentadas, e por esse registro cobrarão do declarante o emolumento correspondente ao numero de letras, que contiver hum exemplar, a razão de dois reaes por letra, e do que receberem farão notar em ambos os exemplares.”

“Art. 104. Os exemplares, que ficarem em poder dos Vigários serão por elles emmassados, e numerados pela ordem, que forem recebidos, notando em cada hum a folha do livro, em que foi registrado.”

“Art. 107. Findos os prazos estabelecidos para o registro, os exemplares emmassados se conservarão no Archivo das Parochias, e os livros de registro serão remettidos ao Delegado do Director Geral das Terras Publicas da Provincia respectiva, para em vista delles formar o registro geral das terras possuidas na Provincia, do qual se enviará copia ao supradito Director para a organização do registro geral das terras possuidas no Imperio.”



— 9 —

O registro da lei 601, de 1850, pelo regulamento de 1854, não tinha finalidade puramente estatística, mas visava a legalizar a situação de fato das posses que se multiplicaram nos três séculos anteriores. Assim decidiu o Supremo Tribunal Federal no recurso extraordinário 80.416, Goiás, pela primeira turma. Nas palavras do relator, ministro Cunha Peixoto.

“Não creio que o registro do vigário, do Regulamento de 1854, tivesse finalidades puramente estatísticas. Provedo o cumprimento da Lei n. 601, de 1850, esta e ele são dois textos dos mais sábios e realísticos nas circunstâncias da época, tendo em vista as circunstâncias históricas em que se desenvolveu, nos três séculos anteriores, o parcelamento das terras públicas, com ostensiva tolerância da Coroa. Esta sensatamente punha acima das magras vendas realengas o interesse do povoamento e do aproveitamento do país imenso e bárbaro. E assim se fez o Brasil atual. Atribuo, pois, à Lei de 1850 e ao regulamento do vigário (1854) efeitos de consolidação das posses que, bem ou mal, foram tomadas em terras às províncias.”

Portanto, em conclusão, o chamado *registro do vigário* tinha uma característica francamente notarial – não registral. O tabelião-vigário tinha incumbências precisas e os dados, por ele coletados, comporiam um livro de registro que seria posteriormente encaminhado para uma diretoria-geral das terras públicas para a constituição do registro geral das terras possuídas do Império, quedando unicamente sob sua guarda os exemplares emagados.

Concluindo, o registro do vigário não pode ser considerado o avito do registro de imóveis. Os antecedentes do moderno sistema registral pátrio deitam suas raízes no decreto 482, de 17 de novembro de 1846.

Cadastro e registro – os irmãos siameses da gestão territorial

Em fins do século XIX gestavam-se os irmãos siameses da administração agrária, o cadastro e o registro. Muitos indícios podem ser recolhidos da necessidade sentida de demarcação de terras e constituição de cadastros públicos para albergar esses dados. Mas não se dará a absorção de um sistema – registral hipotecário – pelo outro – cadastro.

Esse, de fato, será o cenário até que essas fortes tendências se encontrem mais à frente, com a reforma de Nabuco, de 1864,

“4 ITEM. Deppois que for em alguũ lugar de fa correiçom, deve mandar apregoar, que venhaõ perante elle todos aquelles, que ouverem querellas de Alquaides, e de Juizes, ou Taballiaaês, ou de poderofos, ou d’outros quaeefquer, e que lhas fará corregger; e que outro fy venhaõ perante elle todos os que ouverem demandas, e que lhas fará defembargar; e o pregom affy dado, deve chamar os Juizes daquelle lugar, e poe-los a par de fy, e fazer-lhes pergunta, quando veerem as partes, que feitos teem perante os Juizes, porque os nom defpacham, mandando-lhes, que loguo defembarguem feos feitos”.

em que o tema da interconexão do cadastro e registro será agitado. Ainda assim o Brasil será considerado falto de uma infraestrutura adequada para emular o sistema tudesco, referência que sempre foi o tormento do legislador decimonômico, consistente na interconexão entre o registro jurídico e o cadastro.

Quando se buscam as fontes – principalmente escrituras públicas, cartas de datas e sesmarias –, vê-se claramente que as descrições são meramente referenciais. As conquistas da cartografia do século XVIII e as técnicas de geodésia – tão bem utilizadas no cadastro napoleônico – seriam simplesmente desprezadas. Descartadas por pura desnecessidade!

Veja, por outro lado, que a Lei Hipotecária de 1846 dá uma importância minúscula à “especialidade objetiva”. O indicador real é simplesmente referencial. Vejamos a literalidade do artigo 22 do regulamento de 1846.

— 10 —

12 ITEM. Deve mandar aos Juizes, que faibaõ, fe os Taballiaaês guardaõ os artigos, e taufaçom, que juraraõ na Chancellaria, e fe achar que os nom guardam, que lhes dem a pena, que lhes fobre efto he pofta; e fe os Juizes em fabendo defto parte forem negrigentes, o Corregedor o eſtranhe aos Juizes, e dê-lhes por effo pena qual vir, que compre. Outro fy dê aos Taballiaaês a pena, em que cahirem. E por haverem razom os Juizes de faberem o que he contheudo em effes artigos, e taufaçom, que façam leer effes artigos, e taufaçom perante os Taballiaaês, e ao Povo cada fegunda feira primeira de cada mez no lugar, onde fazem o Concelho, pera faberem todo, o que em elles for contheudo.”

“Os Tabelliaes do Registro geral das hypothecas são obrigados a ter os seguintes Livros: (...) 3º. O Livro indice, escripturado por ordem alphabetica, e por fórma que facilite, sem equivoco, o conhecimento de todos os bens hypothecados que se acharem registrados no seu Cartorio.”

Claro está que o registro hipotecário preocupa-se, essencialmente, com a especialidade dos direitos envolvidos; a questão da demarcação e precisa determinação dos imóveis, isso é próprio de outra instituição: o cadastro.

É recorrente em nossa comunidade de estudiosos de Direito registral a utilização pouco técnica da expressão *cadastro real* como sinônima de *fólio real*, de *matrícula*.

Nada mais incorreto.

O cadastro é um inventário público de dados metodicamente organizados concernentes a parcelas territoriais dentro de certo país ou distrito, baseado no levantamento de seus limites. Essa é a definição da Federação Internacional de Geômetras, FIG.

Já o registro, diferentemente e coerentemente com sua história, é uma instituição jurídica encarregada de prover publicidade, autenticidade, segurança e eficácia do negócio jurídico. A questão da determinação física e situação do imóvel ocorre em suporte, entre outras, à atividade registral, que se distingue e contrapõe claramente em relação ao cadastro.

Essa a razão pela qual onde há cadastro e registro num único órgão, a tendência é que as duas cabeças queiram se separar, uma vez que são atividades muito singulares, embora interdependentes.

Uso a metáfora dos irmãos siameses da gestão territorial para ilustrar a situação de indefinição institucional. Ambas manejam o mesmo objeto. O objeto do cadastro é o imóvel, e o objeto dos direitos reais – registro de imóveis – também é o imóvel. Mas a lógica organizativa e as informações e referências que apresentam são distintas. O cadastro e o registro se inter-relacionam. De um lado, temos a descrição e a situação físicas dos bens perfeitamente apuradas; de outro, temos o registro cuja missão essencial é a determinação da situação jurídica dos bens e a assinalação de direitos. Isso permite a gestão territorial.

Segundo o professor Jürgen Philips, da Universidade Federal de Santa Catarina, em declaração verbal recolhida por mim, “cadastro e registro respondem a consultas distintas. O registro responde às perguntas ‘quem é o proprietário?’ e ‘como o imóvel foi adquirido?’, ao passo que o cadastro responde às questões ‘onde o imóvel está localizado?’ e ‘quanto mede?’”.

Para se ter uma idéia da importância dessas distinções, nas reuniões com o Incra e com o Ministério do Desenvolvimento Agrário, o Banco Interamericano de Desenvolvimento, BID, que era a agência internacional financiadora de parte de um projeto de georreferenciamento de imóveis rurais, defendeu enfaticamente o registro de direitos, entendendo que os investimentos estrangeiros não deveriam ser canalizados exclusivamente para a constituição do cadastro; faltaria a contraparte essencial que é justamente o registro de direitos.

É impossível pensar em gestão territorial sem que haja



assinalação dos direitos reais, que só o registro de imóveis pode fazer no Brasil. A perfeita compreensão dessas duas instituições – cadastro e registro – foi se tornando clara. Uma instituição não haveria de suplantar ou absorver a outra; elas devem estar relacionadas. É que a coordenação do cadastro com o registro é um antigo anelo do legislador pátrio.

A interconexão do registro com o cadastro, que ficou nas intenções confessas do legislador de 1916, agora encontra um momento propício de renovação dos mesmos termos e desafios enfrentados lá atrás, desde as propostas originais de Nabuco. A verdade é que prevaleceu até aqui, lamentavelmente, uma visão que debilitou a eficácia do registro, calcada na crítica acérrima perpetrada por Soriano Neto em sua conhecida obra – a *Publicidade material do registro imobiliário*: efeitos da transcrição, editada em 1940, malgrado o fato de que a crítica de Soriano tenha sido refutada por uma pletera de juristas como Philadelfo Azevedo, Serpa Lopes, Lysippo Garcia, entre outros.

O sistema alemão de registro não se desenvolveu a contento no Brasil por causa das deficiências que tínhamos na contraparte do sistema, que era justamente o cadastro. Não investimos no cadastro como, por imperiosas razões econômicas, havíamos investido no registro hipotecário...

O registro cumpriu satisfatoriamente sua missão, independentemente da existência de um suporte cadastral. Aliás, essa é a tese de Philadelfo Azevedo.

Vale a pena ler o conjunto de sua obra. Pense no seguinte. Se o registro, apesar dessa carência, foi mantido até agora, cumpridos longos 160 anos, é porque o saldo é positivo; fosse de outra maneira, e o registro seria simplesmente descartado! O mercado erigiria outro mecanismo de publicidade das situações jurídicas em seu lugar. É preciso enxergar devidamente a importância relativa do cadastro para não cairmos na tentadora tese de que o cadastro é condição essencial para o registro... Tanto não é assim que sobrevivemos à sua falta por longo tempo. E o advento da lei 10.267/2001, se, de um lado, deve ser saudada como um importante avanço, de outro, não pode se constituir em embaraço à livre circulação dos bens, impondo obstáculos à consagração e assinalação de direitos.

Mas vamos enxergar em perspectiva. O processo de registro era muito complexo. A dinâmica nas transações imo-

biliárias, com incremento dos registros – fato que ocorreu paralelamente ao processo de urbanização do país –, trouxe a necessidade de aperfeiçoamento tecnológico do registro e isso motivou a mudança do sistema, inspirado nos modelos que vinham sendo discutidos em fóruns internacionais, especialmente após a fundação do Cinder, Centro Internacional de Direito Registral, em 1972, na cidade de Buenos Aires.

A ruptura com o modelo dos antigos livros fundiários veio com a lei 6.015, de 1973, que entrou em vigor em 1976. Houve o aperfeiçoamento técnico com a criação do fôlio real, em que cada matrícula corresponderia a um imóvel, e cada imóvel, a uma matrícula. Com o advento da matrícula, tivemos algumas vantagens.

1. A obrigatoriedade da matrícula para cada transação imobiliária. A lei foi sábia, houve um ponto de partida para a migração de dados dos livros fundiários para um novo suporte, que é a matrícula. Não houve um cronograma rígido para a completude do círculo: até hoje há imóveis registrados no modelo anterior.

2. Exigência legal de especialidade imobiliária, objetiva e subjetiva. Objetiva no que diz respeito à determinação do bem, e subjetiva em relação às pessoas envolvidas nas transações. Pode-se falar até em especialidade do direito, especialidade do título e de toda a complexa estrutura que mobiliza o registro.

3. Concentração da informação sobre a situação jurídica do imóvel. Com a matrícula, passou a imperar o princípio da inscrição que atraiu para a folha do imóvel todas as vicissitudes jurídicas que, direta ou indiretamente, estivessem relacionadas com o imóvel – direitos, pessoas titulares daqueles direitos, ônus, restrições legais, administrativas, convencionais, etc.

Houve, portanto, uma clarificação da informação registral e uma segurança ampliada. Ou seja, a matrícula preparou o caminho das amplas reformas que hoje experimentamos.

Visto em perspectiva, quase chego a afirmar que a matrícula estava preparando o caminho para chegarmos ao momento da lei 10.267, em que o ciclo se vai completar finalmente com a interconexão do registro com o cadastro, agora com o apoio de um cadastro estruturado.

*Sérgio Jacomino é registrador imobiliário em São Paulo, doutor em Direito e presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

GEOBrasil Summit 2006

São Paulo – 18 a 20 de julho:

IRIB e INCRA-SP declaram entendimento uniforme sobre o georreferenciamento

Andrea Carneiro, Márcia Cristina, o
mediador Edmilson Volpi, Eduardo
Augusto e Roberto Tadeu



GEOBrasilSummit

7º Congresso e Feira Internacional de Geoinformação

18 - 20 Julho 2006

Centro de Exposições Imigrantes - São Paulo - SP

www.geobr.com.br

"Essa relação entre o Incra e o Irib beneficia a todos os profissionais envolvidos com o georreferenciamento. Nós falamos a mesma língua em nossas palestras e focamos um único objetivo: a necessidade de padronizar os trabalhos de georreferenciamento para o cadastro e para o registro. Esperamos que esse diálogo e esse nível de entendimento atinjam agora o restante do Brasil"

Roberto Tadeu Teixeira, coordenador do Incra-SP

O Irib participou mais uma vez do maior evento de geo-informação da América Latina, o GeoBrasil Summit 2006, realizado de 18 a 20 de julho, no Centro de Exposições Imigrantes, em São Paulo, SP.

De todas as atividades desenvolvidas no evento, a mais importante para o registro imobiliário foi o debate "Georreferenciamento: certificação no Incra e ingresso no registro de imóveis", oportunidade em que o Incra e o Irib responderam aos questionamentos dos geomensores sobre a difícil tarefa de cumprimento das regras em vigor.

Debate sobre a padronização das exigências do cadastro e do registro

O dia do encerramento do GeoBrasil foi reservado para um debate entre Incra e Irib, sobre os principais problemas para a certificação do georreferenciamento pelo Incra e seu posterior ingresso no registro imobiliário. O debate concentrou-se nas manifestações de Roberto Tadeu Teixeira, chefe do setor de cartografia e coordenador do comitê regional de Certificação do Incra-SP, e de Eduardo Augusto, registrador imobiliário em Conchas e diretor de assuntos agrários do Irib. A mesa diretora contou com a participação de Andrea Carneiro, professora da UFPE e conselheira científica do Irib, de Márcia Cristina Marini, engenheira cartógrafa do Instituto de Terras do estado de São Paulo, Itesp, e do mediador Edmilson Martinho Volpi, presidente da Associação Brasileira de Engenheiros Cartógrafos da Regional de São Paulo, Abec-SP.

No início dos debates, Roberto Tadeu Teixeira fez uma exposição sobre as exigências legais para a obtenção da certificação do Incra e identificou os principais problemas que têm resultado na recusa de muitos trabalhos técnicos.

Foram ressaltadas as dificuldades do geomensor para o atendimento às normas do Incra e da Lei de Registros Públicos, bem como a necessidade de padronização dos trabalhos técnicos, de modo que haja perfeito entrosamento de todos os envolvidos para o sucesso do georreferenciamento sem maiores ônus para o proprietário rural.

O ponto forte da exposição do representante do Incra foi a declaração de inexistência de conflito doutrinário entre o Incra e o Irib. Mesmo nos casos mais complexos, em face de qualquer entrave, não há nenhum melindre ou constrangimento para o contato entre as duas instituições.

Pelo menos no estado de São Paulo há perfeito entendimento entre os registros públicos e o Incra. "Hoje, tivemos a oportunidade de analisar uma forma que atenda às necessidades dos cartórios e do cadastro rural". Essa análise implicará a adaptação das normas técnicas do Incra, de modo a solucionar os problemas mais comuns enfrentados pelos profissionais envolvidos no processo do georreferenciamento. "Entendemos que é possível elaborar um relatório técnico, documento importantíssimo para a análise dos processos, que atenda à legislação agrária (Decreto nº 4.449/2002) e à legislação de registros públicos (Lei nº 6.015/73)".

O coordenador do Incra-SP falou sobre a importância dos vários encontros promovidos pelo Irib com a participação do Incra. "Essa relação entre o Incra e o Irib beneficia a todos os profissionais envolvidos com o georreferenciamento. Eduardo Augusto e eu falamos a mesma língua em nossas palestras, focamos um único objetivo, qual seja, a necessidade de padronizar os trabalhos de georreferenciamento para o cadastro e para o registro. Esperamos que esse diálogo e esse nível de entendimento atinjam agora o restante do Brasil".

Roberto Tadeu Teixeira finalizou: "Sabemos da importância da participação ativa dos registros públicos no processo do georreferenciamento. Por isso, temos de agradecer ao Irib, ao presidente Sérgio Jacomino e aos registradores imobiliários pelo interesse demonstrado pelo programa do georreferenciamento de imóveis rurais. Isso tem colaborado muito para melhorar o nível de entendimento entre as instituições".

Definição de imóvel rural para fins de georreferenciamento

Eduardo Augusto fez uma exposição sobre a necessidade de definição do que venha a ser imóvel rural para fins de georreferenciamento e destacou as diferenças conceituais existentes sob os enfoques da legislação civil e da legislação agrária.

A Lei nº 10.267/2001 "que não possui vida própria, mas serviu de instrumento para alterar cinco outras leis ordinárias" criou o programa do georreferenciamento. A obrigatoriedade de seu cumprimento pelo proprietário rural está apenas na Lei dos Registros Públicos (§§3º e 4º do artigo 176 e §3º do artigo 225). Todas as demais disposições constantes das quatro outras leis modificadas pelo programa tratam de assuntos periféricos

à imposição legal, em especial à necessária interconexão entre Incra, Receita Federal e registro imobiliário.

Embora seja importante e necessário o levantamento georreferenciado do imóvel cadastrado no Incra "segundo critérios da legislação agrária, ou seja, o imóvel constante do CCIR ", isso não desonera o proprietário rural da obrigatoriedade do georreferenciamento da propriedade imobiliária " imóvel-matrícula ", uma vez que, somente com o assento registral da descrição georreferenciada e certificada pelo Incra, estará o imóvel adaptado à nova lei e isento das sanções indiretas impostas pela mesma lei. E esse assento registral somente será concretizado se todos os princípios legais forem cumpridos.

Eduardo Augusto concluiu pela necessidade de padronização de conceitos e procedimentos por todos os atores do programa, que incluem: do setor privado, o proprietário rural e o geomensor; e do setor público, o Incra e o registro de imóveis. Em São Paulo, não existem divergências entre o Incra e o registro imobiliário, uma vez que ambos atuam da mesma forma e com o mesmo objetivo. Falta apenas essa padronização atingir o restante do país, o que poderia ser concretizado pela renovação das normas técnicas do Incra que disponibilize a todos os geomensores do país a correta orientação de como proceder para que seus trabalhos técnicos alcancem todos os objetivos legais, cadastrais ou registrais.

O texto integral desse tema – conceito de imóvel rural – está no parecer do diretor de assuntos agrários do Irib a propósito da consulta formulada pelo Incra sobre a definição de *unidade imobiliária rural* (p. 120). Trata-se de um ponto de grande importância para a execução do programa de georreferenciamento de imóveis rurais, uma vez que, sem a determinação de um sólido marco jurídico, os geomensores não saberão como proceder para atender tanto o sistema cadastral do Incra como o fiel cumprimento da Lei de Registros Públicos.

Debate com os geomensores

A principal questão feita pelos geomensores presentes foi a necessidade ou não do levantamento georreferenciado de todas as matrículas e transcrições que formavam o imóvel cadastrado no Incra e como ficaria a certificação.

Roberto Tadeu Teixeira explicou que a certificação com-

prenderia o todo, ou seja, o imóvel cadastrado no Incra independentemente de quantas matrículas abrangesse, mas enfatizou que cada memorial descritivo – de cada uma das matrículas – seria homologado pelo Incra para possibilitar ao registro imobiliário a utilização de cada uma dessas descrições georreferenciadas nas novas matrículas.

Eduardo Augusto completou que, “dependendo da situação, em especial no caso das antigas transcrições, há imóveis formados por uma multiplicidade de títulos que sempre foram transmitidos no conjunto, não se sabendo a localização exata de seus limites internos, que há muito foram apagados do físico e da memória. Nesses casos, não deve o geomensor mentir nem arbitrar esses limites, mas georreferenciar o conjunto, fazendo menção expressa aos títulos anteriores – matrículas ou transcrições –, que serão encerrados e resultarão numa única e nova matrícula para o imóvel georreferenciado.”

“De qualquer forma, uma coisa é certa: se houver apenas um memorial certificado, o do todo, ou haverá fusão de matrículas anteriores – se isso for juridicamente possível –, ou os trabalhos certificados não obterão o necessário ingresso no registro de imóveis. O caso mais comum da impossibilidade registral é a inclusão de áreas públicas – estradas – no levantamento do imóvel privado. Portanto, caso existam estradas ou rios navegáveis passando pelo imóvel, o levantamento deverá individualizar tantas glebas quantas forem as áreas contínuas”, concluiu.

Roberto Tadeu Teixeira informou que o Incra está reno-

vando as normas técnicas para solucionar as principais dúvidas que têm gerado entraves no programa e que, com a colaboração de todos, o georreferenciamento será uma realidade que trará muitos frutos positivos para o Brasil. Na verdade, basta que todos cumpram a legislação brasileira, para que se cumpram, automaticamente, tanto as regras de direito registral como as de direito agrário. “Se todas as superintendências estaduais do Incra e os cartórios de registro de imóveis de todo o país atuarem em perfeita sintonia, o georreferenciamento será uma realidade nacional”.

Eduardo Augusto arrematou “que o perfeito entrosamento do Irib com o Incra de São Paulo somente ocorreu depois de ficar claro que todos estamos do mesmo lado, que o georreferenciamento é uma necessidade nacional e que sua implantação trará benefícios a todo o país. Se todos trabalharmos com o mesmo objetivo, um ajudando ao outro, o georreferenciamento deixará de ser considerado *problema* e passará a ser um *desafio* para a nação: para o registro imobiliário, que terá de analisar os direitos reais envolvidos; para o Incra, que terá de adaptar seu cadastro às novas regras; para o geomensor, linha de frente de todo o programa; e para o proprietário rural, que, apesar de ser impelido a efetuar despesas para a retificação da descrição de seu imóvel, passará a contar com sistemas registral e cadastral que realmente lhe proporcionarão a desejada segurança jurídica ao seu patrimônio imobiliário”.



Roberto Tadeu, Andrea Carneiro, Emerson Granemann (coordenador do evento) e Eduardo Augusto

Georreferenciamento de imóveis rurais: conceito de unidade imobiliária

Parecer do diretor de assuntos agrários do IRIB e registrador imobiliário em Conchas, SP, Eduardo Augusto, em resposta à consulta do Incra-SP

Consulta do Incra

São Paulo, 17 de maio de 2006.

Prezado Dr. Eduardo Augusto,

DD. Diretor de Assuntos Agrários do IRIB,

Objetivando a elaboração pelo INCRA de uma rotina para padronizar os procedimentos na análise das peças técnicas pelos Comitês de Certificações dos Estados, em que um dos aspectos a serem observados é com relação a matrículas que estão seccionadas por ferrovias ou por estradas municipais, estaduais ou federais (em que não houve a competente ação de desapropriação), solicitamos um posicionamento do IRIB sobre como deveriam ser elaboradas as peças técnicas para possibilitar seu posterior ingresso no registro público imobiliário.

Solicitamos também um parecer referente a situação dos córregos, rios e hidrovias, tanto na hipótese de estes estarem localizados no interior do imóvel (interceptando-o) ou numa de suas divisas/confrontações.

Os imóveis que se enquadram nessa situação deverão gerar glebas distintas para ambos lados tendo como limite a faixa de domínio público, independentemente se houve ou não desapropriação?

Cada uma dessas glebas será descrita numa matrícula autônoma?

O INCRA esclarece que, para fins de cadastro, o imóvel rural é o definido pela legislação agrária (Estatuto da Terra e Lei nº 8.629/93), ou seja, não coincide com a definição jurídica de bem imóvel conforme a legislação sobre direitos reais e registro imobiliário.

Esta consulta se faz necessária para que possamos atingir os objetivos almejados pela “legislação do georreferenciamento”, com a importante e necessária coordenação entre cadastro e registro, atendendo as necessidades de cada especialidade de acordo com os ditames legais em vigor.

Atenciosamente,

Roberto Tadeu Teixeira

Coordenador do Comitê de Certificação
Incra-SP

Resposta do Irib

São Paulo, 3 de julho de 2006.

Ilmo. Dr. Roberto Tadeu Teixeira,

DD. Coordenador do Comitê de Certificação do Incra-SP,

Primeiramente, convém destacar que o Irib reconhece e admira a forma profissional com que o Incra tem tratado os assuntos referentes ao registro público imobiliário, situação esta que demonstra que os objetivos almejados pela nova legislação do georreferenciamento serão alcançados com maior facilidade e eficácia.

O tema de sua consulta é bastante complexo e interessante, demandando uma série de considerações preliminares para que a solução dada pelo ordenamento jurídico seja mais bem compreendida e por todos corretamente aplicada.

Portanto, tenho a honra de encaminhar a V. Sa. o parecer do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, nos termos da consulta formulada, para análise dessa respeitável autarquia.

O Irib agradece pela deferência e espera que o presente parecer seja útil para o aprimoramento do programa do georreferenciamento e que a parceria Incra-Irib continue a gerar frutos positivos para o Brasil.

Eduardo Augusto, Diretor de Assuntos Agrários do Irib, geo.trib@trib.org.br



Parecer

Georreferenciamento de imóveis rurais: conceito de unidade imobiliária

Eduardo Augusto*

Introdução

Trata-se de consulta formulada pelo Incra com o intuito de esclarecer um ponto de grande importância para a execução do programa de georreferenciamento de imóveis rurais, que é a definição da “unidade imobiliária rural”, porque, sem a determinação de um sólido marco jurídico, os geomensores não saberão como proceder para que seus trabalhos técnicos estejam aptos tanto para o sistema cadastral do Incra como para o fiel cumprimento da Lei de Registros Públicos.

Visando a facilitar a compreensão e a tornar o texto menos cansativo, o termo “georreferenciamento” foi utilizado neste parecer como “o integral cumprimento da legislação em vigor visando à obtenção da certificação do Incra e posterior ingresso na matrícula”, e não como uma mera técnica de agrimensura. Com o mesmo objetivo, foi denominado “geomensor” o profissional devidamente habilitado e credenciado para a elaboração dos trabalhos técnicos.

1. Conceito de imóvel rural

Afinal, o que é um imóvel rural?

Essa é a questão que está causando dúvidas em todo o Brasil em razão de um equívoco que, mesmo pequeno, gera sérias repercussões. O equívoco está exatamente na divergência sobre o conceito de imóvel rural.

Questiona-se se o imóvel rural é a unidade econômica agropastoril constante do cadastro do Incra, a unidade descrita na matrícula ou, até mesmo, se é a área englobada na declaração do ITR.

Esse problema de interpretação ocorre porque compete ao Incra efetuar o cadastro rural, fiscalizar a correção dos trabalhos georreferenciados e, principalmente, porque também é sua a missão de emitir a certificação de que os vértices do

imóvel georreferenciado não invadem a área de outro imóvel rural certificado. E, para o Incra, imóvel é, e sempre foi, a unidade econômica rural.

Torna-se necessário, portanto, analisar a divergência para, depois, dirimir esse equívoco.

Imóvel, pela lei civil, é “o solo e suas acessões”. Apenas e tão-somente isso.

Código Civil – lei 10.406/2002:

“Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.”

Sob esse prisma, poderiam ser consideradas unidades imobiliárias um país inteiro, um município, uma fazenda ou até mesmo uma diminuta área delimitada por uma cerca de arame. Não existem normas para definição dessa “unidade” e nem será possível criá-las, por total inviabilidade técnica e, até mesmo, prática.

Portanto, não há e nem será possível haver uma regra geral, quer técnica ou jurídica, que defina a “unidade imobiliária” de forma a atender todas as atuais necessidades públicas ou privadas.

O Estatuto da Terra, legislação diretamente ligada às atividades específicas do Incra, define o que vem a ser imóvel rural. Apesar de seu texto não ser muito esclarecedor – há divergências sobre sua abrangência –, uma coisa está bastante clara na norma legal, que esse conceito vale apenas “para os efeitos dessa lei”.

Estatuto da Terra – lei 4.504/64:

“Art. 4º. Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I- Imóvel Rural, o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.”

Segundo o que se extrai desse conceito legal, o imóvel rural:

a) deve possuir potencial para exploração agropecuária, agroindustrial ou extrativista;

b) não perde sua característica tão-somente por estar localizado no perímetro urbano; e

c) deve ter área contínua – eis aqui um outro foco de divergência.

Portanto, a legislação agrária enfatiza aquilo que está diretamente ligado aos seus objetivos, que é a característica rural do imóvel, em que o incentivo, a regulação e o controle da produtividade agropecuária e agroindustrial refletem-se diretamente na economia e no desenvolvimento do país.

O controle efetuado pelo Estado sob o aspecto agrário não depende diretamente das informações sobre a titularidade, os ônus reais eventualmente existentes ou a forma e os valores das transações no comércio imobiliário, mas sim do potencial produtivo da terra, com o intuito de incentivar o desenvolvimento desse importante setor econômico, promover o assentamento de famílias em busca de sua dignidade e, também, identificar as terras não aproveitadas e desapropriá-las para fins de reforma agrária – missão do Incra.

Dessa forma, é comum um imóvel rural cadastrado no Incra ser formado por uma pluralidade de matrículas ou transcrições – ou seja, são várias propriedades rurais – ou ainda por áreas não tituladas – áreas de posse. Esse fato nunca atrapalhou os objetivos funcionais da autarquia, haja vista não serem relevantes, até então, as informações quanto à titularidade ou aos ônus reais que pesam sobre os imóveis.

Por esse motivo, o cadastro do imóvel rural nunca precisou coincidir exatamente com a propriedade rural – que é representada pela matrícula –, bastando que esse “imóvel rural” a ser incluído no cadastro se encaixasse no conceito na legislação agrária.

Para o registro de imóveis, o que vem a ser “unidade imobiliária”?

Apesar da singela definição de bem imóvel, o Código Civil reservou vários dispositivos com potencial suficiente para esclarecer o assunto. Disciplinou com tradicional rigor os direitos reais sobre bens imóveis e condicionou a aquisição desses direitos ao prévio registro público imobiliário.

Código Civil – lei 10.406/2002:

“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 (artigos 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”

O registro público imobiliário cuida essencialmente do registro dos direitos reais imobiliários, abrangendo desde o maior deles, a propriedade, aos demais direitos reais previstos em lei, como o usufruto e a hipoteca.

Código Civil – lei 10.406/2002:

“Art. 1.225. São direitos reais:

- I- a propriedade;
- II- a superfície;
- III- as servidões;
- IV- o usufruto;

- V- o uso;
- VI- a habitação;
- VII- o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII- o penhor;
- IX- a hipoteca;
- X- a anticrese.”

Da atenta leitura do Código Civil, extraem-se as seguintes informações:

- a) bem imóvel corresponde ao solo e ao que a ele se incorporar;
- b) os direitos reais sobre imóveis incluem o direito de propriedade; e
- c) os direitos reais são registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

A lei 6.015/73, Lei dos Registros Públicos (LRP), complementa essas regras, estabelecendo os princípios informadores do sistema registral imobiliário e disciplinando a forma e o procedimento para o registro dos direitos reais.

Alguns de seus dispositivos são importantes para melhor compreender sua sistemática, dispostos a seguir numa ordem mais didática.

Lei dos Registros Públicos – lei 6.015/73:

“Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 – Registro Geral - obedecendo o disposto no artigo 176.”

“Art. 236. Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.”

“Art. 176. O Livro nº 2 – Registro geral - será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§1º. A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I- cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta lei;

II- são requisitos da matrícula:

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

- a- se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
- b- se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, nº e de sua designação cadastral, se houver.”

Parágrafos terceiro e quarto: (...) “imposição do georreferenciamento dos imóveis rurais”.

Esses dispositivos da Lei de Registros Públicos conduzem às seguintes conclusões:

a) todo imóvel possui uma única matrícula e toda matrícula se refere a um único imóvel – princípio da unitariedade da matrícula;

b) na matrícula deve haver a completa identificação do imóvel, que engloba uma descrição técnica que deve seguir as regras da agrimensura – princípio da especialidade objetiva; e

c) nas hipóteses legais, essa descrição técnica deve cumprir as novas regras do “georreferenciamento”.

Diante do exposto, a unidade imobiliária possui dois conceitos distintos:

a) *para o Incra*: unidade econômica rural, englobando áreas registradas e áreas de posse; e

b) *para o registro de imóveis*: a matrícula, ou seja, a “propriedade imobiliária” juridicamente constituída.

Afinal, qual dessas interpretações deve prevalecer?

2. A inutilidade do aspecto quantitativo de imóveis rurais

Em muitas ocasiões, houve estimativas sobre a quantidade de imóveis rurais que estariam fora do registro público. O Banco Interamericano de Desenvolvimento, BID, em parceria com o Ministério do Desenvolvimento Agrário, elaborou um projeto intitulado “Programa de Cadastro de Terras e Regularização Fundiária do Brasil”, datado de 31/5/2005, em que relata o panorama da situação fundiária do país. Nesse estudo, há uma tabela efetuada com base no cadastro do Incra, que traz a informação de que o Brasil possuía 4,56 milhões de imóveis rurais, dos quais 1,5 milhão sem titulação (33% do total).

Costuma-se dizer que a matemática é uma ciência exata e que seus resultados são inquestionáveis. Nesse caso em particular, o problema não está nos cálculos, mas no método escolhido de apuração, que falhou na definição do objeto, considerado unidade, para a geração dos resultados.

Mesmo que fosse possível definir a unidade imobiliária e até mesmo facilmente quantificado o número de imóveis, o que representaria essa estatística? Que fim prático teria ela? Na verdade, nenhum.

Vamos analisar esse desacerto primeiramente sob o enfo-

que da produtividade rural, em que uma boa estatística é fundamental para a definição de políticas públicas. A hipótese compara dois supostos municípios de mesma área territorial – de acordo com dados do IBGE – e com a mesma quantidade de imóveis rurais – de acordo com dados cadastrais do Incra.

Método 1: mera quantificação de imóveis rurais

Município A

- total de imóveis rurais: 2.000
- total de imóveis improdutivos: 40
- imóveis rurais prejudiciais: 2%

Município B

- total de imóveis rurais: 2.000
- total de imóveis improdutivos: 300
- imóveis rurais prejudiciais: 15%

Numa primeira análise, o município B possui um problema bem maior que o outro, merecendo, portanto, mais atenção do governo. Entretanto, ao analisar o caso de forma mais realista, verifica-se que o problema não está no município B, uma vez que a situação do município A é mais complexa.

Método 2: avaliação do espaço territorial

Município A

- total de área rural: 40.000 ha (há 2.000 imóveis rurais)
- total de área improdutiva: 26.000 ha. (área ocupada por 40 grandes latifúndios)
- área rural improdutiva: 65%

Município B

- total de área rural: 40.000 ha (há 2.000 imóveis rurais)
- total de área improdutiva: 1.200 ha. (área ocupada por 300 minifúndios)
- área rural improdutiva: 3%

O município B tem apenas 3% de seu território rural não aproveitado, ao passo que mais da metade da área rural do outro município não cumpre sua função social de colaborar para o desenvolvimento do país.

A estatística apresentada no programa elaborado pelo BID diz haver 4,5 milhões de imóveis rurais no Brasil, dos quais 1,5 milhão sem titulação. Como se chegou a esse total de 4,5 milhões? Se foi pelo cadastro do Incra, cuja unidade imobiliária não coincide com a matrícula – unidade titulada

–, como foi possível o cálculo dos imóveis sem titulação, se os titulados dependem da quantidade de matrículas? Não há como utilizar um mesmo método para coisas distintas.

Além disso, é juridicamente impossível calcular a quantidade de propriedades imobiliárias não-tituladas. Por não haver sua descrição no registro público imobiliário, a propriedade imobiliária inexistente; o que há é apenas uma determinada extensão de terra sem reconhecimento jurídico.

Mesmo que se utilize exclusivamente o cadastro rural do Incra, que engloba terras rurais tituladas e áreas de posse, ainda assim essa estatística não é representativa. Trata-se de uma série de fatores, que, certamente, não são da responsabilidade do Incra nem do registro imobiliário, mas do resultado da forma como ocorreu a colonização do país.

Muitos imóveis estão cadastrados no Incra – e no registro público – em duplicidade – em alguns casos, até em multiplicidade. A grande parte das ações judiciais de usucapião limitam-se a declarar a propriedade imobiliária em favor do possessor sem, no entanto, definir que títulos registrados foram afetados. Isso ocorre não necessariamente por falha do Judiciário ou por omissão do possessor, mas pela dificuldade de se determinar quais títulos e cadastros representavam aquela extensão territorial ora usucapida.

Assim, tanto no registro imobiliário como no Incra permanecem vigentes as matrículas e os cadastros anteriores, e são abertas novas matrículas e novos cadastros, como se representassem áreas distintas, mas incidentes sobre uma mesma superfície territorial.

Situação que era muito comum é a existência de uma pluralidade cadastral sobre uma mesma área. No quadro seguinte, foi demonstrada uma situação hipotética que representa a realidade constatada em vários “imóveis” do município de Bofete, da comarca de Conchas, SP, em 2003, quando assumi a delegação pública do registro imobiliário daquela comarca.

Isso sem contar a infinidade de cadastros de “frações ideais”, quantificados em hectares apesar da inexistência jurídica dessa posse certa e localizada. Se ao menos cada abertura de novo cadastro fosse acompanhada da necessária baixa (total ou parcial) do cadastro anterior, esse tratamento diferenciado da fração ideal não geraria tanto prejuízo.

Essa complexa situação ocorria não por desídia do Incra, mas pela imperfeição do sistema cadastral até então em

Fazenda Morro Grande: cadastrada com 900 hectares (área correta)

Desmembramentos e Alienações

- de 1998 a 1999: 10 glebas de 15 ha = 150 ha.
- de 1999 a 2000: 15 glebas de 15 ha = 225 ha.
- de 2001 a 2002: 25 glebas de 15 ha = 375 ha.

Situação no Registro de Imóveis em 2003 (situação juridicamente correta)

- total de glebas alienadas e matriculadas: 50 novos imóveis rurais
- total da área desmembrada: 750 hectares
- área remanescente da Fazenda Morro Grande: 150 hectares.

Situação de Acordo com CCIR vigente em 2003

- Fazenda Morro Grande: ainda com 900 ha
- das 80 glebas, algumas foram regularmente cadastradas: 35 imóveis
- total dos novos cadastros: 525 ha
- total da área cadastrada: 1.425 hectares (área real: 900 ha)

vigor – que dependia exclusivamente da declaração espontânea dos proprietários rurais e posseiros, que nem sempre se preocupavam em atualizar seu cadastro, principalmente pela inexistência de sanções – e pela falta de pessoal e de condições financeiras para efetuar as atualizações de ofício.

No entanto, esse panorama mudou após a legislação do georreferenciamento, principalmente após a publicação do decreto 5.570/2005 e dos novos atos normativos que o acompanharam. Hoje, o sistema cadastral foi aperfeiçoado, a interconexão Incra–registro é uma realidade e o Incra está sendo mais bem aparelhado para o cumprimento de sua importante missão.

3. O imóvel rural e o georreferenciamento – definição do marco jurídico

O georreferenciamento é uma obrigação imposta ao proprietário rural em decorrência da lei 10.267/2001.

Essa lei não existe de forma autônoma, uma vez que não há nela um único artigo com efetiva vigência. Trata-se de uma lei ordinária que apenas efetuou alterações em outras leis preexistentes. Constam dela apenas seis artigos, dos quais cinco efetuaram revisões em outras leis e um deles tratou da vigência – dessas alterações – a contar da publicação.

Os cinco artigos da lei 10.267/2001 trataram das seguintes alterações:

- a) artigo primeiro alterou a lei 4.497/66 (normas gerais de direito agrário);
- b) artigo segundo alterou a lei 5.868/72 (sistema nacional de cadastro rural);
- c) artigo terceiro alterou a lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos);
- d) artigo quarto alterou a lei 6.739/79 (retificação referente a imóvel público); e
- e) artigo quinto alterou a lei 9.393/96 (legislação do ITR).

Analisando cada uma dessas cinco leis, somente na lei 6.015/73 (LRP) é encontrada a norma impositiva para o georreferenciamento dos imóveis rurais. Essa obrigatoriedade foi inserida apenas nos artigos 176 e 225, ou seja, *é a Lei dos Registros Públicos que determina o georreferenciamento do imóvel rural*.

Em ambos os artigos, a referência que se faz é em relação à obrigatoriedade do georreferenciamento dos “imóveis rurais”, do que decorre a questão: o que é esse “imóvel rural” citado na LRP? Eis a necessidade de definir esse importante marco conceitual, que deverá acompanhar o programa do georreferenciamento.

Como já explicado, a LRP cuida tão-somente da “propriedade imobiliária” juridicamente constituída. Toda vez que essa lei traz o termo imóvel, sua referência é a propriedade imobiliária descrita e caracterizada numa matrícula.

Nem seria possível interpretar de forma diversa, uma vez que não haveria como ingressar no registro de imóveis uma descrição que compreendesse área de posse – posse não é direito real, portanto não sujeito a registro – nem uma descrição que compreendesse uma pluralidade de matrículas sem que fosse efetivada – se juridicamente viável – a unificação de todas essas propriedades imobiliárias. A obrigação de georreferenciar, portanto, deve sempre resultar numa nova descrição que será inserida no corpo da matrícula do imóvel.

Analisadas em conjunto as disposições do direito civil (Código Civil e LRP) e as regras do direito agrário, chega-se às seguintes conclusões:

- a) o direito de propriedade refere-se ao imóvel-matricula e não a qualquer outro conceito de imóvel eventualmente existente;
- b) a legislação agrária conceitua “imóvel rural” e apenas para os fins específicos do direito agrário e não do direito de propriedade, cuja unidade imobiliária é representada pela matrícula;
- c) o registro de imóveis constitui e torna públicos os direitos

reais imobiliários, mas não tem competência para fiscalizar a destinação socioeconômica dos imóveis, como ocorre com o Incra; e

- d) o Incra cadastra e fiscaliza os imóveis sob o aspecto produtivo, com vistas a identificar o descumprimento da função social e a proceder a reforma agrária nas hipóteses legais.

Como o registro imobiliário cuida de “direitos reais” e não de “cadastro territorial”, a matrícula representa não necessariamente “um imóvel”, mas “uma propriedade imobiliária”, uma vez que o termo “imóvel” pode incluir, como já afirmado, áreas não-tituladas, ao passo que a propriedade imobiliária engloba apenas a área juridicamente titulada em favor de uma ou mais pessoas.

Dessa forma, o imóvel que deve ser georreferenciado, segundo a legislação pátria (Lei de Registros Públicos), é a “propriedade imobiliária”, ou seja, o imóvel descrito e caracterizado na matrícula do registro público imobiliário competente e não outra eventual configuração existente no cadastro do Incra (CCIR) ou no cadastro da Receita federal (Diac-ITR).

Qualquer trabalho georreferenciado que abranja área não adequada ao conceito jurídico de “propriedade imobiliária”, mesmo que devidamente certificada pelo Incra, não terá ingresso na matrícula, continuando o imóvel sujeito às restrições legais até o integral cumprimento da legislação do georreferenciamento.

As situações mais comuns que descaracterizam a “propriedade imobiliária”, impedindo, portanto, o ingresso do levantamento georreferenciado no registro, são as seguintes:

- a) inclusão de área não titulada à área registrada – por exemplo: parcela de área do confrontante com a sua anuência;
- b) levantamento de parcela do imóvel de posse exclusiva do condômino – inexistente “fração ideal localizada”;
- c) várias matrículas numa única poligonal sem que seja possível sua fusão – por exemplo: titulares diferentes; e
- d) inclusão de área pública no levantamento – ruas, estradas, rios públicos, ferrovias, escolas.

De todas elas, a situação referente à necessária separação entre bens públicos e privados talvez seja a de mais complexidade, que merece mais atenção por parte de todos os envolvidos no programa do georreferenciamento.

4. Conceito de bem público

O Código Civil definiu bem público no artigo 98.

“Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencen-

tes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.”

E como observa Renan Lotufo, “cumpre salientar que essa classificação é feita não do ponto de vista dos proprietários, mas do ponto de vista do modo pelo qual se exerce o domínio sobre os bens” (*Código Civil comentado*, 2003, v.I, p.251).

Assim, se o Estado se apodera de um imóvel e passa a utilizá-lo com finalidade pública, mesmo que o apossamento tenha sido realizado de maneira irregular, sem o consentimento dos titulares do domínio, esse bem imóvel passará à condição de bem público pela simples destinação pública que lhe foi conferida.

Convém observar que, em se tratando de bens imóveis e seja quem for o titular, a Constituição federal estabelece a função social da propriedade e, portanto, estará sempre presente o interesse da coletividade.

“Art. 99. São bens públicos:

I- os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II- os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III- os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.”

A lei classificou os bens públicos em bens de uso comum, de uso especial e dominicais.

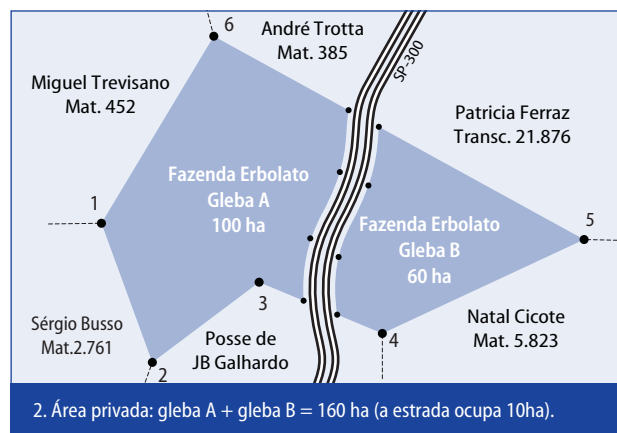
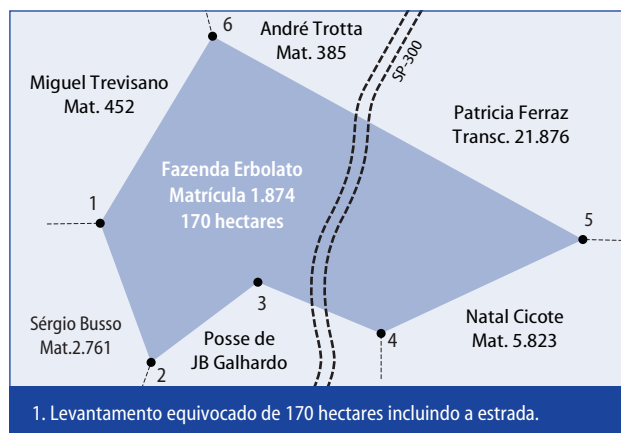
Os bens de uso comum do povo, embora pertencentes a uma entidade de direito público, em geral estão franqueados a todos como os rios e as estradas. Os bens de uso especial são aqueles que as entidades públicas destinam aos seus serviços ou a fins determinados, como os edifícios ou terrenos aplicados ao seu funcionamento. E os bens públicos dominicais são aqueles que integram o acervo da riqueza da entidade, não sendo diretamente utilizados pelo poder público ou pelo povo em geral.

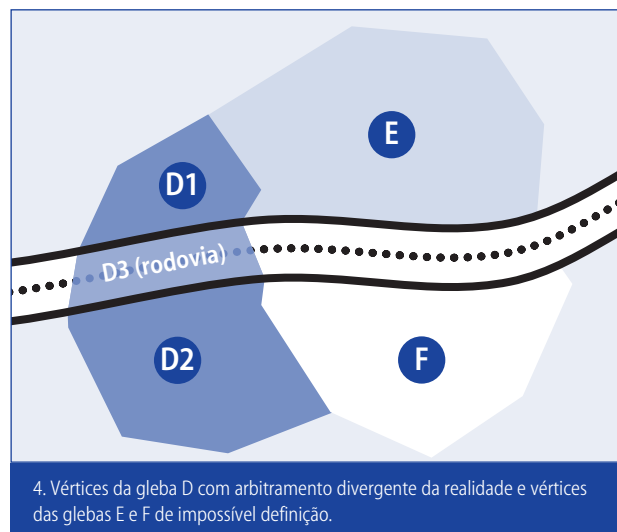
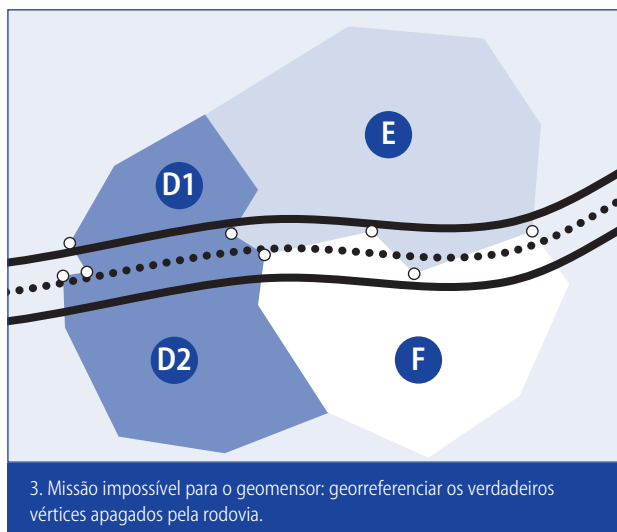
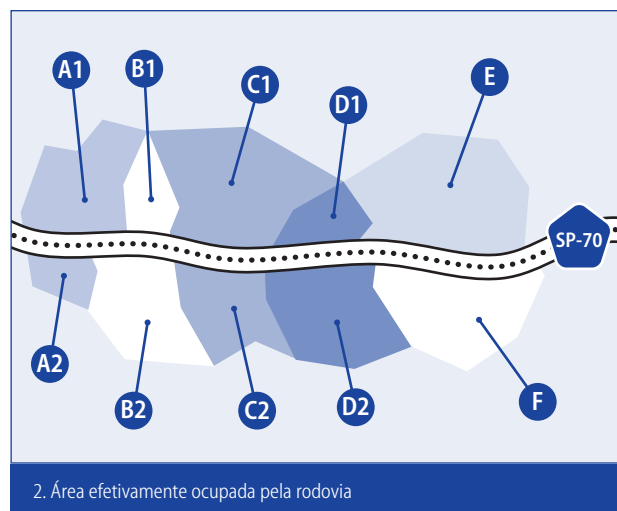
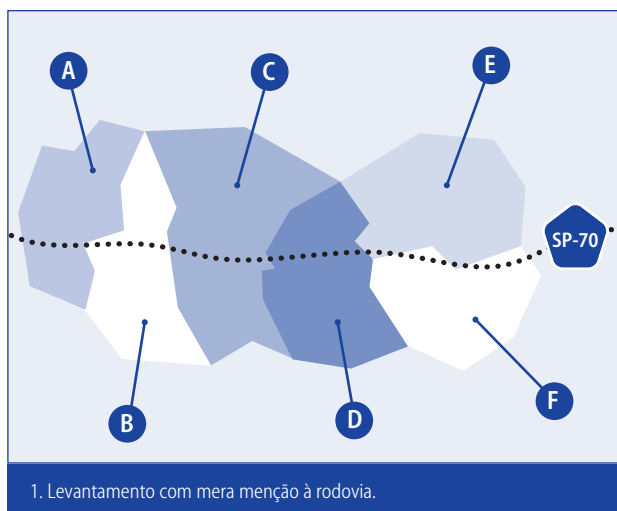
Esclarecido esse ponto, falta apenas destacar que o imóvel público não necessita de registro para a constituição do direito de propriedade, principalmente os imóveis – conceito “latíssimo” – destinados ao uso comum do povo.

Assim, uma estrada que corta um imóvel passou para o domínio público automaticamente em virtude de sua destinação. Isso independentemente de desapropriação ou de acordo formal entre Estado e particular.

Lógico que, sem a desapropriação, o Estado não terá uma matrícula em seu nome. Mas isso não dá direito ao particular de constar em seu título de propriedade um bem que não mais lhe pertence.

É direito líquido e certo do proprietário prejudicado, caso queira, o acionamento judicial do Estado, requerendo a desapropriação indireta – salvo raríssimas exceções, sem direito à restituição do bem. Esse direito de ação possui prazo prescricional de dez anos (art.205, Código Civil) ou, caso o fato tenha ocorrido mais de dez anos antes da entrada em vigor do atual Código Civil (12/1/2003), o prazo prescricional a ser considerado é de vinte anos, conforme o artigo 2.028 da atual lei civil. O prazo vintenário do código anterior foi resultado de construção jurisprudencial sumulada pelo STJ.





Súmula 119/STJ: “A ação de desapropriação indireta prescreve em vinte anos”.

Independentemente de desapropriação direta ou indireta, de acordo ou não entre Estado e particular, bem como de ter ou não havido a prescrição pela desapropriação indireta, o certo é que bem público – em especial, “bem de uso comum do povo” – não pode estar incluído na matrícula de um imóvel privado.

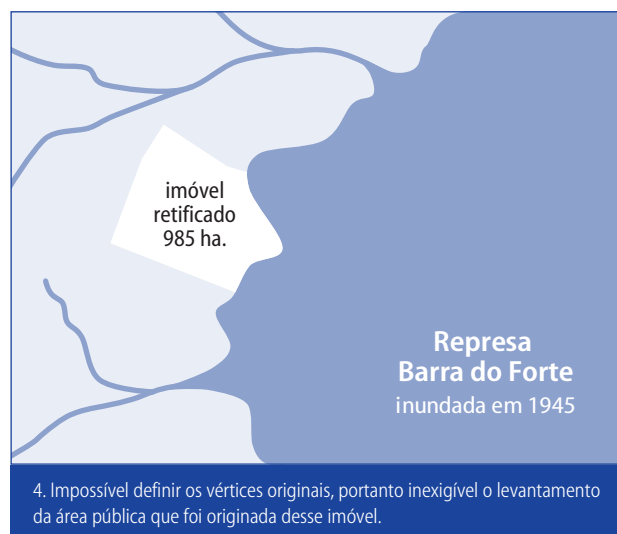
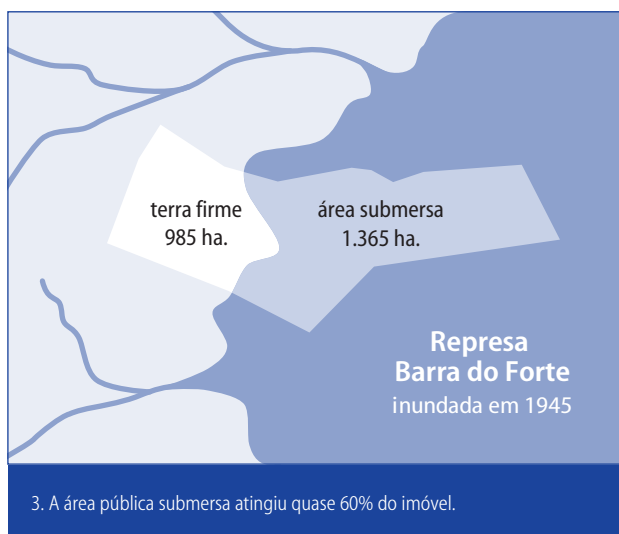
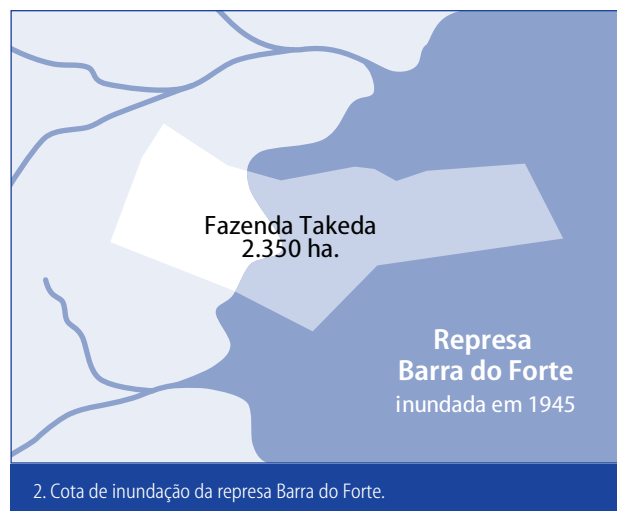
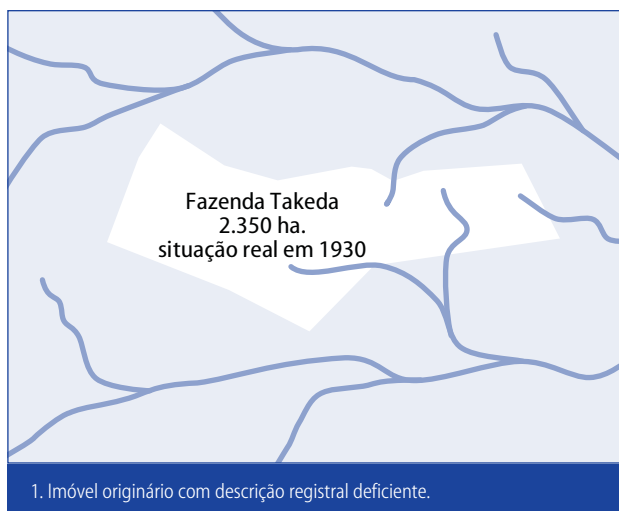
Apelação cível 450-6/5, da Comarca de Ribeirão Preto, SP (DOE-SP, de 20/6/2006).

As áreas podem ser integradas “no domínio público, excepcionalmente, por simples destinação, que as tornam irreivindicáveis por seus primitivos proprietários. Esta transferência por destinação se opera pelo só fato da transformação da propriedade privada em via pública sem oportuna opo-

sição do particular, independente, para tanto, de qualquer transcrição ou formalidade administrativa” (*Direito administrativo brasileiro*, de Hely Lopes Meirelles, RT, 1976, p.509).

José Cretella Júnior ensina que, pela destinação, com sentido de afetação em direito administrativo, “o bem ou coisa muda de categoria, passando a integrar, em definitivo, o domínio público. Nessas condições, o bem afetado fica submetido a um regime jurídico público, regulando-se por princípios diversos daqueles que vigoram no campo do direito privado” (*Bens públicos*, EUD, 1975, p.124).

Mesmo que não tenha havido desapropriação ou acordo com o proprietário, a área abrangida por uma estrada que cortou um imóvel particular deverá ser excluída do levantamento da propriedade privada. A propriedade imobiliária



original – uma matrícula – poderá resultar em dois ou mais imóveis – “n” matrículas –, se o seu remanescente constituir áreas seccionadas, sem continuidade territorial.

Estrada, rua, avenida e rodovia são bens de uso comum do povo, portanto, uma modalidade de bem público, inalienável e insuscetível de usucapião. Como não necessita de registro para a constituição de sua natureza pública, mas apenas da destinação, não há como manter tais parcelas no cômputo de áreas privadas, o que resultaria num aumento artificial da dimensão do imóvel e na total insegurança da publicidade registral.

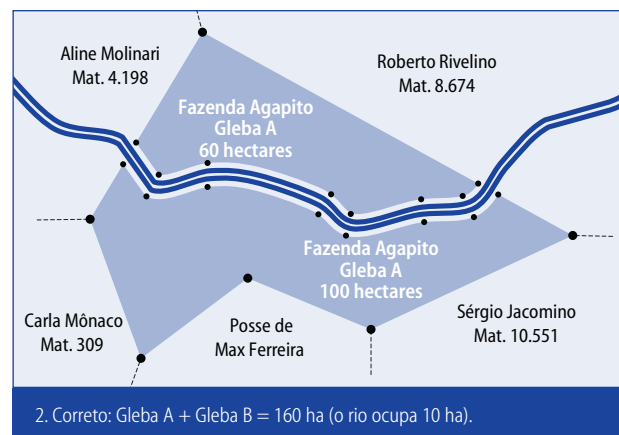
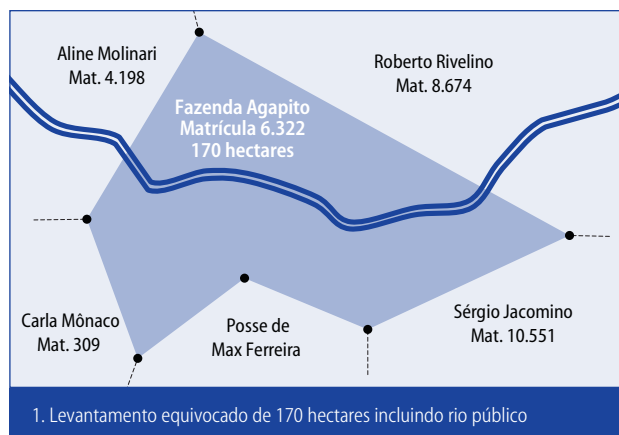
Uma questão fica em aberto: do ponto de vista registral, para onde vão essas áreas públicas?

Não há como estabelecer uma regra que atenda satisfatoriamente a todas as situações. Nos exemplos apresentados,

é possível contemplar no levantamento todas as parcelas resultantes: cada uma das glebas de propriedade privada terá uma matrícula própria em nome do particular; e a gleba com destinação pública será descrita no remanescente da matrícula-mãe ou, caso o registrador entenda ser de melhor técnica e controle, será descrita e caracterizada em matrícula própria, em nome do particular com averbação que esclareça tratar-se de área inteiramente ocupada pela via pública.

Mesmo que seja óbvia e jurídica a titularidade pública desse novo imóvel – da parcela ocupada pela estrada que interceptou o imóvel, por exemplo –, não há possibilidade, pela legislação atual, de ser aberta matrícula diretamente em nome do Estado para descrever essa estrada.

No entanto, há situações em que se torna inviável deter-



minar com exatidão a parcela do imóvel particular que foi abrangida pela área pública. Isso ocorre nas hipóteses de imóveis com descrições precárias cuja parcela expropriada atinge vários vértices e deflexões.

Nesse exemplo, como a materialização dos vértices pelo geomensor é tecnicamente impossível – salvo existente um prévio levantamento de excelente acurácia –, a melhor atitude seria não arbitrar a área ocupada pela estrada, por ser imensurável o *quantum* da área de cada um desses imóveis foi por ela invadido.

Além disso, não se pode imputar ao proprietário rural, que teve expropriada uma parcela de seu imóvel, a difícil e onerosa função de delimitar essas áreas públicas. Não há lei que o obrigue a assim proceder e, pelo princípio constitucional da legalidade, nenhum ato normativo infralegal poderia imputar-lhe tal dever.

A inviabilidade de materializar as verdadeiras divisas fica mais cristalina se a área ocupada pelo bem público é de grande extensão e prejudica a maior parte do imóvel. Isso costuma ocorrer nas inundações para a formação das represas de captação de energia.

Independentemente de o caso concreto permitir ou não a apuração da área expropriada, a regra intransponível é que a propriedade imobiliária privada não pode incluir, dentro de seus limites, terras públicas. A retificação da descrição tabular do imóvel, com ou sem o georreferenciamento, é o momento ideal e essencial para fiscalizar a necessária separação dos bens públicos dos particulares.

Além disso, ignorar uma situação real, cujo amparo jurídico é incontestável, significa não cumprir os preceitos e objetivos almejados pelo georreferenciamento.

O que adianta montar um poderoso cadastro com precisão milimétrica se os dados nele inseridos não conferem com

a realidade? Quantas estradas e rodovias brasileiras foram regularmente desapropriadas? E dessas desapropriações regulares, quantos títulos foram efetivamente registrados?

Esperar a iniciativa do poder público para efetivar as desapropriações e, somente depois, excluir as estradas do imóvel particular, é simplesmente absurdo. Primeiro, porque o Estado não tem condições econômicas para essas providências – quase nenhuma estrada foi regularmente desapropriada. E, segundo, porque não seria lícito efetuar pagamento de indenizações após o prazo prescricional da ação de desapropriação indireta – a grande maioria das estradas não-regularizadas são anteriores à década de 1980 –, uma vez que o particular perdeu seu direito subjetivo de buscar a compensação financeira pelo apossamento público irregular de sua propriedade.

Essa necessidade de separar o bem público do particular não se limita apenas aos casos de expropriação do imóvel pelo poder público. Há a hipótese não menos complexa de áreas que tecnicamente nunca foram privadas, mas costumavam ser incluídas na matrícula como se pertencessem ao patrimônio particular do cidadão. Trata-se dos rios públicos, definidos como correntes navegáveis pelo Código de Águas.

5. Rios públicos e privados

Quanto aos cursos d'água, a situação tem causado muita confusão, em razão – *data venia* – de uma interpretação equivocada da Constituição federal, que diz serem as águas públicas. O Irib também entende que a água é pública, assim como o ar que respiramos. Isso significa que o particular não pode dispor dela como quiser, devendo estar atento às regras do meio ambiente e de saneamento. Entretanto, não parece lógico que o intuito do constituinte foi estender o conceito de água aos leitos dos rios,

retirando da propriedade privada todos os cursos d'água, que são essenciais para a atividade agrícola e pecuária do país.

Se essa interpretação vingasse, para excluir da propriedade privada todos os cursos d'água existentes, haveria enormes prejuízos a todos, não apenas para a regularização dos registros e cadastros, mas também pela possibilidade jurídica de qualquer um do povo querer “invadir” sítios e fazendas para, por exemplo, banhar-se nos lagos e riachos ali existentes, uma vez que, porque é propriedade pública, sua área estará fora da esfera de vigilância do particular – antigo proprietário.

Mas o que predomina hoje na jurisprudência é o reconhecimento da vigência do Código de Águas. Nele, os cursos d'água são divididos em públicos e particulares. Rios públicos são os navegáveis; particulares, os não-navegáveis. Sobre realmente uma questão: definir o limite entre o rio navegável e o não-navegável.

Desse modo, caso o imóvel esteja seccionado por um rio navegável, o levantamento técnico deverá excluir essa área pública por completo do cômputo da área particular.

Os cursos d'água não-navegáveis – córregos, riachos, arroios, regatos – são privados, portanto integrantes da propriedade imobiliária particular. Evidentemente, esse tipo de rio não é considerado um imóvel autônomo, mas um mero acidente natural integrante do imóvel privado, assim como o são a colina, o rochedo, o talvegue, a gruta, o vale e a vertente.

Porque não é imóvel autônomo, também não pode ser considerado confrontação de imóveis, mas, no máximo, a linha indicadora das divisas entre dois outros imóveis.

A importância desse outro marco conceitual está na necessidade de obtenção da anuência do titular do imóvel localizado além do curso d'água privado, para possibilitar a retificação da descrição tabular do imóvel. Se o rio for navegável, imóvel público, portanto, não haverá confrontação entre os dois imó-

veis particulares, haja vista a existência do rio, que passa a ser o verdadeiro confrontante desses imóveis particulares.

Se houver um curso d'água atravessando o imóvel ou servindo de delimitador, o geomensor primeiramente deverá analisar se o referido rio é ou não navegável, para depois definir a forma do levantamento e as confrontações existentes para a obtenção das anuências.

1. Rio não-navegável:

- se o rio for privado, trata-se de mero acidente geográfico incluso nos imóveis pelos quais o rio passa;
- nesse caso, o curso d'água não secciona juridicamente a propriedade privada, uma vez que é integrante dela;
- se estiver entre dois imóveis, trata-se de mero indicador das divisas e não de um confrontante autônomo; e
- nesse caso, deve-se obter a anuência do titular do outro imóvel.

2. Rio navegável:

- rio navegável é bem público, portanto a divisão do imóvel por ele seccionado é essencial;
- o trabalho deve ser feito numa única planta, uma vez que a retificação ainda se refere a uma única matrícula; e
- basta a planta trazer as linhas perimetrais, marcos e medidas das duas ou mais glebas resultantes, e excluir totalmente da contagem de sua superfície o espaço ocupado pelo bem público – rio navegável e suas margens.

6. Margens dos rios públicos e terrenos reservados

Há uma outra questão envolvendo os rios públicos, que é a definição da existência e da titularidade dos terrenos reservados, cuja divergência doutrinária se estende há décadas, se bem sejam poucas as manifestações jurisprudenciais,



haja vista a pouca repercussão prática que havia em face das precárias descrições imobiliárias aceitas no passado. Hoje, no entanto, com mais rigor na fiscalização do cumprimento do princípio da especialidade objetiva e com a vigência da legislação do georreferenciamento, chegou o momento de fincar mais esse marco jurídico conceitual.

Pelo Código de Águas, de vigência reconhecida pelos tribunais, as margens dos rios públicos são de propriedade estatal, bens dominicais da União ou do estado, dependendo de quem seja o proprietário do próprio rio.

Código de Águas – decreto 24.643/34

“Art. 10. O álveo será público de uso comum ou dominical conforme a propriedade das respectivas águas e será particular no caso das águas comuns ou das águas particulares.”

“Art. 11. São públicos dominicais, se não estiverem destinados ao uso comum, ou por algum título legítimo não pertencerem ao domínio particular:

1- os *terrenos de marinha*;

2- os *terrenos reservados* nas margens das correntes públicas de uso comum, bem como dos canais, lagos e lagoas da mesma espécie. Salvo quanto às correntes que, não sendo navegáveis nem fluviáveis, concorrem apenas para formar outras simplesmente fluviáveis, e não navegáveis.”

“Art. 13. Constituem terrenos de marinha todos os que, banhados pelas águas do mar ou dos rios navegáveis, *vão até 33 metros* para a parte da terra, contados desde o ponto a que chega a preamar média. Este ponto refere-se ao estado do lugar no tempo da execução do artigo 51, parágrafo 14, da Lei de 15 de novembro de 1831.”

“Art. 14. Os terrenos reservados são os que, banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, *vão até à distância de 15 metros* para a parte da terra, contados desde o ponto médio das enchentes ordinárias.”

Portanto, confrontando o imóvel com um rio público, o levantamento técnico de seus vértices deverá respeitar a faixa de propriedade pública, ou seja, estar distante 15 metros do ponto médio das enchentes ordinárias – ou 33 metros da preamar média de 1831, se o rio estiver ao alcance das marés.

Entretanto, o *caput* do artigo 11 do Código de Águas traz uma importante regra.

“Art. 11. São públicos dominicais, se não estiverem destinados ao uso comum, *ou por algum título legítimo não*

pertencerem ao domínio particular (...).”

No Brasil, o único título legítimo que constitui propriedade sobre bem imóvel é o registro público imobiliário, atualmente representado pela matrícula. Assim, se a descrição tabular do imóvel fizer menção ao rio público como confrontante, sem ressaltar a faixa de terreno reservado, ela é de propriedade particular, conforme estabelece o decreto de 1934.

As margens dos rios navegáveis são, em regra, de domínio público. No entanto, se o particular possui título legítimo de propriedade abrangendo essas áreas, tais prolongamentos das margens não são terrenos reservados, mas sim terras particulares lindeiras ao curso d’água de domínio público.

Em 2004, no recurso especial 443.370, que tratava desse assunto, a ministra do STJ Eliana Calmon, que atuou como relatora, destacou que a decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo não se baseou no parecer da Capitania dos Portos, para concluir pela indenização das terras marginais ao rio Cabuçu de Cima, mas sim no fato de os proprietários possuírem título legítimo, o que afasta a aplicação da súmula 479 do STF, segundo a qual as margens dos rios navegáveis são de domínio público, insuscetíveis de expropriação e, por isso mesmo, excluídas de indenização.

A ministra entendeu que os expropriados, detentores de título legítimo, tinham o direito legal de propriedade, cabendo ao Estado, que expropriou a área por intermédio do Departamento de Águas e Energia do Estado de São Paulo, Dae, arcar com as verbas indenizatórias.

Esse mesmo entendimento já havia prevalecido no RE 10.042/SP, julgado em 14/11/1950, que recebeu a seguinte ementa: “pertencem ao domínio público as margens dos rios públicos, salvo prova de concessão emanada pelo poder público”.

Em outro recurso especial – RE 637.726-SP, julgado em 3/3/2005 –, a primeira turma do STJ manteve o mesmo posicionamento jurídico, ao enfatizar expressamente um importante trecho do acórdão do tribunal paulista.

“Destaque-se, ademais, que, ainda que demonstrada a navegabilidade do rio Cabuçu de Cima, a indenização das áreas marginais não poderia ser afastada, porquanto, segundo afirmou o juízo de primeiro grau, os expropriados *comprovaram a titularidade do imóvel através da matrícula nº 106.283, proveniente do 15º Cartório de Registro de Imóveis.*”

Essa recente decisão demonstra claramente que, havendo

na matrícula clara menção de que a propriedade imobiliária atinge as margens do rio, não há que se falar em terreno reservado, uma vez que o próprio Código de Águas excetua de seu conceito as faixas lindeiras tituladas em nome do particular.

Ao levantar um imóvel seccionado ou confrontante de um rio público, o geomensor deverá observar se a descrição tabular exclui ou não essas áreas. A simples menção de o imóvel confrontar com o rio e a simples indicação de o rio estar no interior do imóvel são evidências claras da inexistência dos terrenos reservados.

Entretanto, se tal margem estiver com clara destinação pública, independentemente de desapropriação ou mesmo comunicação oficial, mesmo havendo título de propriedade em favor do particular, todo o espaço abrangido por essa utilização pública passou automaticamente ao patrimônio estatal, da mesma forma que ocorre com as estradas que cortaram o imóvel de forma arbitrária.

Isso pode ocorrer no seguinte exemplo: o poder público constrói e mantém um pequeno ancoradouro às margens de um rio piscoso, como forma de fomento à atividade pesqueira da região. Com a destinação pública desse espaço, o proprietário do imóvel ribeirinho, mesmo possuindo título claro em seu favor, perde o domínio dessa área, sobrando-lhe apenas o direito de ajuizar uma ação de desapropriação indireta em face do Estado, para requerer a devida indenização.

Essa situação costuma também ocorrer com as barragens para usinas hidrelétricas, em que existe um decreto expropriatório atingindo todo o solo que esteja situado abaixo de uma determinada cota, às margens do curso d'água e dos afluentes formadores dessa represa.

Nestes casos, independentemente de ter ou não havido indenização, a área abrangida pelo decreto expropriatório é pública e deve ser excluída do levantamento técnico do imóvel privado. Nos casos das represas, em especial, a anuência da empresa concessionária é fundamental para viabilizar a retificação da descrição do imóvel na matrícula.

Outro aspecto importante é a desvantagem de o Estado colocar-se como titular dessas margens estendidas. Enquanto as margens estiverem sob o domínio do proprietário rural, ele é objetivamente responsável pela conservação dessa área que, pela legislação ambiental, está inserida na APP, área de preservação permanente. Uma APP possui dimensão variável conforme a

largura do rio, mas como sua faixa mínima é de 30 metros, todos os terrenos reservados estão sob proteção ambiental.

Além de o Estado não ter condições de fiscalizar todas essas áreas de proteção ambiental, perderá o maior dos fiscais, o proprietário rural que, além de deixar de ser responsável pela conservação dessa faixa ribeirinha, também não terá mais o poder-dever de fiscalização, uma vez que qualquer atitude que venha a tomar contra eventuais agressores deixará de caracterizar o “desforço imediato” e, dependendo do caso, poderá até tipificar a conduta do “exercício arbitrário das próprias razões”.

Por fim, cumpre esclarecer que, mesmo que o proprietário tome a iniciativa de retificar a descrição tabular de seu imóvel, que resultará na exclusão da área pública irregularmente constituída, ele não perde seu direito de ação em face do Estado, caso ela ainda não esteja prescrita. A nova descrição tabular do imóvel omitiu tal área por força do ordenamento jurídico que impede a inclusão de área pública em área privada, não tendo essa “providência compulsória” o caráter de renúncia aos direitos garantidos pela legislação pátria. Além disso, a antiga descrição tabular existente na matrícula ou transcrição anterior continuará escriturada no registro imobiliário, como uma prova perpétua dotada de fé pública *juris tantum* da existência desse título de propriedade que inclui as áreas invadidas de forma indevida pelo poder público.

Conclusão

A exata compreensão do marco jurídico da “unidade imobiliária” como sendo a “propriedade imobiliária descrita na matrícula” – ou conjunto de matrículas, se sua fusão for possível – é de suma importância para o sucesso do programa do georreferenciamento. Se isso não for estritamente observado pelos executores do sistema, todo o árduo e dispendioso trabalho será em vão, uma vez que ele não resultará no ingresso da nova descrição georreferenciada na matrícula do imóvel e, conseqüentemente, o imóvel continuará sujeito às duras restrições legais dos parágrafos quarto e quinto do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos – proibição para desmembrar, parcelar, remembrar e transferir o imóvel rural.

É o parecer.

*Eduardo Agostinho Arruda Augusto é diretor de assuntos agrários do Irib e oficial de registro de imóveis de Conchas, SP.

Legislação completa do georreferenciamento de imóveis rurais

O diretor de assuntos agrários do Irib, Eduardo Augusto, sistematizou toda a legislação referencial do georreferenciamento para facilitar sua consulta.

Leia a análise das alterações trazidas pelo decreto 5.570 e das normas do Incra adaptadas a ele.

Consulte o extrato de toda a legislação (p. 140)

- a) LRP – artigos 176 e 225
- b) Decreto 4.449/02 atualizado
- c) Decreto 5.570/05
- d) Atos normativos do Incra

Georreferenciamento de imóveis rurais: alterações trazidas pelo decreto 5.570

Eduardo Augusto*

O Diário Oficial da União de 1º de novembro de 2005 publicou o decreto 5.570, de 31 de outubro de 2005, que trata da nova redação de alguns dispositivos do decreto 4.449/2002, que regulamentou a legislação do georreferenciamento.

Praticamente todas as alterações seguiram as propostas da *Carta de Araraquara*, documento produzido no 19º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado de 9 a 11 de julho de 2004, em Araraquara, SP.

O decreto 5.570 é uma demonstração positiva tanto para nós registradores, que provamos ser importante a participação de todos com propostas concretas e eficazes, quanto para o próprio governo federal, que não ficou alheio às discussões e soube dar uma resposta para viabilizar a legislação do georreferenciamento.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, sempre apoiou a iniciativa estatal de aprimorar o cadastro e o registro dos imóveis rurais, mas não poderia ficar inerte em face da notória inexecutabilidade de alguns de seus dispositivos, que, em vez de colaborarem para o aperfeiçoamento do sistema, poderiam inviabilizá-lo de vez.

Foi com esse intuito que o registrador brasileiro lavrou a Carta de Araraquara. E foi com essa mesma intenção que vários outros eventos foram organizados pelo Irib para trazer outros setores da sociedade ao fórum de discussões, sempre com o objetivo único de buscar soluções em prol dessa importante iniciativa pública, jamais com a intenção de inviabilizar a nova legislação.

Houve muita labuta, discussões, propostas, eventos, reuniões, enfim, uma longa marcha em busca da tão desejada

flexibilização da “legislação do Geo”. O resultado valeu a pena!

O Irib agradece, publicamente, a todos que colaboraram para que esse resultado fosse alcançado. De um lado, o Incra, que cumpriu sua promessa firmada no *GeoLondrina* e em várias outras oportunidades. De outro, a sociedade, por intermédio de várias instituições e profissionais preocupados com o futuro do país.

Resumo das novas regras

1. Interconexão Incra-Registro

A comunicação do Incra ao Registro de Imóveis não será mais obrigatoriamente “por escrito” (expressão que fora suprimida do texto original), podendo, portanto, ser por sistema informatizado.

A comunicação Registro-Incra, prevista no artigo quarto do decreto regulamentador, não precisou sofrer mudanças, uma vez que essa expressão (“por escrito”) não consta do texto original.

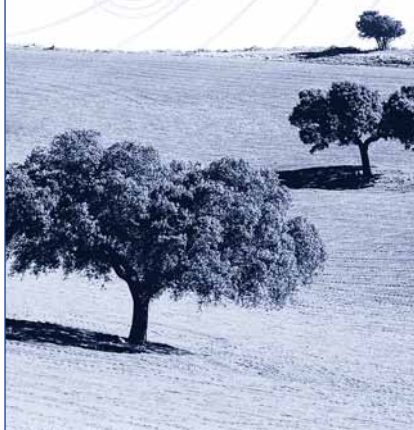
Conclusão: a efetivação da interconexão pelo sistema informatizado fica agora a cargo dos atos normativos a serem expedidos pelo Incra.

2. A adequação do imóvel rural ao novo sistema georreferenciado

A expressão “respeitadas as divisas do imóvel” foi retirada do parágrafo terceiro, artigo nono do decreto regulamentador, o que evita a falsa conclusão de que a nova descrição deveria apresentar semelhança com a descrição tabular, uma vez que muitos imóveis sequer possuem descrição no registro.

No mesmo dispositivo, foi incluída a necessária observância do parágrafo treze, artigo 213 da Lei dos Registros Públicos, ou seja, a adequação do imóvel às regras do georreferenciamento é uma forma de retificação de registro, apesar de possuir regras próprias, dispostas no decreto e em atos

"Praticamente todas as alterações seguiram as propostas da Carta de Araraquara, documento produzido no 19º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis..."



normativos do Incra. Desse modo, deve-se utilizar de forma integrada as regras do artigo 213 com as regras específicas do georreferenciamento, sempre que se mostrarem necessárias para viabilizar o novo sistema.

A expressão “que não excedam os limites preceituados na legislação vigente” foi retirada do parágrafo quarto, artigo nono do decreto regulamentador. Toda retificação serve apenas para corrigir erro do registro, ou seja, nunca pode resultar em aumento real de área, mas pode apurar que a área verdadeira do imóvel era bem diversa da constante do registro. Comprovado ser erro do registro, viável sua retificação, independentemente da discrepância entre o valor equivocado e o real.

No parágrafo quinto, a expressão “averbação da nova descrição” foi alterada para “abertura de nova matrícula para o imóvel georreferenciado”. Com isso, as matrículas antigas serão encerradas e o imóvel georreferenciado será uma matrícula nova, saneada, e, se necessário, com averbação de transporte de todos os ônus eventualmente existentes.

No parágrafo oitavo foi resolvida uma situação que estava causando alguns problemas em certas regiões do país. A partir de agora, ficou claro que, na falta de anuência de algum confrontante, isso não será fator impeditivo da certificação, competindo ao interessado suprir essa deficiência perante o registro imobiliário, que providenciará as notificações nos termos dos parágrafos segundo até sexto, artigo 213 da LRP. Trata-se de outra evidência de que a adequação do imóvel rural ao georreferenciamento é uma espécie de retificação de registro.

Nesse mesmo parágrafo oitavo foi suprimida a expressão “encaminhará a documentação ao juiz competente”, o que reforça a característica retificatória do “georreferenciamento”.

Foi incluído o parágrafo nono, que determina o óbvio: a adequação do imóvel rural à nova legislação somente poderá ocorrer com a certificação do

Incra, ou seja, mesmo que esteja georreferenciado de acordo com as técnicas e regras da nova legislação, esse imóvel somente será considerado “apto” à nova legislação se estiver devidamente certificado por aquela autarquia federal.

3. Os novos prazos

Há um novo referencial dos prazos, que serão contados a partir de 20 de novembro de 2003, data da publicação dos atos normativos do Incra.

Os prazos principais se referem aos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural: 20 de novembro de 2008, para imóveis com área de 500 a menos de 1.000 hectares; e 20 de novembro de 2011, para imóveis com área inferior a 500 hectares, ou seja, todos os demais imóveis rurais.

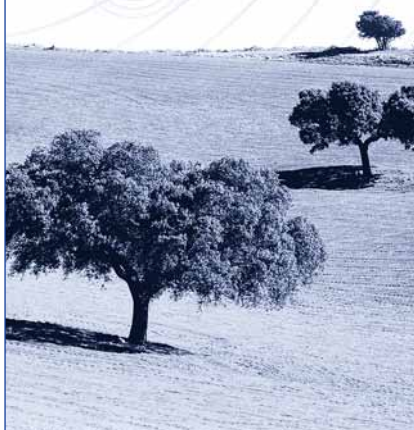
Após os prazos, o oficial fica proibido de praticar na matrícula tão-somente os atos registrares geradores da obrigação de georreferenciar – desmembramento, parcelamento, remembramento e alienação – e retificação judicial ou extrajudicial da descrição tabular do imóvel.

Atenção: o novo texto pode levar à falsa interpretação

de que agora é possível a alienação de fração ideal de imóvel com prazo carencial já vencido, uma vez que o inciso II do parágrafo segundo, artigo 10 do decreto, prevê “transferência de área total”. Isso não é verdade! O inciso II se refere a “área total” em contrapartida ao inciso I que se refere a “desmembramento”, ou seja, “área parcial” – para o Incra e para vários doutrinadores, o desmembramento de área rural somente é permitido para fins de alienação.

Todos os títulos – públicos, particulares ou judiciais – lavrados antes de 1º de novembro de 2005, sem o “Geo”, não necessitarão de re-retificação se vierem acompanhados dos novos trabalhos técnicos e da certificação do Incra, observados os novos

“Toda retificação serve apenas para corrigir erro do registro, ou seja, nunca pode resultar em aumento real de área, mas pode apurar que a área verdadeira do imóvel era bem diversa da constante do registro.”



prazos do decreto.

Prazos para o imóvel rural objeto de ação judicial:

- vale a data do ajuizamento da ação – protocolo da petição inicial;

- petições já protocoladas: novos prazos do artigo 10 do decreto;

- petições protocoladas a partir de 1º de novembro de 2005: exigência imediata do “Geo”, independentemente da área do imóvel.

Principais críticas

Embora o decreto 5.570 tenha flexibilizado bastante a legislação do georreferenciamento, há alguns pontos que merecem comentário.

Os imóveis com área inferior a 4 MF – com direito à gratuidade – deveriam ter sido totalmente desonerados da obrigação de georreferenciar, competindo ao Incra fazê-lo quando possível.

Numa primeira leitura, esse problema somente voltará a preocupar quando da proximidade do final do prazo – em 2011 –, mas há os casos, por exemplo, de ajuizamento de usucapião, cujo prazo é “nenhum” se a petição não foi protocolada até 31 de outubro de 2005.

Esse desrespeito à regra da gratuidade parece ser a maior falha do presente decreto.

A aparente liberação de venda de “frações ideais” para os imóveis com prazo carencial vencido poderá levar a uma série de atos fraudulentos de impossível controle pelo registrador.

O remodelado artigo 16 do decreto contraria o previsto no parágrafo treze, artigo 213 da Lei de Registros Públicos, que não traz a exigência de o título ter sido lavrado “anteriormente à publicação deste decreto”.

O remodelado parágrafo terceiro, artigo nono do decreto, parece indicar que prevalece o entendimento da LRP.

Dessa forma, parece haver um

conflito entre a LRP e o decreto, uma vez que de acordo com a lei é possível a lavratura de escritura pública de imóvel com prazo vencido – somente registrado nos termos do parágrafo treze, artigo 213 da LRP, com a apresentação dos trabalhos técnicos e a certificação – e, somente pelo artigo 16 do decreto, irregular essa providência.

Incra adapta normas às novas regras do decreto 5.570/2005. Possibilidade de lavratura de escritura pública para imóvel não georreferenciado.

A legislação do georreferenciamento sofreu importantes alterações com a publicação do decreto 5.570, de 31 de outubro de 2005.

Com o objetivo de dar continuidade e operacionalidade a essas inovações, o Incra editou alguns atos normativos de suma importância para os registradores imobiliários e para os profissionais da área de geodésia, razão porque estão publicados a seguir.

Atos normativos do Incra

São os seguintes os atos normativos do Incra.

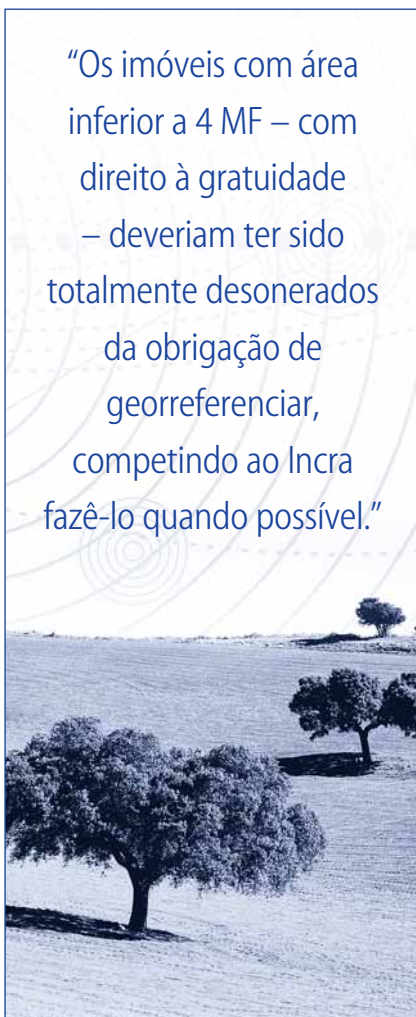
- Resolução Incra/CD 29, de 28/11/2005 (DOU 5/12/2005).
- Portaria 514, de 1º/12/2005 (DOU 5/12/2005).
- Portaria 515, de 1º/12/2005 (DOU 5/12/2005).
- Instrução Normativa 24, de 28/11/2005 (DOU 5/12/2005).
- Instrução Normativa 25, de 28/11/2005 (DOU 5/12/2005).
- Instrução Normativa 26, de 28/11/2005 (DOU 7/12/2005).

Objeto de cada ato normativo

1. Resolução Incra/CD 29, de 28/11/2005 (DOU 5/12/2005)

Decisão do conselho diretor do Incra que aprovou a edição das portarias 514 e 515 e das instruções normativas 24, 25 e 26.

“Os imóveis com área inferior a 4 MF – com direito à gratuidade – deveriam ter sido totalmente desonerados da obrigação de georreferenciar, competindo ao Incra fazê-lo quando possível.”



2. Portaria 514, de 1º/12/2005 (DOU 5/12/2005)

Criou o comitê gestor de certificação e credenciamento; o cadastro nacional dos profissionais credenciados e os comitês regionais de certificação. Revogou a portaria 1.102, de 17/11/2003, que tratava do mesmo assunto.

3. Portaria 515, de 1º/12/2005 (DOU 5/12/2005)

Revogou a portaria 1.032, de 2/12/2005, que estendia aos parcelamentos os benefícios dos prazos carenciais do artigo 10 do decreto 4.449/2005, uma vez que o decreto 5.570/2005 já estendeu esse benefício aos parcelamentos, desmembramentos e remembramentos.

4. Instrução normativa 4, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005)

Trata das regras sobre atualização cadastral dos imóveis rurais, bem como da aprovação de novos formulários de coleta de dados do SNCR, Sistema Nacional de Cadastro Rural, e da revogação da IN 8, de 13/11/2002, que tratava do mesmo assunto.

5. Instrução normativa 25, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005)

Trata do fluxo interno relativo à certificação e atualização cadastral dos imóveis rurais georreferenciados e da revogação da IN 13, de 17/11/2003, que tratava do mesmo assunto.

6. Instrução normativa 26, de 28/11/2005 (DOU de 7/12/2005)

Trata da interconexão entre Incra e registro de imóveis, para a troca de informações sobre alterações cadastrais dos imóveis rurais, e da revogação da IN 12, de 17/11/2003, que tratava do mesmo assunto.

As principais alterações

Dos atos normativos publicados, o único que reflete diretamente na

função do registrador imobiliário é a instrução normativa 26, que estabelece o roteiro da troca de informações entre Incra e registro de imóveis.

Antes de esmiuçar a referida IN, convém reler os artigos quarto e quinto do decreto 4.449/2002 que tratam especialmente desse assunto.

“Art. 4º. Os serviços de registros de imóveis ficam obrigados a comunicar mensalmente ao INCRA as modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral.

§1º. O informe das alterações de que trata o ‘caput’ deste artigo deverá ser encaminhado ao INCRA, até o trigésimo dia do mês subsequente à modificação ocorrida, pela forma que vier a ser estabelecida em ato normativo por ele expedido.

§2º. Acompanhará o informe de que trata o § 1º certidão da matrícula atualizada, abrangendo as modificações mencionadas neste artigo.

Art. 5º. O INCRA comunicará, mensalmente aos serviços

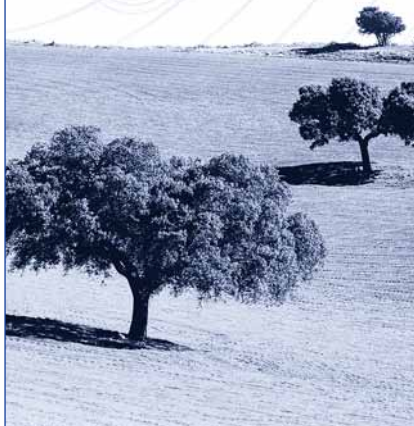
de registros de imóveis os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação, na forma prevista no § 1º do art. 4º. (NR – Decreto nº 5.570/2005)

Parágrafo único. Os serviços de registro de imóveis efetuarão na matrícula respectiva, de ofício, a averbação do novo código do imóvel fornecido pelo INCRA.

Art. 6º. As obrigações constantes dos arts. 4º e 5º deste Decreto aplicam-se, inclusive, aos imóveis rurais destacados do patrimônio público.”

Portanto, a obrigatoriedade de efetivar a comunicação ao Incra, para a devida atualização cadastral, surge com a prática dos seguintes atos registrais nas matrículas:

“Dos atos normativos publicados, o único que reflete diretamente na função do registrador imobiliário é a instrução normativa 26, que estabelece o roteiro da troca de informações entre Incra e registro de imóveis.”



- mudança de titularidade;
- parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação;
- retificação da descrição tabular do imóvel;
- reserva legal e particular do patrimônio natural; e
- quaisquer outras limitações ou restrições de caráter dominial ou ambiental.

Inovações da instrução normativa 26, que revogou a IN 12/2003

Incluiu, no rol de entidades e órgãos envolvidos no sistema de troca de informações Incra-Cartórios (item 2.1), a expressão: “*demais órgãos públicos que possam vir a integrar a Rede Nacional de Cadastro Rural*”. Isso é uma sinalização de que, num futuro próximo, as unidades municipais de cadastro, UMC, poderão participar do processo, cadastrando os imóveis rurais, informando e sendo informadas das alterações havidas, diretamente pelo registro imobiliário local.

Ampliou o prazo de validade da certificação do imóvel georreferenciado, que era de apenas 30 dias, e passou a ser o mesmo do prazo de validade do CCIR (item 4).

Solucionou uma das maiores polêmicas: a possibilidade ou não de lavratura de escritura pública de alienação de imóvel rural não georreferenciado com prazo carencial vencido. Mesmo depois de o Irib e o Colégio Notarial do Brasil terem divulgado seu posicionamento institucional pela legalidade dessa providência, muitos profissionais ainda tinham dúvida sobre o assunto. Acompanhando o que fora discutido no GeoLondrina, em maio de 2005, o Incra definiu pela possibilidade de lavratura do instrumento público de alienação (item 5), providência que evita a informalidade, a sonegação fiscal e uma série de outras condutas e consequências lesivas ao interesse nacional.

Autorizou a interconexão Incra-

Registro por meio eletrônico (item 7), como fez o próprio decreto regulamentador. Basta apenas a elaboração do *software*.

Incluiu novos dados a serem informados ao Incra depois de qualquer registro que envolva imóvel rural (item 7).

Atenção. A norma não deixa claro se as comunicações devem se restringir apenas aos imóveis certificados – georreferenciados – ou a qualquer imóvel rural, mesmo aqueles ainda beneficiados pelos prazos carenciais. Como a IN 26 trata de cadastro e este não se limita apenas aos imóveis georreferenciados, a melhor interpretação é que a comunicação deve abranger todos os imóveis rurais.

Nos casos de abertura de matrícula para imóvel rural usucapido também devem ser efetuadas as informações ao Incra (item 7). O mesmo deve ocorrer com outras formas de aquisição originária, como na desapropriação judicial, apesar de a norma não ter feito tal referência.

As novas certificações dos imóveis georreferenciados virão acompanhadas de novo CCIR com completa atualização cadastral, que permitirá ao registrador efetivar a averbação dos novos dados cadastrais do imóvel, que não mais

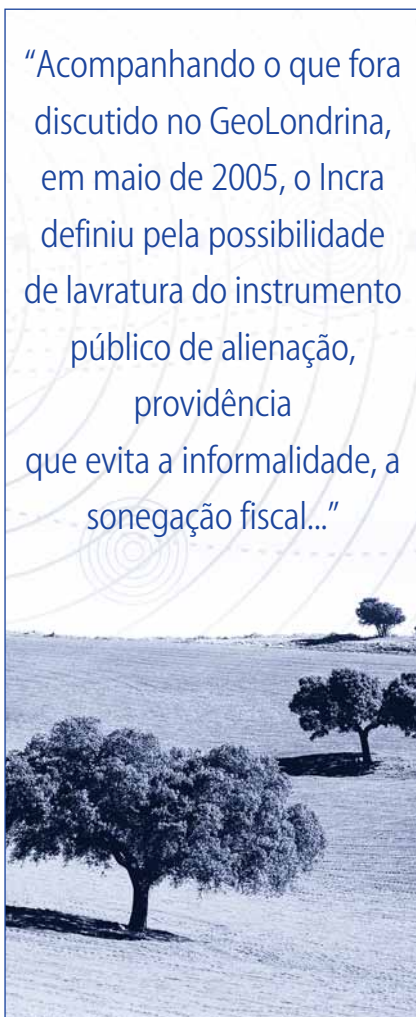
serão comunicados pelo Incra (item 8).

- Nos imóveis não certificados, compete ao Incra notificar os proprietários para efetivar o recadastramento; o resultado positivo dessa notificação será comunicado ao registro imobiliário para a competente averbação na matrícula (item 8).

Com base em todas essas alterações, verifica-se que o Incra vem adotando todas as providências necessárias para que a legislação do georreferenciamento seja exequível, de forma a possibilitar o sucesso desse novo sistema que trará consequências extremamente positivas para o país.

**Eduardo Augusto é registrador imobiliário em Conchas, SP, e diretor de assuntos agrários do Irib.*

“Acompanhando o que fora discutido no GeoLondrina, em maio de 2005, o Incra definiu pela possibilidade de lavratura do instrumento público de alienação, providência que evita a informalidade, a sonegação fiscal...”



Legislação completa do georreferenciamento de imóveis rurais

1. Lei dos Registros Públicos – artigos 176 e 225: p. 141
2. Decreto 4.449/2002 com as alterações do decreto 5.570/2005: p. 142
3. Decreto 5.570/2005: p. 145
4. Atos Normativos do Incra
 - Resolução Incra/CD 29, de 28/11/2005: p. 147
 - Portaria 514, de 1º/12/2005: p. 148
 - Portaria 515, de 1º/12/2005: p. 148
 - Instrução Normativa 24, de 28/11/2005: p. 148
 - Instrução Normativa 25, de 28/11/2005: p. 151
 - Instrução Normativa 26, de 28/11/2005: p. 154

Lei dos Registros Públicos – LRP
Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.
Extrato dos artigos 176 e 225 com as
alterações efetuadas pela lei
10.267/2001.

Art. 176. O Livro nº 2 – Registro geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§1º. A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I- cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta lei;

II- são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação (redação dada pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001 – DOU 29/8/2001):

a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

1) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

2) o número do registro anterior.

III- são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral dos Contribuintes do Ministério da Fazenda;

1) o título da transmissão ou do ônus;

2) a forma do título, sua procedência e caracterização;

3) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§2º. Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior.

§3º. Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea "a" do item 3 do inciso II do parágrafo primeiro será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001 – DOU 29/8/2001.)

§4º. A identificação de que trata o parágrafo terceiro tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001 – DOU 29/8/2001.)

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confron-

tações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§1º. As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§2º. Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§3º. Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001 – DOU 29/8/2001)

Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002

(Com as alterações efetuadas pelo decreto 5.570/2005)

Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências.

Art. 1º. A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exigida no art. 22 e nos seus §§ 1º e 2º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, far-se-á sempre acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa de sua comprovação, previstos no art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, bem como os casos de imunidades, extinção e exclusão do crédito tributário.

Art. 2º. Dos títulos de domínio destacados do patrimônio público constará obrigatoriamente o código do imóvel

rural constante do CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, relativo à área do patrimônio público cadastrada no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR.

§1º. Quando for o caso de área pública rural destacada de outra maior, o beneficiário do título, no prazo de trinta dias, procederá à atualização cadastral do imóvel perante o INCRA.

§2º. Incumbe ao INCRA normatizar os critérios e procedimentos referentes à abertura de cadastros das áreas destacadas a qualquer título do patrimônio público fundiário, ficando obrigado a abrir de ofício cadastros individualizados para as áreas que por sua iniciativa fizer destacar, incumbindo aos demais órgãos públicos promoverem perante o INCRA os cadastros individualizados das áreas destacadas de terras sob sua administração.

Art. 3º. Nos casos de usucapião de imóvel rural, após o trânsito em julgado da sentença declaratória, o juiz intimará o INCRA de seu teor, para fins de cadastramento.

§1º. Para dar maior celeridade ao cadastramento do imóvel rural, poderá constar no mandado de intimação a identificação do imóvel na forma do §3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e o endereço completo do usucapiente.

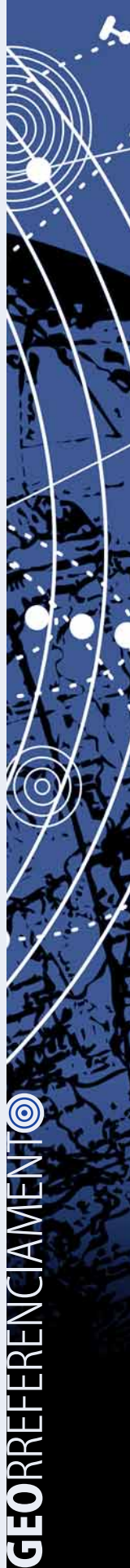
§2º. Recebendo a intimação, o INCRA convocará o usucapiente para proceder às atualizações cadastrais necessárias.

Art. 4º. Os serviços de registros de imóveis ficam obrigados a comunicar mensalmente ao INCRA as modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral.

§1º. O informe das alterações de que trata o *caput* deste artigo deverá ser encaminhado ao INCRA, até o trigésimo dia do mês subsequente à modificação ocorrida, pela forma que vier a ser estabelecida em ato normativo por ele expedido.

§2º. Acompanhará o informe de que trata o §1º certidão da matrícula atualizada, abrangendo as modificações mencionadas neste artigo.

Art. 5º. O INCRA comunicará, mensalmente aos serviços



de registros de imóveis os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação, na forma prevista no §1º do art. 4º. (NR)

Parágrafo único. Os serviços de registro de imóveis efetuarão na matrícula respectiva, de ofício, a averbação do novo código do imóvel fornecido pelo INCRA.

Art. 6º. As obrigações constantes dos arts. 4º e 5º deste Decreto aplicam-se, inclusive, aos imóveis rurais destacados do patrimônio público.

Art. 7º. Os critérios técnicos para implementação, gerenciamento e alimentação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR serão fixados em ato normativo conjunto do INCRA e da Secretaria da Receita Federal.

§1º. A base mínima de dados comum do CNIR contemplará as informações de natureza estrutural que vierem a ser fixadas no ato normativo referido no *caput* e as de interesse substancial das instituições dele gerenciadoras, bem como os dados informativos do §6º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 1966.

§2º. São informações de natureza estrutural obrigatórias as relativas aos dados sobre identificação, localização, dimensão, titularidade e situação jurídica do imóvel, independentemente de estarem ou não acompanhadas de associações gráficas.

§3º. Além do INCRA e da Secretaria da Receita Federal, todos os demais órgãos da Administração Pública Federal serão obrigatoriamente produtores, alimentadores e usuários da base de informações do CNIR.

§4º. As instituições gerenciadoras do CNIR poderão firmar convênios específicos para o estabelecimento de interatividade dele com as bases de dados das Administrações Públicas dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

§5º. As instituições gerenciadoras do CNIR deverão convidar e incentivar a participação de entidades da sociedade civil detentoras de bases de dados cadastrais correlatos, para interagirem com o esforço de alimentação e gerenciamento do CNIR.

§6º. O código único do CNIR será o código que o INCRA houver atribuído ao imóvel no CCIR, e deverá ser

mencionado nos atos notariais e registrais de que tratam os §§ 6º e 7º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 1966, e a alínea “a” do item 3 do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973.

§7º. O ato normativo conjunto previsto no *caput* estabelecerá as normas para compartilhamento e sistema de senhas e níveis de acesso às informações constantes do CNIR, de modo a não restringir o acesso das entidades componentes da rede de interação desse Cadastro aos informes de natureza pública irrestrita, sem, contudo, permitir acesso indiscriminado a dados de natureza sigilosa, privilegiada, de divulgação expressa ou implicitamente vedada em lei, ou potencialmente vulneradores do direito à privacidade.

Art. 8º. Os custos financeiros de que tratam o §3º do art. 176 e o §3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, compreendem os serviços técnicos necessários à identificação do imóvel, garantida a isenção ao proprietário de imóvel rural cujo somatório das áreas não exceda a quatro módulos fiscais.

§1º. A isenção de que trata este artigo abrange a identificação do imóvel rural, nos casos de transmissão de domínio da área total cujo somatório não exceda a quatro módulos fiscais, na forma e nos prazos previstos no art. 10.

§2. O INCRA proporcionará os meios necessários para a identificação do imóvel rural, devendo o ato normativo conjunto de que trata o art. 7º deste Decreto estabelecer os critérios técnicos e procedimentos para a execução da medição dos imóveis para fim de registro imobiliário, podendo, inclusive, firmar convênio com os Estados e o Distrito Federal, propiciando a interveniência dos respectivos órgãos de terra.

§3º. Para beneficiar-se da isenção prevista neste artigo, o proprietário declarará ao órgão responsável pelo levantamento que preenche os requisitos do *caput* deste artigo, de acordo com as regras a serem estabelecidas em ato normativo do INCRA.

§4º. A isenção prevista neste Decreto não obsta que o interessado promova, a suas expensas, a medição de sua propriedade, desde que atenda aos requisitos técnicos fixados no art. 9º.

Art. 9º. A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§1º. Caberá ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

§2º. A certificação do memorial descritivo pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário.

§3º. Para os fins e efeitos do §2º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da mesma Lei, e nos termos deste Decreto, respeitados os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro desde que presente o requisito do §13 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973, devendo, no entanto, os subseqüentes estar rigorosamente de acordo com o referido §2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei.

§4º. Visando a finalidade do §3º, e desde que mantidos os direitos de terceiros confrontantes, não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel.

§5º. O memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, resultará numa nova matrícula com encerramento da matrícula anterior no serviço de registro de imóveis competente, mediante requerimento do interessado, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, acompanhado da certificação prevista no §1º deste artigo, do CCIR e da prova

de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso.

§6º. A documentação prevista no §5º deverá ser acompanhada de declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, com suas respectivas firmas reconhecidas.

§7º. Quando a declaração for manifestada mediante escritura pública, constituir-se-á produção antecipada de prova.

§8º. Não sendo apresentadas as declarações constantes do §6º, o interessado, após obter a certificação prevista no §1º, requererá ao oficial de registro que proceda de acordo com os §§ 2º, 3º, 4º, 5º e 6º do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973.

§9º. Em nenhuma hipótese a adequação do imóvel às exigências do art. 176, §§ 3º e 4º, e do art. 225, §3º, da Lei nº 6.015, de 1973, poderá ser feita sem a certificação do memorial descritivo expedida pelo INCRA." (NR)

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:

I- noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II- um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III- cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares; e

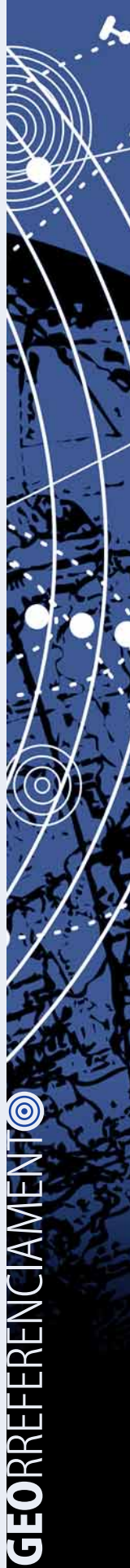
IV- oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares.

§1º. Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, para adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos §§ 3º e 4º do art. 176 e do §3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, aplicar-se-ão as disposições contidas no §4º do art. 9º deste Decreto.

§2º. Após os prazos assinalados nos incisos I a IV do *caput*, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática dos seguintes atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto:

I- desmembramento, parcelamento ou remembramento;

II- transferência de área total;



III- criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo.

§3º. Ter-se-á por início de contagem dos prazos fixados nos incisos do *caput* deste artigo a data de 20 de novembro de 2003. (NR)

Art. 11. A retificação administrativa de matrícula, registro ou averbação, prevista no art. 8º-A da Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, será adotada para as hipóteses em que a alteração de área ou limites promovida pelo ato registral venha a instrumentalizar indevida transferência de terras públicas, e objetivará apenas a reversão do registro aos limites ou área anteriores, seguindo-se preferencialmente o procedimento previsto nos parágrafos do art. 8º-A, mediante requerimento direto ao oficial do serviço registral da comarca de localização do imóvel, mas não suprime as competências de ofício e por provocação, que os arts. 1º e 5º da Lei nº 6.739, de 1979, fixam para o Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel.

Art. 12. O pedido de cancelamento administrativo da matrícula e do registro, previsto no art. 8º-B da Lei nº 6.739, de 1979, não suprime as competências de ofício e por provocação que os arts. 1º e 5º da mesma Lei fixam para o Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel, e será adotado para as hipóteses em que não seja possível o requerimento de que cuida o art. 8º-A da mesma Lei.

Art. 13. Nos casos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, será competente para examinar o pedido de cancelamento de que cuida a Lei nº 6.739, de 1979, o juiz federal da seção judiciária a que as leis processuais incumbirem o processamento e julgamento da causa.

Art. 14. O registro retificado ou cancelado na forma dos arts. 8º-A, 8º-B e 8º-C da Lei nº 6.739, de 1979, não poderá ser realizado novamente, exceto se houver expressa autorização do ente público titular do domínio.

Art. 15. O INCRA e a Secretaria da Receita Federal baixarão, conjuntamente, atos administrativos, visando à implantação do CNIR, no prazo de noventa dias a contar

da publicação deste Decreto.

Art. 16. Os títulos públicos, particulares e judiciais, relativos a imóveis rurais, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à publicação deste Decreto, que importem em transferência de domínio, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, e que exijam a identificação da área, poderão ser objeto de registro, acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto, observando-se os prazos fixados no art. 10.

Art. 17. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 30 de outubro de 2002; 181ª da Independência e 114ª da República.

Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005

Dá nova redação a dispositivos do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e dá outras providências.

Art. 1º. Os arts. 5º, 9º, 10 e 16 do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, passam a vigorar com a seguinte redação:

...(texto já incorporado)...

Art. 2º. A identificação do imóvel rural objeto de ação judicial, conforme previsto no §3º do art. 225 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será exigida nas seguintes situações e prazos:

I - imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação deste Decreto;

II - nas ações ajuizadas antes da publicação deste Decreto, em trâmite, serão observados os prazos fixados no art. 10 do Decreto nº 4.449, de 2002.

Art. 3º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º. Fica revogado o §2º do art. 4º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002.

Brasília, 31 de outubro de 2005; 184ª da Independência e 117ª da República.

*Luiz Inácio Lula da Silva
Miguel Soldatelli Rossetto*

Texto integral dos atos normativos

- Resolução Incra/CD nº 29, de 28/11/2005
(DOU 5/12/2005)
- Portaria nº 514, de 1º/12/2005
(DOU 5/12/2005)
- Portaria nº 515, de 1º/12/2005
(DOU 5/12/2005)
- Instrução Normativa nº 24, de 28/11/2005
(DOU 5/12/2005)
- Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005
(DOU 5/12/2005)
- Instrução Normativa nº 26, de 28/11/2005
(DOU 7/12/2005)

Resolução/Incra/CD nº 29, de 28 de novembro de 2005 (DOU 232, de 5/12/2005, seção 1, p. 107)

O Conselho Diretor do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, autarquia federal criada pelo Decreto-lei nº 1.110, de 9 de julho de 1970, alterado pela Lei nº 7.231, de 23 de outubro de 1984, por seu Presidente, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso IX do art. 8º, da Estrutura Regimental, aprovada pelo Decreto nº 5.011, de 11 de março de 2004, combinado com o inciso XI, do art. 10, do Regimento Interno aprovado pela Portaria/MDA/nº 164, de 14 de julho de 2000, alterado pela Portaria/MDA/nº 224, de 28 de setembro de 2001 e tendo em vista a decisão adotada em sua 562ª Reunião, realizada em 28 de novembro de 2005, e

Considerando o disposto na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e a edição do Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005, que “dá nova redação a dispositivos do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e dá outras providências”;

Considerando a necessidade de redefinir a composição do Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento, dos Comitês Regionais de Certificação e do Cadastro Nacional do Profissional Credenciado, criado pela Portaria nº 1.102, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003;

Considerando a necessidade de compatibilizar as normas de atualização cadastral, estabelecidas pela Instrução Normativa nº 8, de 13 de novembro de 2002, publicada no Diário Oficial do dia 18 de novembro de 2002, à Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais do Incra;

Considerando a necessidade de ajustar o Fluxo Interno a ser observado pelas Superintendências Regionais do INCRA, com vistas à certificação e atualização cadastral, estabelecido pela Instrução Normativa nº 13, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003;

Considerando a necessidade de ajustar o rotei-

ro para a troca de informações entre o INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis, na forma estabelecida na Instrução Normativa nº 12, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003, resolve:

Art. 1º. Aprovar a edição de Portaria de criação de Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento, dos Comitês Regionais de Certificação e do Cadastro Nacional do Profissional Credenciado.

Art. 2º. Aprovar a Instrução Normativa nº 24, de 28 de novembro de 2005, que estabelece os procedimentos para atualização cadastral e os formulários de coleta do Sistema Nacional de Cadastro Rural, instituído pela Lei 5.868, de 1972, regulamentada pelo Decreto 72.106, de 1973, e alterada pela Lei 10.267, de 2001, regulamentada pelo Decreto 4.449, de 2002, e em conformidade com o art. 46 da Lei 4.504, de 1964.

Art. 3º. Aprovar a Instrução Normativa nº 25, de 28 de novembro de 2005, que estabelece o Fluxo Interno a ser observado pelas Superintendências Regionais do INCRA, com vistas à certificação e atualização cadastral, de que tratam o Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002 e a Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 30 de agosto de 2001.

Art. 4º. Aprovar a Instrução Normativa nº 26, de 28 de novembro de 2005, que estabelece o Roteiro para Troca de Informações entre o INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis de que tratam os §§ 7º e 8º da Lei nº 4.947, de 1966, regulamentados pelo Decreto nº 4.449, de 2002, alterado pelo Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005;

Art. 5º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a PORTARIA/ INCRA/P/nº 1.032, de 02 de dezembro de 2002, a Portaria Incra n.º 1.102, de 17 de novembro de 2003, a Instrução Normativa nº 8, de 13 de novembro de 2002, a Instrução Normativa nº 12, de 17 de novembro de 2003, e a Instrução Normativa nº 13, de 17 de novembro de 2003.

Art. 6º. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação

Rolf Hackbart

**Portaria nº 514, de 1º de dezembro de 2005
(DOU 232, de 5/12/2005,
seção 1, p. 107)**

O Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, no uso das atribuições que lhe confere . . . , resolve:

Considerando a decisão adotada na Resolução/INCRA/CD/ nº 29, do Egrégio Conselho Diretor da Autarquia, em sua 562ª Reunião, realizada em 28 de novembro de 2005, que aprovou a proposta de criação do Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento, dos Comitês Regionais de Certificação e do Cadastro Nacional do Profissional Credenciado, resolve:

Art. 1º. Criar, em nível central, o Comitê Gestor de Certificação e Credenciamento, visando:

I. coordenar, normalizar, acompanhar, fiscalizar e manter o serviço de credenciamento de profissionais habilitados a executarem serviços de georreferenciamento de imóveis rurais, em atendimento ao que preconiza a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, aprovada pela Portaria/INCRA/P/nº 1.101, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial de 20/11/ 2003;

II. coordenar, normalizar, acompanhar e fiscalizar as atividades de certificação de peças técnicas de imóveis rurais, desenvolvidas pelos Comitês Regionais de Certificação, visando ao atendimento da Lei nº 10.267/2001.

Art. 2º. Criar, em nível regional, os Comitês Regionais de Certificação, em atendimento ao que preconiza a referida Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais.

Art. 3º. Criar, em nível central, o Cadastro Nacional do Profissional Credenciado, em atendimento ao que preconiza a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais supracitada.

Art. 4º. Determinar que o Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento e os Comitês Regionais de Certificação sejam formados, cada um deles, por servidores habilitados junto ao CREA e devidamente credenciados pelo INCRA, a assumir responsabilidade técnica pelos serviços de georreferenciamento de imóveis rurais; por servidores qualificados em serviços de geoprocessamento e por servidores qualificados na área de cadastro rural.

Art. 5º. Determinar que todas as Superintendências Regionais do INCRA adotem as providências necessárias à instalação dos Comitês Regionais de Certificação, incluindo

a emissão de atos complementares que se fizerem necessários, visando à avaliação de plantas, memoriais descritivos e de toda documentação técnica dos imóveis localizados em sua área de jurisdição, subordinando-os ao Gabinete da respectiva SR.

Art. 6º. Determinar à Divisão de Ordenamento Territorial – SDTT a adoção das providências necessárias ao perfeito funcionamento do Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento e dos Comitês Regionais de Certificação, inclusive a emissão de atos complementares que se fizerem necessários.

Art. 7º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Portaria nº 1.102, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003.

Art. 8º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Rolf Hackbart

**Portaria/Incra/P/nº 515, de 1º de dezembro
de 2005 (DOU 232, de 5/12/2005,
seção 1, p. 107)**

O Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo . . . , e considerando os procedimentos estabelecidos pelo art. 3º da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2002, que altera o §3º do art. 176 da Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973, no que concerne os casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais e o disposto no parágrafo 2º do art.10 do Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005, resolve:

Art. 1º. Revogar a Portaria/INCRA/P/nº 1.032, de 2 dezembro de 2002, publicada no Diário Oficial do dia 9 de dezembro de 2002.

Art. 2º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Rolf Hackbart

**Instrução Normativa nº 24, de 28 de
novembro de 2005 (DOU 232, de 5/12/2005,
seção 1, p. 105)**

Aprova os procedimentos para atualização cadastral e os formulários de coleta do Sistema Nacional de Cadastro



Rural, instituído pela Lei nº 5.868/72, regulamentada pelo Decreto nº 72.106/73 e alterada pela Lei nº 10.267/2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002 e pelo Decreto nº 5.570, de 31 de novembro de 2005, e em conformidade com o art. 46 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

O Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, no uso das atribuições que lhe confere ..., resolve:

Capítulo I

Da aprovação dos formulários

Art. 1º. Aprovar os formulários de coleta de dados do Sistema Nacional de Cadastro Rural, instituído pela Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, alterada pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, com o objetivo de atualizar os registros cadastrais existentes e aperfeiçoar os métodos e instrumentos de pesquisas, coleta e tratamento de dados e informações rurais, bem como o respectivo comprovante de entrega, constantes dos anexos I, II, III e IV desta Instrução.

Capítulo II

Da obrigatoriedade da apresentação da declaração para cadastro de imóveis rurais

Art. 2º. Todos os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóveis rurais, estão obrigados a prestar a Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, composta dos formulários anexos I, II e III desta Instrução e das plantas e memoriais descritivos correspondentes, sempre que ocorrer modificações nas informações referentes ao imóvel ou a pessoa a ele vinculada.

§1º. Conceitua-se imóvel rural, na forma do inciso I, art. 4º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 e suas alterações, o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

§2º. Para efeitos desta instrução, considera-se como um único imóvel rural duas ou mais áreas confinantes, pertencentes ao mesmo proprietário, titular de domínio

útil ou possuidor a qualquer título, na forma individual ou em condomínio ou composses, mesmo na ocorrência das hipóteses abaixo:

I- estar situado total ou parcialmente em um ou mais municípios ou em mais de uma Unidade da Federação;

II- estar situado total ou parcialmente em zona rural ou urbana;

III- ter interrupções físicas por cursos d'água, estradas ou outro acidente geográfico, desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial.

Capítulo III

Da coleta de dados e dos formulários

Art. 3º. A coleta das informações far-se-á através dos formulários aprovados pela presente Instrução – anexos I, II e III – e das peças técnicas a seguir especificadas que se constituem nos elementos de atualização de dados cadastrais, quais sejam:

I- Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Sobre Estrutura: Utiliza-se para coleta de dados referentes à área, situação jurídica, localização do imóvel rural, entre outros;

II- Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Sobre Uso: utiliza-se para coleta de dados referentes à situação do uso e à exploração do imóvel rural;

III- Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Pessoais e de Relacionamentos: utiliza-se para coleta de dados sobre as pessoas físicas ou jurídicas e informações referentes ao relacionamento, por detenção ou uso temporário, das pessoas com o imóvel rural;

IV- Planta e Memorial Descritivo: utiliza-se para coleta de dados de localização geográfica dos imóveis rurais; e,

V- Mapa de Uso: utiliza-se para coleta de dados de exploração dos imóveis rurais.

§1º. Os formulários especificados nos incisos I, II e III devem ser preenchidos de acordo com as instruções contidas no Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, editado pelo INCRA em 2002, e as peças técnicas especificadas no inciso IV deverão ser apresentadas em conformidade com a Norma Técnica para Georreferenciamento de

Imóveis Rurais, aprovada pela PORTARIA/INCRA/P/nº 1.101, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20/11/2003.

§2º. Os formulários e as peças técnicas de que trata o parágrafo anterior devem ser entregues acompanhados da documentação comprobatória na forma descrita no referido Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais editado pelo INCRA em 2002 e na referida Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovada em 2003.

Capítulo IV

Da operação de atualização cadastral

Art. 4º. A atualização cadastral compreende as operações de inclusão, alteração e cancelamento, efetuada por meio dos elementos descritos no art. 3º e utilizados para o imóvel rural e para as pessoas a ele vinculadas.

§1º. A apresentação do formulário Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados sobre Uso, somente é obrigatória para imóveis cuja área total seja igual ou superior a 4 módulos fiscais, salvo casos em que haja determinação expressa do INCRA.

§2º. A planta e o memorial descritivo do imóvel rural devem ser apresentados em conformidade com a supracitada Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, nas seguintes situações e prazos:

I- Nos casos de imóveis rurais com área registrada em Cartório de Registro de Imóveis que trate de desmembramento, parcelamento, remembramento ou qualquer situação de transferência de imóvel rural, inclusive aquelas originadas de autos judiciais, tais como usucapião, divisão, partilhas, etc.:

- a) para os imóveis com área total igual ou superior a 1.000,0 ha.: a partir da publicação desta Instrução;
- b) para os imóveis com área total igual ou superior a 500,0 ha. e inferior a 1.000,0 ha.: a partir de 20 de novembro de 2008; e
- c) para os imóveis com área total inferior a 500,0 ha.: a partir de 20 de novembro de 2011.

II- Nos demais casos de solicitação de atualização cadastral referente aos dados de estrutura ou uso do imóvel rural, qualquer que seja a situação jurídica do imóvel, não previstos no inciso anterior e para os quais ainda não tenham sido apresentadas planta e memorial descritivo elaborado em conformidade com as exigências descritas no *caput* deste artigo:

a) para os imóveis com área total igual ou superior a 1.000,0 ha.: a partir da publicação desta Instrução;

b) para os imóveis com área total igual ou superior a 500,0 ha. e inferior a 1.000,0 ha.: a partir de 20 de novembro de 2008; e

c) para os imóveis com área total inferior a 500,0 ha.: a partir de 20 de novembro de 2011.

§ 3º. O mapa de uso do imóvel rural deverá ser apresentado quando houver solicitação do INCRA ou por iniciativa do declarante.

Capítulo V

Da distribuição dos formulários

Art. 5º. A coordenação da produção, reprodução e distribuição dos formulários e manuais de orientação caberá à área técnica do INCRA regimentalmente competente pela administração do Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR, a qual manterá estoque de formulários e manuais de orientação à disposição dos declarantes, na Sede, nas Superintendências Regionais ou nas Unidades Avançadas do INCRA ou ainda em todas as Prefeituras Municipais, por intermédio das Unidades Municipais de Cadastramento – UMC, ou nos demais órgãos que possam vir a integrar a Rede Nacional de Cadastro Rural.

Capítulo VI

Dos locais de recepção

Art. 6º. A Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Sobre Estrutura, Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Sobre Uso e Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Pessoais e de Relacionamentos, a Planta e Memorial Descritivo e o Mapa de Uso, deverão ser entregues: na Sede, nas Superintendências Regionais ou nas Unidades Avançadas do INCRA, ou ainda nas Unidades Municipais de Cadastramento – UMC, localizadas nas Prefeituras Municipais, ou nos demais órgãos que possam vir a integrar a Rede Nacional de Cadastro Rural, conforme previsto no artigo 46 e no parágrafo 2º do artigo 6º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

Capítulo VII

Da comprovação da entrega

Art. 7º. A comprovação de entrega far-se-á por meio do formulário Comprovante de Entrega de Declaração para

Cadastro de Imóveis Rurais – CE, na forma do anexo IV desta Instrução, a ser preenchido pelo declarante de modo individualizado para cada volume entregue.

Capítulo VIII

Disposições gerais

Art. 8º. Ao dirigente responsável pela área técnica do INCRA regimentalmente competente pela administração do Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR–, caberá elaborar e assinar os atos administrativos de sua competência, visando atingir os objetivos aqui propostos, bem como dirimir dúvidas e expedir orientações para implementação desta Instrução.

Art. 9º. Os anexos desta Instrução serão publicados em Boletim Interno da Autarquia.

Art. 10. Fica revogada a Instrução Normativa nº 8, de 13 de novembro de 2002, publicada no Diário Oficial da União do dia 18 de novembro de 2002.

Art. 11. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Rolf Hackbart

Novos formulários

- Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Sobre Estrutura (frente e verso)
- Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Sobre Uso (frente e verso)
- Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Pessoais e de Relacionamentos (frente e verso)
- Comprovante de Entrega de Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – CE

Instrução Normativa nº 25, de 28 de novembro de 2005 (DOU 232, de 5/12/2005, seção 1, p. 105-6)

Estabelece o Fluxo Interno a ser observado pelas Superintendências Regionais do INCRA, com vistas à certificação e atualização cadastral, de que tratam o Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002 e a Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 30 de agosto de 2001.

O Presidente do Instituto Nacional de Colonização

e Reforma Agrária, no uso das atribuições que lhe confere o art. 18 da Estrutura Regimental aprovada pelo Decreto nº 5.011, de 11 de março de 2004, combinado com o artigo 22 do Regimento Interno aprovado pela Portaria MDA 164, de 14 de julho de 2000, tendo em vista o disposto na Resolução/INCRA/CD/nº 29, de 28 de novembro de 2005, resolve:

Art. 1º. Aprovar, na forma dos anexos, o Fluxo Interno, a ser observado pelas Superintendências Regionais do INCRA, da documentação necessária à emissão da certificação e atualização cadastral de que trata a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, observada a nova redação introduzida pelo Decreto nº 5.570, 31 de outubro de 2005.

Art. 2º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Instrução Normativa nº 13, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003.

Art. 3º. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Rolf Hackbart

Anexo I

Fluxo interno

1. Introdução

O presente Fluxo tem por objetivo estabelecer, no âmbito das Superintendências Regionais do INCRA, o trâmite da documentação necessária à emissão da certificação e atualização cadastral, de que tratam o Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002 e a Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 30 de agosto de 2001.

2. Credenciamento

O credenciamento de profissional responsável pelos trabalhos de georreferenciamento deverá obedecer ao disposto na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, aprovada pelo INCRA, devendo a documentação ser encaminhada ao Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento para as providências cabíveis.

Para o credenciamento é necessário que o profissional apresente a seguinte documentação:

a) Carteira de Registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA (cópia autenticada);

b) Documento hábil fornecido pelo CREA, reconhecendo a habilitação do profissional para assumir responsabilidade técnica sobre os serviços de georreferenciamento de imóveis rurais em atendimento à Lei nº 10.267, de 2001 (original ou cópia autenticada);

c) Cartão de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF (cópia autenticada);

d) Formulário de Credenciamento preenchido adequadamente.

Observação: Caso a inscrição seja feita pela internet, cópias autenticadas dos documentos “a”, “b” e “c” deverão ser entregues ao INCRA na Sala da Cidadania de cada Superintendência Regional ou enviada para o seguinte endereço:

Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento – INCRA
Ed. Palácio do Desenvolvimento, 12º andar, sala 1.207
Setor Bancário Norte-SBN, Brasília/DF CEP 70.057-900

3. Certificação e Atualização Cadastral

Com vistas à certificação prevista no §1º, artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 2002, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos, de acordo com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, aprovada pela Portaria/INCRA/P/nº 1.101, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial de 20 de novembro de 2003:

1. Requerimento, solicitando a Certificação, conforme modelo Anexo XI da referida norma (original);

2. Relatório Técnico, conforme descrito no item 5.4 da referida norma (original);

3. Matrícula(s) ou transcrição(ões) do imóvel atualizado (cópia autenticada);

4. 3 vias da planta e memorial descritivo assinado pelo profissional que realizou os serviços (original);

5. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, emitida pelo CREA onde foi realizado o serviço (original);

6. Arquivo digital (duas cópias, preferencialmente, em CD) contendo:

6.1 planta georreferenciada, nos formatos DWG, DGN ou

DXF, conforme descrito no item 5.2.2 da ref. norma;

6.2 dados brutos (sem correção diferencial) das observações do GPS, quando utilizada esta tecnologia, nos formatos nativos do equipamento e Rinex;

6.3 dados corrigidos das observações do GPS, quando utilizada esta tecnologia;

6.4 arquivos de campo gerados pela estação total, teodolito eletrônico ou distanciômetro, quando utilizada esta tecnologia;

6.5 as coordenadas dos vértices do imóvel em UTM (TXT);

6.6 arquivo contendo apenas o perímetro do imóvel (DWG ou DGN ou DXF).

7. Relatório resultante do processo de correção diferencial das observações GPS, quando utilizada esta tecnologia (cópia);

8. Relatório do cálculo e ajustamento da poligonal de demarcação do imóvel, quando utilizada esta tecnologia (cópia);

9. Planilhas de cálculo com os dados do levantamento, quando utilizado teodolito ótico mecânico (original);

10. Cadernetas de campo contendo os registros das observações de campo, quando utilizado teodolito ótico mecânico (originais e cópia);

11. Declaração dos confrontantes de acordo com o artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 2002, conforme modelo descrito no anexo X da referida norma (original) - (na falta de anuência de um dos confrontantes, poderá ser aceita uma declaração assinada pelo proprietário e pelo profissional de que foram respeitados os limites e divisas dos imóveis);

12. CCIR devidamente quitado;

13. Formulários da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais.

Observação: Todas as páginas da documentação entregue deverão estar assinadas pelo Credenciado responsável pelo levantamento, com a sua respectiva codificação obtida junto ao INCRA e ao CREA.

Para a atualização cadastral, o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título deverá entregar os formulários descritos no item 13, de acordo com o Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais editado pelo INCRA em 2002.

Os formulários e a documentação necessária à cer-



tificação e atualização cadastral serão recepcionados nas Superintendências Regionais, Unidades Municipais de Cadastramento (UMC) e Unidades Avançadas (UA). Após a abertura do processo, o mesmo deverá ser encaminhado ao Comitê Regional de Certificação da Superintendência Regional de situação do imóvel, para a análise cadastral e das peças técnicas, sendo que estas deverão estar de acordo com as disposições constantes da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovada pela Portaria/INCRA/P/nº 1.101, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial de 20 de novembro de 2003 e do Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais editado pelo INCRA em 2002.

Em casos de desmembramento, deverão ser abertos processos individuais para cada imóvel rural.

Na verificação cadastral deverá ser observado se as matrículas/transcrições que compõem o imóvel correspondem ao imóvel cadastrado. Caso contrário, o interessado deverá proceder à atualização cadastral, promovendo as correções que se fizerem necessárias.

Quando se tratar de imóvel rural objeto de duas ou mais matrículas ou registros, adotar o conceito de imóvel rural definido pela legislação agrária vigente. O processo de certificação deverá abranger o imóvel rural como um todo, sendo que o número da certificação será o mesmo para todas as matrículas ou transcrições que compõem o imóvel rural, conforme conceito estabelecido na Lei 8.629 de 25 de fevereiro de 1993.

Na certificação constará o número de todas as matrículas ou transcrições que compõem a área total daquele imóvel certificado.

Quando as peças técnicas e os formulários de atualização cadastral não estiverem de acordo com as disposições constantes da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovada pela Portaria/INCRA/P/nº 1.101, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial de 20 de novembro de 2003, e do Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, editado pelo INCRA em 2002, o INCRA comunicará ao interessa-

do o resultado para as devidas correções.

O Comitê Regional de Certificação, após análise e aprovação das peças técnicas, emitirá a Certificação e o CCIR, encaminhando-os ao interessado, juntamente com duas vias das plantas e dos memoriais descritivos, devidamente carimbados, conforme a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, e uma cópia do arquivo digital.

A área de Cartografia, após a certificação, manterá o processo arquivado sob sua guarda, para eventuais consultas.

4. Trâmite após o registro

O INCRA comunicará, mensalmente, aos Serviços de Registro de Imóveis, conforme modelo Anexo II, os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação e outras hipóteses cabíveis, nos termos do artigo 22, §7º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966.

Para os imóveis rurais certificados pelo INCRA, não haverá necessidade de comunicação para os Serviços de Registro de Imóveis, pois os dados já constam do CCIR que foi apresentado junto com a certificação.

Para os imóveis rurais ainda não certificados as Superintendências Regionais deverão verificar a classificação quanto ao tamanho e efetuar os seguintes procedimentos:

- a) para os imóveis rurais com até 4 Módulos Fiscais:
 - proceder a atualização *ex-officio*, com base nas informações recebidas dos Serviços de Registro de Imóveis;
 - somente na hipótese de tratar-se de inclusão cadastral, o código gerado para o novo imóvel rural deverá ser encaminhado ao serviço de registro de imóveis para fins de averbação de ofício na respectiva matrícula, conforme previsto no §8º, do artigo 22, da Lei nº 4.947, de 1966, introduzido pela Lei nº 10.267, de 2001.
- b) para os imóveis rurais acima de 4 Módulos Fiscais:
 - notificar o proprietário, conforme modelo Anexo III, para comparecer, no prazo de 30 dias, aos órgãos de cadastro do INCRA a fim de proceder a devida atualização cadastral;

Anexo II**Comunicação do Incra aos serviços de registro de imóveis sobre as atualizações cadastrais ocorridas****Modelo**

OFÍCIO/INCRA/SR-.../G/Nº...../200...

Senhor Oficial Registrador,

Em atendimento ao disposto no §8º do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, introduzido pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentado pelo artigo 5º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, comunicamos os códigos dos imóveis rurais atribuídos pelo Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR, visando à sua averbação na matrícula correspondente, conforme abaixo relacionado:

Matrícula/ Transcrição	Proprietário (Nome e CPF/ CNPJ)	Código do imóvel	Área (ha)

Atenciosamente,

Assinatura

Superintendente Regional do INCRA (.....)

Anexo III**Notificação ao proprietário para regularizar a situação cadastral****Modelo**

NOTIFICAÇÃO/INCRA/SR-.../Nº...../200...

Senhor proprietário,

Com base na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, tomamos conhecimento através de informação prestada pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de, no Estado de, que foi adquirido por V. Sa. uma área correspondente a ha do imóvel rural denominado, situado no município de, cadastrado neste Órgão sob o código

Em razão disto, solicitamos apresentar, em até 30 dias a contar do recebimento desta comunicação, a atualização cadastral, preenchendo os formulários que seguem em anexo e cujas orientações se encontram no Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, disponível no site www.incra.gov.br.

Os formulários preenchidos e assinados por V. Sa. ou por representante legal (juntar procuração com poderes para tal fim), poderão ser enviados a esta Superintendência Regional situada na ou entregue em qualquer Unidade Municipal de Cadastramento – UMC, com endereço na Prefeitura Municipal, onde inclusive, poderão ser dirimidas as dúvidas porventura existentes.

Atenciosamente,

Assinatura

Chefe da Divisão

– na hipótese do proprietário não atender a notificação e não apresentar a atualização cadastral, o INCRA deverá selecionar o imóvel no SNCR, com a Origem “10 – Pendência Cadastral – Lei nº 10.267/01”, e na comunicação a ser enviada ao Serviço de Registro de Imóveis mencionará a impossibilidade de informar o código do imóvel.

Nos casos em que a comunicação ainda ocorrer em papel, por meio do correio tradicional, as Superintendências Regionais do INCRA deverão manter em arquivo, os ofícios de encaminhamento aos serviços de registro de imóveis e AR (recibado) por um prazo de 5 anos.

Se o envio ocorrer pelo correio eletrônico, deverá ser solicitada a confirmação de recebimento, que deverá ser impressa e guardada pelo prazo de 5 anos.

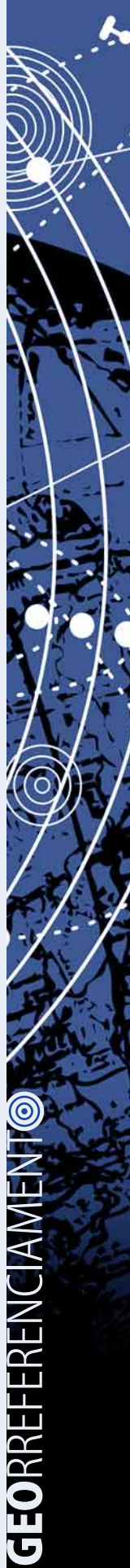
No momento em que o sistema eletrônico estiver em plena operação, estes arquivamentos passarão a ocorrer de

forma automática, e passará a ser dispensado o arquivamento das confirmações de recebimento ou do AR.

Instrução Normativa nº 26, de 28 de Novembro de 2005 (DOU 234, de 7/12/2005, seção 1 p. 142)

Fixa Roteiro para a Troca de Informações entre o INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis, nos termos da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, alterada pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002.

O Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, no uso das atribuições que lhe confere o art. 18 da Estrutura Regimental aprovada pelo Decreto nº 5.011, de 11 de março de 2004, combinado com o artigo 22 do Regimento Interno aprovado pela Portaria MDA nº 164, de 14 de julho de 2000, tendo em vista o disposto na



Resolução/INCRA/CD/nº 29, de 28 de novembro de 2005, resolve:

Art. 1º. Aprovar, na forma dos anexos, o Roteiro para Troca de Informações entre o INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis de que tratam os §§ 7º e 8º da Lei nº 4.947, de 1966, regulamentados pelo Decreto nº 4.449, de 2002, observada a redação introduzida pelo Decreto nº 5.570, 31 de outubro de 2005.

Art. 2º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Instrução Normativa nº 12, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003.

Art. 3º. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Rolf Hackbart

Anexo I

Roteiro para Troca de Informações entre o INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis

1. Introdução

O presente Roteiro tem por objetivo estabelecer os procedimentos administrativos relativos à troca mensal de informações entre o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis, nos termos dos §§ 7º e 8º do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, acrescentados pela Lei nº 10.267 de 28 de agosto de 2001, e dos artigos 4º e 5º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002.

2. Órgãos diretamente envolvidos nos procedimentos

- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra;
- Serviços de Registro de Imóveis; e
- Serviços notariais.

2.1 Órgãos da Rede Nacional de Cadastro do INCRA

- Superintendências Regionais do INCRA, localizadas em todas as capitais dos Estados, no Distrito

Federal, Marabá/PA, Santarém/PA e Petrolina/PE;

- Unidades Avançadas do INCRA, onde houver;
- Unidades Municipais de Cadastramento – UMC, localizadas nas Prefeituras Municipais; e
- Demais órgãos públicos que possam vir a integrar a Rede Nacional de Cadastro Rural.

3. Profissional credenciado

O profissional responsável pelos serviços de georreferenciamento deverá ser previamente credenciado pelo INCRA, de acordo com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovada pelo INCRA.

4. Certificação das peças técnicas

Após apresentação, análise e deferimento das peças técnicas e dos formulários de coleta que compõem a atualização cadastral, o INCRA expedirá o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR e a certificação prevista no §1º do artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 2002. O prazo de validade da certificação corresponde ao do CCIR em vigor.

5. Da lavratura da escritura

Com a finalidade de lavrar a escritura na forma prevista no §6º do artigo 22, da Lei nº 4.947, de 1966, com a nova redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001, os interessados deverão comparecer ao serviço notarial munidos do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR em vigor e do comprovante de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR relativo aos últimos 5 (cinco) exercícios, conforme previsto na Lei nº 7.433 de 18 de dezembro de 1985 e no Decreto nº 93.240 de 09 de setembro de 1986, devendo ser indicado na escritura os endereços completos do adquirente e do transmitente.

Se no momento da lavratura da escritura, já houver sido obtida a Certificação do INCRA, o notário deverá fazer constar da escritura o número da certificação, bem como transcreverá o memorial descritivo.

A ausência da descrição georreferenciada e da respectiva certificação não se constituem em impeditivo à lavratura da escritura.

Anexo II

Comunicação dos Serviços de Registro de Imóveis ao INCRA sobre as modificações ocorridas nas matrículas dos imóveis rurais

Modelo

OFÍCIO/CRI/Nº...../200...

Sr. Superintendente Regional,

Em atendimento ao disposto no §7º do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e no artigo 4º do Decreto nº 4.449, de 39 de outubro de 2002, informo a V. Sa. as modificações ocorridas nas matrículas dos imóveis rurais situados na circunscrição deste Cartório, no decorrer do mês de do ano de, conforme abaixo:

Ato Praticado:
 Registro ou averbação e Matrícula:
 Livro ou Ficha:
 Fls.: Data:
 Código do imóvel rural no INCRA:
 Denominação do Imóvel Rural:
 Área Total (em ha) ou fração ideal (em percentual) de cada proprietário:
 Município-UF de situação do imóvel rural:

Nome do Alienante:
 CPF/CNPJ: Nacionalidade:
 End. para correspondência:
 Município: UF:
 CEP:

Nome do Alienante:
 CPF/CNPJ: Nacionalidade:
 End. para correspondência:
 Município: UF:
 CEP:

Valor da Transação:

Atenciosamente,

Assinatura

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de

6. Do registro

O interessado deverá comparecer ao Serviço de Registro de Imóveis para os procedimentos previstos nos §§ 5º e 6º do artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 2002.

Trâmite após o registro

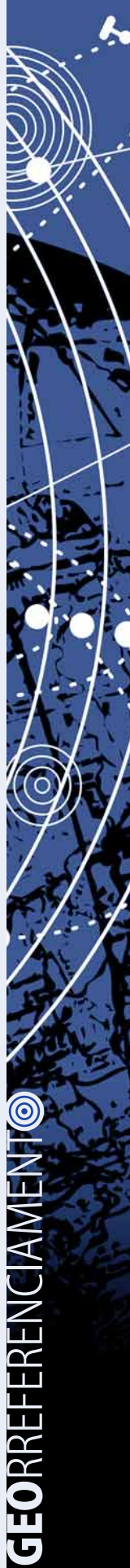
7. Transferência de informações dos Serviços de Registro de Imóveis para o INCRA

Os Serviços de Registro de Imóveis, após registrar o título competente, deverão encaminhar ao INCRA, pelo correio tradicional ou eletrônico (ou FTP) na forma do modelo Anexo II, de acordo com o §7º do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 1966, e artigo 4º do Decreto nº 4.449, de 2002, as seguintes informações:

- ato praticado;
- registro ou averbação, matrícula, livro ou ficha, folha e data;

- código do imóvel rural no INCRA;
- denominação do imóvel rural;
- área total ou fração ideal (em percentual) de cada proprietário;
- município e Unidade da Federação de situação do imóvel rural;
- nome do alienante/proprietário, CPF ou CNPJ, nacionalidade e endereço para correspondência;
- nome do adquirente, CPF ou CNPJ, nacionalidade e endereço completo para correspondência;
- valor da transação.

Nas hipóteses de que tratam os §§ 3º e 4º do artigo 176 da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 2001, a comunicação de que trata o artigo 4º do Decreto nº 4.449, de 2002, até que se implante o Sistema Eletrônico, deverá ser encaminhada com o respectivo Aviso



de Recebimento – AR, ao Superintendente Regional do INCRA do Estado a que pertence o município onde está situado o imóvel rural. Estando os imóveis rurais localizados em municípios abrangidos pelas Superintendências Regionais de Petrolina/PE, Marabá/PA, Santarém/PA e Entorno/DF, a comunicação deverá ser enviada aos Superintendentes dessas unidades regionais.

Os Serviços de Registro de Imóveis deverão, também, informar ao INCRA os atos praticados decorrentes de Registro de Sentença de Usucapião.

Os Serviços de Registro de Imóveis deverão manter arquivados:

- Aviso de Recebimento – AR, comprovando o envio das informações ao INCRA, por um período de 5 (cinco) anos, quando enviadas pelo correio tradicional;
- Uma via da planta e memorial descritivo certificados pelo INCRA;
- Certificação expedida pelo INCRA (original ou cópia).

Tais documentos poderão ser arquivados no Serviço de Registro de Imóveis em meios micrográficos, disco ótico e outros meios de reprodução, nos termos do artigo 25 da Lei nº 6015, de 1973, e do artigo 41 da Lei nº 8.935, de 1994, devolvendo-se às partes os originais.

8. Transferência de informações do INCRA para os Serviços de Registro de Imóveis

O INCRA comunicará, mensalmente, aos Serviços de Registro de Imóveis, conforme modelo Anexo III, os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação e outras hipóteses cabíveis, nos termos do artigo 22, §7º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966.

A comunicação de que trata o art. 5º do Decreto nº 4449, de 2002, até que se implante o Sistema Eletrônico, deverá ser encaminhada com o respectivo Aviso de Recebimento – AR, ao Oficial Registrador, responsável pelo Serviço de Registro de Imóveis.

Para os imóveis rurais certificados pelo INCRA, não haverá necessidade de comunicação para os Serviços de Registro de Imóveis, pois os dados já constam do

Anexo III Comunicação do INCRA aos Serviços de Registro de Imóveis sobre as atualizações cadastrais ocorridas

Modelo

OFÍCIO/INCRA/SR-.../G/Nº...../200...

Senhor Oficial Registrador,

Em atendimento ao disposto no §8º do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, introduzido pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentado pelo artigo 5º do Decreto nº 4.449, de 30/11/2002, comunicamos os códigos dos imóveis rurais atribuídos pelo SNCR – Sistema Nacional de Cadastro Rural, visando à sua averbação na matrícula correspondente, conforme abaixo relacionado:

Matrícula/ Transcrição	Proprietário (Nome e CPF/ CNPJ)	Código do imóvel	Área (ha)

Atenciosamente,

Assinatura

Superintendente Regional do INCRA (.....)

CCIR que foi apresentado junto com a certificação.

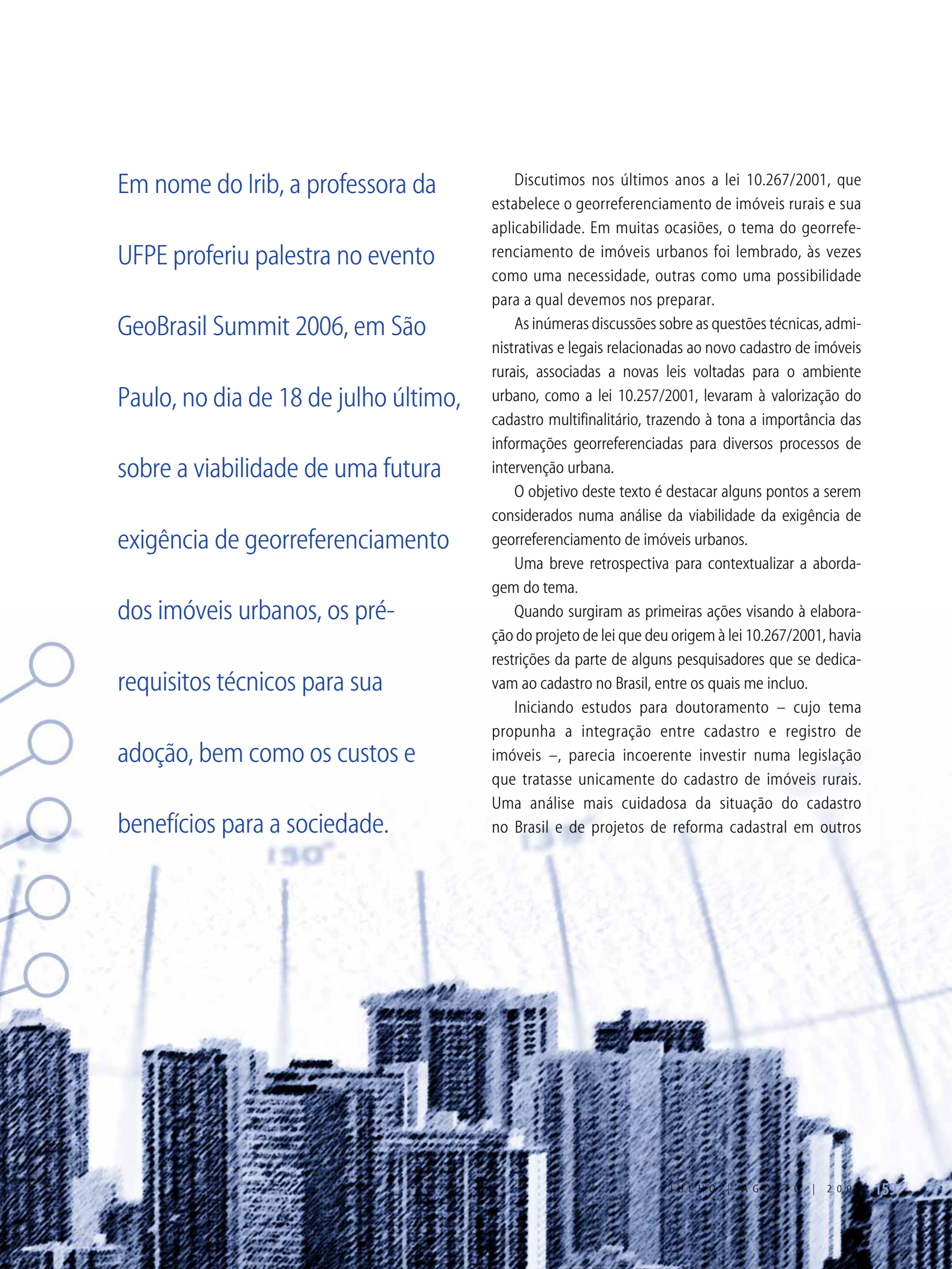
Para os imóveis rurais ainda não certificados, as Superintendências Regionais notificarão os proprietários para comparecerem aos órgãos de cadastro do INCRA a fim de proceder a devida atualização cadastral.

Na hipótese do proprietário não atender a notificação e não apresentar a atualização cadastral, o INCRA mencionará na comunicação aos Serviços de Registro de Imóveis, a impossibilidade de informar o código do imóvel.

Tratando-se de inclusão cadastral o código gerado para o novo imóvel rural deverá ser encaminhado ao serviço de registro de imóveis para fins de averbação de ofício na respectiva matrícula, conforme previsto no § 8º, do artigo 22, da Lei nº 4.947, de 1966, introduzido pela Lei nº 10.267, de 2001.

Georreferenciamento de imóveis urbanos o próximo desafio

*Andrea F. T. Carneiro**



Em nome do Irib, a professora da UFPE proferiu palestra no evento GeoBrasil Summit 2006, em São Paulo, no dia de 18 de julho último, sobre a viabilidade de uma futura exigência de georreferenciamento dos imóveis urbanos, os pré-requisitos técnicos para sua adoção, bem como os custos e benefícios para a sociedade.

Discutimos nos últimos anos a lei 10.267/2001, que estabelece o georreferenciamento de imóveis rurais e sua aplicabilidade. Em muitas ocasiões, o tema do georreferenciamento de imóveis urbanos foi lembrado, às vezes como uma necessidade, outras como uma possibilidade para a qual devemos nos preparar.

As inúmeras discussões sobre as questões técnicas, administrativas e legais relacionadas ao novo cadastro de imóveis rurais, associadas a novas leis voltadas para o ambiente urbano, como a lei 10.257/2001, levaram à valorização do cadastro multifinalitário, trazendo à tona a importância das informações georreferenciadas para diversos processos de intervenção urbana.

O objetivo deste texto é destacar alguns pontos a serem considerados numa análise da viabilidade da exigência de georreferenciamento de imóveis urbanos.

Uma breve retrospectiva para contextualizar a abordagem do tema.

Quando surgiram as primeiras ações visando à elaboração do projeto de lei que deu origem à lei 10.267/2001, havia restrições da parte de alguns pesquisadores que se dedicavam ao cadastro no Brasil, entre os quais me incluo.

Iniciando estudos para doutoramento – cujo tema propunha a integração entre cadastro e registro de imóveis –, parecia incoerente investir numa legislação que tratasse unicamente do cadastro de imóveis rurais. Uma análise mais cuidadosa da situação do cadastro no Brasil e de projetos de reforma cadastral em outros

países, no entanto, mostrou que uma mudança tão radical não acontece da noite para o dia, modificando estruturas administrativas que parecem incompatíveis. E experiências internacionais indicavam que uma reforma progressiva do cadastro é o melhor caminho para o seu aperfeiçoamento, principalmente em países com pouca cultura cadastral, o caso do Brasil.

Sob esse ponto de vista, avaliou-se que o melhor caminho para o aperfeiçoamento do cadastro brasileiro seria a partir do cadastro rural, que já possuía legislação e administração em âmbito federal. Imaginou-se que, a partir da experiência da aplicação da legislação aos imóveis rurais, seria facilitado o tratamento dos imóveis urbanos.

E qual a situação do cadastro urbano? Sem uma legislação específica que estabeleça diretrizes para seu estabelecimento e manutenção, o cadastro urbano desenvolve-se em cada prefeitura segundo as necessidades e interesses locais, muitas vezes de maneira improvisada, copiando-se modelos adotados por outros municípios.

Enquanto se discutia a aplicação da lei de georreferenciamento de imóveis rurais, evoluía a legislação voltada para áreas urbanas. A mais importante delas, a lei 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, regulamenta instrumentos urbanísticos e jurídicos para a regularização fundiária, além da exigência de plano diretor para os municípios com mais de 20 mil habitantes.

O cadastro multifinalitário passa, assim, a ser valorizado como um instrumento importante para um planejamento eficiente, principalmente para o aperfeiçoamento do uso de recursos sempre escassos.

Outras leis ou alterações de leis existentes, menos conhecidas no meio técnico cadastral, trouxeram novas possibilidades para o aperfeiçoamento da informação territorial. Pode-se citar a lei 10.931/2004, que permite a retificação administrativa da descrição de imóveis, sejam urbanos ou rurais, desde que apresentada planta georreferenciada assinada por profissional habilitado. E ainda a ementa Constitucional 42, que prevê o repasse do valor integral do imposto territorial rural, ITR, para o município que se dispuser a implantar e administrar o cadastro rural. Sobre essas leis, voltarei a falar mais adiante.

O cadastro multifinalitário como instrumento de planejamento urbano e seus elementos técnicos

Uma importante iniciativa realizada em 2005 deve ser destacada. Dentro do Programa Nacional de Capacitação das Cidades, promovido pelo Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal e Lincoln Institute for Land Policy, foram realizados seminários sobre cadastro multifinalitário dirigidos a gestores e técnicos de cadastro municipal.

Foram abordados temas como os elementos de um cadastro multifinalitário, seus benefícios, estudos de caso, alternativas tecnológicas. Criou-se uma oportunidade única de divulgar diretamente para os envolvidos com cadastro, os benefícios e possibilidades de uma boa informação cadastral, assim como as alternativas tecnológicas atuais, suas aplicações e limitações. E esse trabalho deve ser fortalecido em 2006.

O cadastro multifinalitário é apresentado como um cadastro básico, que contém informações comuns aos diversos usuários da informação cadastral e possibilita a integração de cadastros temáticos variados, como de logradouros, fiscal, de infra-estrutura – concessionárias, equipamentos urbanos – e legal – registros imobiliários.

Observa-se que as aplicações do cadastro têm evoluído dos fins exclusivamente fiscais para diversas outras finalidades, principalmente de planejamento e ambientais. Por isso, é necessário que se estabeleça um alicerce sólido para que a estrutura cadastral seja robusta e suficientemente confiável para atender a seus múltiplos usos.

Do ponto de vista técnico, dois elementos são fundamentais para a integração das informações de várias bases de dados: a identificação única dos imóveis e um sistema de referência de medição único.

A identificação única permite que cada usuário possa reconhecer o mesmo imóvel nos bancos de dados específicos e, assim, aproveitar os dados existentes produzidos por possíveis parceiros. Por outro lado, se todos os levantamentos – plantas de loteamentos, projetos de intervenção urbana – forem realizados pelo mesmo sistema de referência e atenderem ao mesmo padrão de precisão de levantamento, é possível aproveitar essas medições para manter atualizada a base cadastral, reduzindo assim os custos com a necessária atualização do cadastro.

E qual o relacionamento do cadastro multifinalitário com o georreferenciamento de imóveis? Se o georreferenciamento de imóveis rurais foi pensado para evitar a superposição de imóveis, o problema existe também em áreas urbanas. E não são poucos os casos de locação inadequada de loteamentos, que causam futura ilegalidade dos imóveis, ou impossibilidade de legalização em razão da dificuldade de identificação entre o imóvel cadastrado e o registrado. É disso que surge a importância do intercâmbio entre cadastro e registro de imóveis.

Voltando agora à lei 10.931/2004, é por intermédio dela que o registrador pode retificar administrativamente, ou seja, no próprio cartório, uma descrição de imóvel que esteja equivocada ou imprecisa, desde que seja por iniciativa do proprietário, com anuência dos confrontantes e apresentação da planta georreferenciada assinada por profissional habilitado.

É um caminho importante para o georreferenciamento de imóveis urbanos, principalmente porque afirma o caráter legal do cadastro, mas é preciso definir normas para esse georreferenciamento.

Para os imóveis rurais, existe a responsabilidade do Incra que define as normas e certifica que os imóveis foram medidos de acordo com essas normas. Para os imóveis urbanos, não existe ainda essa estrutura técnica. A precisão do levantamento apóia-se exclusivamente na responsabilidade do profissional.

E é importante lembrar outro ponto: a precisão da determinação dos limites de imóveis rurais é de 50cm. E para os imóveis urbanos? Terá que ser uma precisão maior, em torno de 6cm a 10cm, se adotada a mesma metodologia do caso dos imóveis rurais. É preciso pensar no impacto econômico dos custos dos novos levantamentos sobre o mercado imobiliário. O fator custo é fundamental na definição da viabilidade.

Quanto à emenda Constitucional 42, com a possibilidade de implantação e gestão do cadastro rural pela própria prefeitura, pode-se finalmente construir o cadastro municipal, de cujos benefícios muitos já estão convencidos. Afinal, a administração municipal é responsável pelo planejamento e gestão do município como um todo, e a carência de informações sobre

as áreas rurais fica evidente nesse momento em que muitos deles estão obrigados a elaborar planos diretores até outubro de 2006. Mas isso não contraria a lei 10.267/2001, que delega ao Incra e à Receita federal a administração de um cadastro único para as áreas rurais – o cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR?

O georreferenciamento de imóveis urbanos é viável ou não?

São muitos os desafios, mas é possível indicar ações que permitam o amadurecimento da idéia.

Quanto ao sistema de referência único, necessário à integração dos levantamentos desde 1998, temos a norma da ABNT NBR-14.166 para implantação de redes de referência cadastral.

Há uma norma importante, que pormenoriza os métodos de levantamento e padrões de precisão necessários. Traz inclusive um modelo de decreto municipal que oficializa os marcos de referência e estabelece a exigência de georreferenciamento de todos os levantamentos topográficos e geodésicos para essa rede. Com relação à projeção cartográfica, no entanto, a norma admite os sistemas transversos de Mercator (UTM, LTM, RTM) ou o plano topográfico. De uma maneira geral, as redes de referência têm sido implantadas na área urbana, algumas vezes usando o plano topográfico como referência. Nesse caso, haverá divergências com o cadastro rural, que adota o sistema UTM em conformidade com a norma do Incra.

Quanto à precisão dos levantamentos, é importante que se desenvolvam estudos para definir o valor dessa precisão para imóveis urbanos, bem como as normas para a realização dos levantamentos.

Essas e outras questões – por que não pensar numa lei nacional de cadastro? – servem de planejamento para o georreferenciamento de imóveis urbanos. E devem ser tema de discussão durante este ano de 2006, para que estejamos prontos para os novos desafios que com certeza virão.

* *Andrea F. T. Carneiro* é professora e pesquisadora do departamento de engenharia cartográfica da Universidade Federal de Pernambuco, UFPE – aftc@ufpe.br

IRIB elege novo presidente para o triênio 2006/2009 em clima de confraternização

Coesão: Helvécio Duia Castello encabeçou a chapa única que obteve 95% dos votos válidos com uma composição que reuniu diretores da gestão Sérgio Jacomino aos novos e entusiasmados colegas

No último dia 23 de agosto, a Assembléia Geral Ordinária convocada pelo Instituto elegeu e deu posse ao novo presidente do Irib para o triênio 2006/2009, doutor Helvécio Duia Castello, titular do segundo Ofício de Registro de Imóveis de Vitória do Espírito Santo e especialista em Direito Imobiliário pela Universidade Estácio de Sá, no Rio de Janeiro. Foi tabelião do primeiro Ofício de Notas de Vitória, de 1975 a 1996, quando assumiu o registro de imóveis.

O presidente Helvécio Duia Castello foi também deputado federal na legislatura 1991/1994; Secretário de Estado Extraordinário de Representação Institucional do Estado do Espírito Santo, Serin (1995); Secretário de Estado Extraordinário de Representação e Apoio Técnico do Estado do Espírito Santo, Serat (1995); vice-presidente nacional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib (2001/2006); e presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Espírito Santo, Anoreg/ES (2001/2004; 2004/2006; 2006/2008).

FOTOS: CARLOS PETELINKAR



Doutores Eduardo Augusto (Conchas, SP), sentado; João Pedro Lamana Paiva (Sapucaia do Sul, RS); Carlos Frederico Coelho Nogueira (Barueri, SP) e Helvécio Duia Castello (Vitória, ES).



Apuração dos votos. Sentados, sentido anti-horário: doutores Oswaldo de Oliveira Penna (SP), o decano dos registradores brasileiros; Lincoln Bueno Alves (SP), presidente da Assembléia; Gledi Palma Ribeiro Melo (SC) e Vanda M. de Oliveira Penna A. Cruz (SP). Em pé/esq.: doutores Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ); Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Helvécio Duia Castello (ES) e Francisco José Rezende dos Santos (MG), ao fundo. No computador, o doutor Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP), secretário da Assembléia. Em pé, abrindo os envelopes, doutor João Pedro Lamana Paiva (RS).



Doutores João Pedro Lamana Paiva, Oswaldo de Oliveira Penna, Gledi Palma Ribeiro Melo (SC), Vanda M. de Oliveira Penna A. Cruz, Ademar Fioranelli e Lincoln Bueno Alves.

O presidente eleito **Helvécio Duia Castello**

falou ao *Boletim do Irib em revista* sobre as perspectivas de sua gestão para os próximos três anos à frente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

BE – No dia 23 de agosto último, o senhor foi eleito e empossado presidente do Irib para o triênio 2006/2009. Muitos membros da chapa eleita também fizeram parte da gestão que acaba de ser encerrada. Como foi esse entendimento entre a gestão que entra e a que saiu?

HC – O Irib vem se destacando no cenário nacional como uma ilha de excelência na produção de matérias relacionadas ao Direito registral imobiliário, tanto pela quantidade quanto pela qualidade dos textos.

Esse destaque e reconhecimento nas áreas jurídica, empresarial e acadêmica, é fruto do trabalho de equipe que vem sendo muito bem comandada por nosso ex-presidente, Sérgio Jacomino. Mais que um estudioso, filósofo e intelectual, Jacomino é um verdadeiro cientista jurídico que tem brindado e honrado o país com peças jurídicas da mais alta envergadura, sabendo aliar seu vasto conhecimento à capacidade

de aglutinar pessoas competentes, dedicadas e seguidoras dos belos exemplos por ele produzidos.

Para quem exerceu a função de vice-presidente nos últimos cinco anos, foi natural buscar a preservação da excelente equipe de diretores, conselheiros e colaboradores que havia sido montada no Irib.

Mais do que mudanças de nomes, buscamos todos alcançar o objetivo comum de preservar e engrandecer o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, que é a *Casa do registrador brasileiro*.

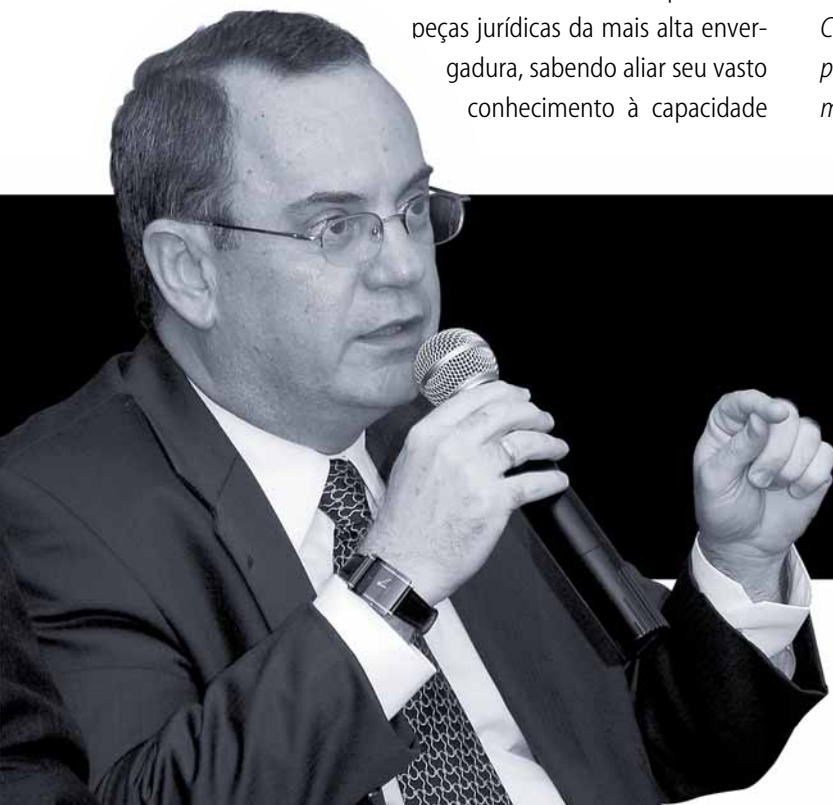
Nesse clima, a manutenção da equipe garante a continuidade do nível de excelência alcançado pelo Irib.

BE – Qual a importância e a função da alteração estatutária aprovada pela Assembléia Geral Ordinária referente ao Conselho Deliberativo, que passa a ser constituído também pelos ex-presidentes do Irib, como membros natos, além dos membros eleitos?

HC – A alteração estatutária, que criou a figura dos

“É necessário continuar a desenvolver novas ferramentas legais e instrumentais para que, cada vez mais, o registro imobiliário possa ser mola propulsora do desenvolvimento nacional, com agilidade, modernidade e segurança jurídica”

Presidente Helvécio Castello



membros natos do Conselho Deliberativo, integrou todos os ex-presidentes àquele importante órgão da estrutura do Irib, para que possamos contar sempre, e bem de perto, com a inteligência e experiência dos que brilhantemente colaboraram para que o Instituto se tornasse a referência que é hoje.

BE – Como será a nova diretoria? Haverá novos cargos?

HC – Inicialmente serão mantidas as diretorias de área criadas na gestão Sérgio Jacomino, que comprovadamente corresponderam às expectativas, como a de regularização fundiária, assuntos agrários, meio ambiente, assuntos legislativos, etc.

Com o alargamento dos horizontes e o constante chamamento do Irib para participar e colaborar com a evolução e o aperfeiçoamento dos mecanismos jurídico-registrais, torna-se necessário continuar desenvolvendo novas ferramentas legais e instrumentais para que, cada vez mais, o registro imobiliário possa ser mola propulsora do desenvolvimento nacional, com agilidade, modernidade e segurança jurídica.

À medida que crescer a demanda poderão ser criadas novas diretorias de área, que já provaram ser rápidas e eficazes na busca de solução para os problemas cada vez mais complexos com que nos deparamos no dia-a-dia.

BE – Em essência qual é a principal meta de sua gestão nos próximos três anos? Qual será sua estratégia para alcançar esses resultados?

HC – A principal meta será a busca constante do aperfeiçoamento técnico dos registradores brasileiros, como não poderia deixar de ser. Para isso, haverá necessidade de contarmos com uma infra-estrutura que possa responder aos desafios constantemente postos ao Irib. Precisaremos implantar no nosso Direito o princípio da concentração e da inoponibilidade, além de buscar a informatização e a interligação de todo o sistema registral através da Internet.

Com essas medidas teremos o incremento da segurança jurídica e, conseqüentemente, a redução do volume de demandas judiciais, bem como a diminuição dos custos e riscos de financiamentos imobiliários. Além disso, vamos obter mais rapidez e agilidade no atendimento a todos os usuários dos nossos serviços.

Todos serão beneficiados e haverá, certamente, expressivo crescimento do mercado imobiliário, principalmente no

que se refere aos empreendimentos e ao crédito imobiliário, o que por sua vez vai gerar cada vez mais oportunidades de emprego e renda para os brasileiros.

Quanto mais o sistema imobiliário se desenvolver como um todo, maior será a geração de riqueza para o país. É importante ressaltar que a atividade imobiliária não depende de capital externo e é a que mais rapidamente produz postos de trabalho.

BE – Quais serão seus maiores desafios à frente do Irib? E qual acredita que será sua maior contribuição para o Instituto?

HC – O maior desafio provavelmente será manter a excelente qualidade alcançada pelo Irib. A maior contribuição será o trabalho incessante para fazer do nosso Instituto cada vez mais a *casa do registrador brasileiro*, e sempre criar meios de fomentar a capacitação profissional dos registradores e de todos os nossos parceiros de atividade, como a indústria da construção civil, o sistema financeiro imobiliário, advogados, corretores de imóveis, etc.

Outro desafio importante será estreitar e aprofundar os laços que interligam a atividade registral imobiliária com os poderes Executivo, Legislativo e Judiciário. Quanto maior for a interação entre esses agentes maior será o benefício em prol do desenvolvimento da atividade imobiliária em nosso país.

BE – Qual a avaliação que o senhor faz da gestão do doutor Sérgio Jacomino?

HC – É impossível fazer qualquer avaliação sobre a gestão Sérgio Jacomino sem deixar de render-lhe todas as homenagens devidas a quem soube, de forma ímpar, proporcionar ao sistema registral imobiliário brasileiro uma grandeza e um nível de excelência acadêmica, doutrinária e prática inimagináveis há poucos anos.

Será uma árdua tarefa manter a qualidade científica e acadêmica, tarefa essa, no entanto, facilitada pela manutenção da excelente equipe de colaboradores e pela continuidade operativa de todos os grandes nomes que integram os quadros do Irib, incluindo o do ex-presidente Sérgio Jacomino.

O maior trabalho agora será o de proporcionar mecanismos para que todos os registradores, operadores do Direito e demais usuários do sistema registral possam acompanhar o ritmo desses grandes expoentes do Direito registral imobiliário.

Ata da Assembleia Geral Ordinária de eleição e posse do novo presidente

Às 13h00 de 23 de agosto de 2006, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, nas dependências da sede do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Av. Paulista, 2073 – 12º andar), foi aberta a Assembleia Geral Ordinária, que foi convocada tempestivamente nos termos do Estatuto em vigor, com as seguintes finalidades específicas:

a) proceder a eleição do novo presidente e membros dos conselhos deliberativo, fiscal e de ética, e respectivos suplentes; b) dar posse ao novo presidente; e c) deliberar sobre a modificação estatutária para constar que todos os ex-presidentes da entidade passam a ser membros-natos do conselho deliberativo do Irib.

A presente Assembleia foi presidida pelo Dr. Lincoln Bueno Alves, vice-presidente do Irib em São Paulo, e secretariada por mim, Eduardo Agostinho Arruda Augusto, diretor de assuntos agrários do Irib.

1. Eleição

A urna foi composta por 431 envelopes válidos recebidos pelo correio e 7 votos depositados pessoalmente por eleitores durante o período de votação, totalizando 438 votos a serem apurados. Às 15h00, após o encerramento do horário eleitoral, foi iniciada a apuração dos votos, cujo resultado final foi o seguinte:

a) votos na chapa única inscrita	419	95,66 %
b) votos em branco	18	4,11 %
c) voto nulo	1	0,23 %
TOTAL	438	100,00 %

Em decorrência do resultado da eleição, foi proclamada eleita a chapa única, que possui a seguinte composição:

PRESIDENTE: *Helvécio Duia Castello*

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

SUPLENTE DO CONSELHO DELIBERATIVO: *Carlos Eduardo Ferraz de Mattos Barroso-DF; Kenia Mara Felipetto Malta Valadares-ES; Nilzon Periquito de Lima-GO; Renato Costa Alves-MS; João Carlos Kloster-PR; Marcelo Braune-RJ*

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

SUPLENTE DO CONSELHO FISCAL: *Bruno Santolin Cipriano-ES; Wolfgang Jorge Coelho-MG*

CONSELHO DE ÉTICA: *Ademar Fioranelli-SP; Ercília Maria Moraes Soares-TO; Paulo de Siqueira Campos-PE*

2. Posse do novo Presidente

Perante toda a assembleia, e diante do resultado da eleição, o Dr. Helvécio Duia Castello foi empossado como o novo Presidente do Instituto do Registro Imobiliário do Brasil - IRIB, recebendo o cargo diretamente do Presidente anterior, o Dr. Sérgio Jacomino. A duração de seu mandato se estenderá até 31 de dezembro de 2009.

3. Alteração Estatutária

Como último assunto da pauta, foi deliberada a proposta de alteração do estatuto, para constar que todos os ex-presidentes da entidade passam a ser membros-natos do conselho deliberativo do IRIB.

Por aclamação foi aprovada a alteração estatutária, referente à alínea "b" do artigo 5º do Estatuto do IRIB, que passa a ter a seguinte redação:

"b) o Conselho Deliberativo, constituído: b1) membros eleitos: 27 vice-presidentes e respectivos suplentes, representando as unidades da federação; e b2) membros natos: todos os ex-presidentes do Irib."

Encerramento

Às 19h20m, esta ata da Assembleia Geral Ordinária, foi lida a todos os presentes e teve seu texto aprovado por unanimidade. Eu, Eduardo Agostinho Arruda Augusto, secretário *ad hoc*, assino a presente ata, juntamente com o Dr. Lincoln Bueno Alves, presidente desta Assembleia, e com os presidentes antecessor, Dr. Sérgio Jacomino, e sucessor, Dr. Helvécio Duia Castello.

Lincoln Bueno Alves

Presidente da Assembleia

Eduardo Agostinho Arruda Augusto

Secretário

Helvécio Duia Castello

Presidente do Irib – Gestão 2006-2009

Sérgio Jacomino

Ex-Presidente do Irib – Gestão 2001-2006

Associados e amigos congratulam-se com o novo presidente

"O maior desafio provavelmente será manter a excelente qualidade alcançada pelo Irib. A maior contribuição será o trabalho incessante para fazer do nosso Instituto cada vez mais a casa do registrador brasileiro, e sempre criar meios de fomentar a capacitação profissional dos registradores e de todos os nossos parceiros de atividade. Outro desafio importante será estreitar os laços que interligam a atividade registral imobiliária e os poderes Executivo, Legislativo e Judiciário."



*"Ao nosso amigo, Helvécio,
agora a representar todos
nós, nossos desejos de que
a competência que o abraça,
aliada à energia que tem na luta
dos interesses de todos de nossa
classe, se manifestem como
até agora tem acontecido
em sua vida..."*

Aproveitando do momento em que se noticia a alteração do Corpo Diretivo do Irib, cumprimentar simplesmente o Sérgio Jacomino pelo que fez à sua frente é ato sem o adorno necessário para mostrar a ele o que, com absoluta certeza, estão todos os Registradores de nosso País a pensar sobre sua pessoa, sobre o profissional que é, e sobre o Dirigente que mostrou ser.

Sérgio, aqui de Bragança segue nossa gratidão pela forma como até agora esteve a representar nosso segmento, e que Deus continue a iluminá-lo como até o presente momento esteve a acontecer, dando-nos a devida segurança de que de forma honrosa temos em nosso meio, não um simples Registrador Imobiliário, mas alguém muito especial, cujos feitos em momento algum ficarão apenas em palavras, pois fincou em suas escritas e em seus trabalhos de voz um sinal que sempre estará a nos remeter a sua pessoa, que, com muito orgulho para todos nós, carrega uma Delegação com os mesmos objetivos que estão igualmente a nos envolver.

Ao nosso amigo, Helvécio, agora a

representar todos nós, nossos desejos de que a competência que o abraça, aliada à energia que tem na luta dos interesses de todos de nossa classe, se manifestem como até agora tem acontecido em sua vida, dando-nos a necessária segurança e devida tranquilidade de que vamos continuar até 2009 a estar representados em todas as searas por um Presidente à altura do que está a exigir uma Entidade como é o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib.

Estendemos aqui os cumprimentos a todos os demais membros da Diretoria do Irib que estão neste momento a deixar seus cargos, o que também fazemos aos que nesta oportunidade estão a receber os respectivos títulos.

Sérgio Busso

RI Bragança Paulista, SP

"A qualidade daqueles que têm sido guindados à presidência de nosso Instituto é a maior prova do rico potencial dos registradores imobiliários brasileiros."

Caro Presidente Helvécio,

Primeiramente, quero parabenizá-lo pela eleição, e desejar-lhe muito sucesso na gestão administrativa e institucional do Irib. A qualidade daqueles que têm sido guindados à presidência de nosso Instituto é a maior prova do rico potencial dos registradores imobiliários brasileiros.

Por outro lado, tomo a liberdade de colocar à sua inteira disposição o cargo de Diretor de Assistência aos Associados,

que eu vinha ocupando. Sinceramente, tenho tido dificuldades para atuar como um colaborador à altura dos desafios institucionais de nossa entidade. Tenho certeza de que outros nomes serão mais úteis ao Irib, o que não significa que, paralelamente, eu deixe de medir esforços para apoiar o Instituto em tudo que for necessário, no âmbito de minhas possibilidades.

Cordialmente,

Jordan Martins,

Florianópolis, SC

"Parabenizo-o por haver conquistado a honrosa posição de Presidente do Irib..."

Prezado Dr. Helvécio

Parabenizo-o por haver conquistado a honrosa posição de Presidente do Irib e desejo-lhe boa sorte.

Aqui no 13º RISP estamos à disposição de Vossa Senhoria.

Afetuosos abraços

Armando Clápis

Oficial

"Estou certa do seu compromisso com a excelência do serviço registral brasileiro."

Caro Helvécio,

Gostaria de parabenizá-lo pela posse como presidente do Irib.

Estou certa do seu compromisso com a excelência do serviço registral brasileiro. Sei que dedicará seus esforços no sentido de contribuir cada vez mais para

o aperfeiçoamento do profissional do registro e a disseminação perante a sociedade do importante papel exercido por esses profissionais, trabalho que tem sido tenazmente desenvolvido pelo Irib nos últimos anos.

Aproveito ainda para colocar-me à disposição do Instituto para contribuir com o que for útil na minha área de conhecimento e continuar o intercâmbio de conhecimentos estabelecido até então.

Sucesso, transmita meus cumprimentos à nova diretoria, e até qualquer dia,

Profª. Andrea Carneiro

Departamento de Engenharia Cartográfica da UFPE

"Que Deus proteja sua gestão."

Dr. Helvécio Duia Castello:

Receba meus cumprimentos pela eleição à Presidência do Irib extensivos à toda Diretoria.

Que Deus proteja sua gestão.

Tenha aqui em São Paulo, no meu modesto cartório, sempre um lugar amigo e hospitaleiro.

Cordialmente,

Roberto Max Ferreira

Oficial Titular

5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
São Paulo, SP

"Tenho certeza de que será um mandato repleto de sucessos e realizações."

Prezado Helvécio,

Gostaria de parabenizá-lo por sua eleição para a presidência do Irib.

Tenho certeza de que será um mandato repleto de sucessos e realizações.

Abraço e conte comigo!

Alexandre Assolini Mota Pedraza, Maximiano,
Kawasaki Advogados Associados

"Fico honrado que deseje que eu continue..."

Olá meu novo presidente.

Fico honrado que deseje que eu continue, precisamos conversar realmente.

Com relação ao congresso de Porto Alegre, ainda não defini minha ida, fui selecionado para o curso de especialização de direito registral na Espanha/Cordoba (http://www.cadri.org/noticias/news.asp?id=782&news_user=1&news_institution=2) e tenho que preparar as coisas no cartório para poder sair e representar bem o Brasil e o IRIB.

Voltamos a conversar.

Um grande abraço.

Marcelo Augusto Santana de Melo

RI Araçatuba, SP

Diretor de Meio Ambiente do IRIB

***Presidente da Arpen-SP
congratula-se com o presidente
Hélcio Castello***

São Paulo, 24 de agosto de 2006.

Senhor Hélcio Duia Castello

Em nome da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais de São Paulo, Arpen/SP, congratulo-me com Vossa Senhoria pela eleição para a presidência do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB.

Antonio Guedes Netto

Presidente

Arpen/SP

Ex-presidente agradece aos associados, colaboradores e amigos

No dia 23 de agosto, exatamente às 19h20, deixei a presidência do Irib.

Foram anos sucessivos de uma experiência realmente estimulante, engrandecedora. Aprendi muitas e boas coisas nesse período. Quero agradecer de coração a todos os que me apoiaram nesse longo transcurso e desejar aos amigos que ficaram na diretoria, e especialmente ao meu sucessor Hélcio Duia Castello, muita sorte e alegrias nesse nobre mister representativo.

Sérgio Jacomino

5º RI São Paulo, SP



Associados e amigos agradecem ao ex-presidente

“Quiero expresarte mi más sincero reconocimiento por el excelente trabajo realizado.”

Querido amigo:

Me reincorporo al Registro tras unos días fuera de Barcelona y veo que ha sido elegido un nuevo Presidente del IRIB en la última Asamblea Ordinaria. Espero que sea para bien y que sepa mantener el excelente nivel así como el enfoque y la concepción del Registro que tú has sabido imprimir en Brasil y en toda el área.

Quiero expresarte mi más sincero reconocimiento por el excelente trabajo realizado. Espero que tus colegas sepan valorar en todo su alcance la magnífica labor que has desempeñado y que el sello de tu legado inspire sus futuras actuaciones.

Un fuerte abrazo y hasta dentro de pocos días. Espero que dispongamos de tiempo para hablar tranquilamente.

Fernando P. Méndez González

Registrador predial de Barcelona, Espanha

“Suas realizações atingem números superlativos e, o mais importante, são verdades concretas, palpáveis e eficazes.”

Grande Sérgio Jacomino:

Somente uma pessoa visionária, idealista e de muita determinação suportaria toda essa carga e continuaria sempre firme e

empolgado em direção aos objetivos.

Suas realizações atingem números superlativos e, o mais importante, são verdades concretas, palpáveis e eficazes. Nesses últimos dois anos, acompanhei várias de suas realizações e sou testemunha de sua peregrinação em prol da coletividade, numa missão interminável em que nenhuma de suas necessidades pessoais tinha lugar.

Atuava como um verdadeiro General em batalha, sempre se sacrificando em nome de um idealismo puro, encantador e convincente, disseminando o real valor do registrador imobiliário em todo o lugar que pode alcançar. E todos sabemos que, para você, o alcance é algo realmente bem longe...

Agora, como ex-presidente de fato e de direito, mas como o nosso eterno Presidente de Honra do IRIB, sua missão não terminou. Você apenas se desvencilhou das amarras burocráticas de um cargo executivo para se aprofundar naquilo de que mais gosta, no estudo do Direito registral imobiliário e na necessária divulgação do valor do registro público para o nosso País.

Essa é a sua sina, de ser um verdadeiro homem público, um eterno altruísta, o nosso grande benfeitor. Contamos com sua bravura e continuidade no campo de batalha.

A família registral imobiliária deve muito a você. E saiba que reconhecimento é o que não falta.

Conte sempre comigo.

Seu fiel escudeiro,

Eduardo Augusto

Registrador de Conchas-SP

Diretor de Assuntos Agrários do Irib

“A maior homenagem é o prestígio alcançado pela entidade, no Brasil e no exterior, fruto do seu trabalho...”

Sérgio,

Acredito que a maior homenagem que você pode ter recebido, como Presidente do IRIB, é o prestígio alcançado pela entidade, no Brasil e no exterior, fruto do seu trabalho. Nos últimos anos não há como separar o IRIB do Sérgio Jacomino, o IRIB foi o Sérgio e o Sérgio foi o IRIB. Ao deixar o pesado fardo da Presidência, estou certo de que contaremos com você nas atividades que mais te agradam, e agora com maior disponibilidade. A nova Diretoria (nem tão nova assim!) estará empenhada em manter o trabalho de excelência do nosso Instituto.

Um abraço forte

Eduardo P. Ribeiro de Souza

RI Teresópolis, RJ

Diretor de Ensino do Irib

“Obrigado por todas as realizações, mas, sobretudo, obrigado pelo exemplo.”

Caro (eterno) Presidente,

Como disse um poeta catarinense,

“serei breve, mas não tão breve que a eternidade deste momento me escape ao coração”.

Licença para as analogias: você é mesmo o Frank Zappa do registro imobiliário brasileiro. Um genial reacionário, eternamente insatisfeito com a mesmice (e pagando um preço alto por isso). Além, um “Dinossauro” (um espécime que, por suas gigantescas dimensões, sempre atrairá o interesse da humanidade).

Mas, acima de tudo, alguém que, corajosamente, transformou o registro imobiliário em uma *crença*. Sim, porque, sem isso, sem “fé”, não se removem montanhas (não sou religioso, e não quero parecer piegas, mas agora posso realmente perceber a filosofia por trás do velho adágio cristão).

Considerando as diversas condições pessoais a que você estava sujeito (filhos recém-nascidos, doutorado, exercício profissional, etc.), é impossível imaginar todas as suas realizações sem que, na retaguarda, houvesse uma sólida e verdadeira crença no seu projeto: a certeza de que o registro imobiliário – algo tão aparentemente burocrático – é dinâmico e vital em uma nação; que o nosso trabalho tem, verdadeiramente, imenso valor na construção e desenvolvimento do país (sem patriotismos, ideologias, etc.).

Digo isso com uma saudável ponta de inveja (é justamente a fé que me falta, e me torna tão “discreto”).

Daí meu agradecimento, muito pessoal: obrigado por todas as realizações, mas, sobretudo, obrigado pelo exemplo.

Grande abraço,

Jordan Martins

Florianópolis, SC

“Sua passagem pela Presidência trouxe a todos aqueles que queiram aprender/compreender o registro imobiliário, ferramentas e, principalmente, o incentivo para uso dessas ferramentas...”

Caro amigo Sérgio Jacomino.

Eu, como mero escrevente (e outros devem pensar como eu), tinha acesso a poucas informações sobre as decisões, eventos, novas Leis e tantos outros atos imprescindíveis para o exercício, com segurança, de atividade tão importante quanto a qualificação registral.

Essas informações, na maioria das vezes, ficavam concentradas apenas nos Oficiais e em seus Substitutos, posto que necessárias às suas decisões administrativas. Poucas chegavam a nosso conhecimento e, portanto, não eram entendidas, mas apenas cumpridas sob o manto do tenebroso temor reverencial.

Eu, pessoalmente, considero que a sua passagem pela Presidência do IRIB externalizou essa prática, pois trouxe a todos aqueles que queiram aprender/compreender o registro imobiliário, ferramentas e, principalmente, o incentivo para uso dessas ferramentas. O desenvolvimento do Registro Imobiliário Brasileiro deve muito à sua garra e à garra dos seus colaboradores.

Sua passagem pela Presidência do IRIB foi marcante para mim, pois incentivou-me a estudar e a alcançar o conhecimento que tenho hoje e que, por obrigação e agradecimento, compartilho com todos aqueles que necessitem, participando dos canais democráticos abertos pelo IRIB durante suas gestões.

Sua passagem trouxe nova roupagem a toda a forma de comunicação do IRIB, reformulou os antigos canais e trouxe novos canais de comunicação e divulgação do conhecimento sobre o Direito Imobiliário, como por exemplo, os *e-groups* do Yahoo, a Comunidade do IRIB no Orkut, o Blog Registral, etc.

Ainda não sei bem como retribuir tudo o que pôde proporcionar-me nestes últimos anos, mas creia que pode contar comigo para o que der e vier, sempre.

Sérgio, meus mais sinceros parabéns por sua passagem pela Presidência do IRIB, pois essa sua passagem será lembrada como um marco para a classe.

Esse marco é tão visível que teremos um ASJ (antes de Sérgio Jacomino), mas, com certeza, não teremos um DSJ (depois de Sérgio Jacomino), pois você deixou ensinamentos tão profundamente enraizados em todos nós, que todos farão o máximo para que não se perca nada do que você e seus colaboradores produziram, posto que farão o máximo possível para aumentar o nível de excelência da nossa categoria, especialmente diante das grandiosas batalhas por que passaremos em futuro muito próximo.

Aqui ficam meus sinceros agradecimentos, aproveitando para fazer votos de sucesso à nova diretoria.

Um grande abraço.

Eduardo Oliveira

11ª RISP

“Sua passagem será sempre lembrada como um marco para a classe.”

Estimado Sérgio,

Parabéns pela sua atuação como pre-

sidente do IRIB. Certamente sua passagem será sempre lembrada como um marco para a classe.

Um cordial abraço do amigo

Armando Clápis

Oficial 13º RISP

***“Deixo aqui meus sinceros
agradecimentos e faço votos
de sucesso à nova diretoria.”***

Parabéns Jacomino!

O engrandecimento que você relata, como registrador e como pessoa, significou também o engrandecimento do IRIB e de todo o Direito Registral Imobiliário.

Deixo aqui meus sinceros agradecimentos e faço votos de sucesso à nova diretoria.

Marcelo Salaroli

RI Patrocínio Paulista, SP

***“Você veio e cumpriu essa missão.
Com maestria inesquecível.”***

Ao meu eterno Presidente

Sérgio, esse dia é muito especial pois celebra o dia do nascimento do Vitinho, meu querido filho, que se despede hoje da infância, ao completar seus treze anos.

Vinte e três, diz ele, é seu número de sorte. Vinte e três, o dia em que nasceu e o dia em que seu pai partiu. Mas ele insiste em gostar desse número e agora entra para a minha referência, o dia em que findou a gestão Jacomino.

Gestão de que tanto me orgulho de ter feito parte e de ter impregnado com minha energia tantas realizações. Eu sempre lá, bem escondidinha, nos bastidores, guardando só pra mim as milhares de tarefas que cumpri dia-a-

dia, os furacões silenciosos e invisíveis que enfrentei. Os *log offs* de minha máquina guardam os registros de meus dias intermináveis de pura paixão em fazer acontecer o que meu presidente sonhasse.

Você contaminava a todos de sua equipe com seu entusiasmo visionário e seu discurso profético. E distraídos vimos acontecer as transformações que sonhamos. Não vou enumerá-las. Meu Deus, você sabe. O Irib conquistou e consolidou espaços nos ministérios e nas entidades devidas.

Você veio e cumpriu essa missão. Com maestria inesquecível.

Cumpra-se a próxima! Que lhe traga muitas alegrias e que tenha sucesso e prosperidade sempre! Plim!

Obrigada, meu querido mestre de tantas venturas e desventuras. Eu estarei sempre aqui, sua fiel escudeira e seguidora, meu eterno presidente.

Juliana Freitas Lima

Era nova e nova era!!!!

Caríssimo Presidente Jacomino, parabéns pelo brilhante trabalho;

Caríssimo Presidente Helvécio, estamos todos do teu lado para as continuidades e inovações;

E para tanto, hoje, ao terminar o mandato do primeiro e, ao iniciar o do segundo, emanamos daqui de Baturité, no Ceará, as luzes para que os Registradores nunca se apaguem; as forças, para que os Registradores nunca enfraqueçam e, principalmente a união, para que, finalmente, a concórdia, com o fortalecimento e clareza das luzes, nos levem ao conhecimento e às oportunidades de que todos

somos merecedores de as receber.

Temos muitos BRASIS dentro de um só BRASIL, onde os grandes Centros absorvem a força e o poder do conhecimento e do melhoramento, enquanto que, no BRASIL dos pequenos centros, onde se encontram Registradores de igual a igual aos dos grandes centros, ficam no anonimato do conhecimento e das oportunidades, visto não poderem congregar com vocês, não por falta de conhecimento, mas, por pertencermos a um outro BRASIL, o BRASIL do descaso do olhar de todos.

Gostaríamos que, o IRIB, tivesse uma visão futurista presente, levando a todos os rincões desse imenso BRASIL, o conhecimento, as luzes da sabedoria, as oportunidades e, principalmente, as atenções com aqueles que tanto de vocês precisam, para juntos, emanados em um mesmo tom, o tom dos Registradores Imobiliários, possamos mostrar, não ao BRASIL dos grandes centros, nem ao dos pequenos centros, mas ao nosso Brasil que, somos capazes de unirmo-nos e fazermos de nossos Serviços, o exemplo de que tanto se precisa, da competência total, da harmonia, da união e, principalmente da igualdade entre os registradores, a quem, juntamente aos Notários desejamos sempre uma

“Vida longa aos notários e registradores do Brasil”.

Um grande abraço a todos.

Robson de Braga Castelo Branco

Presidente do Colégio Notarial

do Brasil – seção do Ceará

Diretor de Registro de Imóveis do Interior
da Anoreg-CE

IRIB e AELO assinam convênio para intercâmbio técnico entre as entidades

No dia 31 de agosto de 2006, no Hotel Renaissance, em São Paulo, SP, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e a Associação das Empresas de Loteamentos e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo, Aelo, assinaram convênio de cooperação técnica.

O acordo visa ao intercâmbio entre as entidades para estudo e debate, bem como para a interpretação de dispositivos legais, aprimoramento e uniformização da legislação de referência comum. Também é interesse dos convenientes a produção literária relacionada aos temas do registro imobiliário, loteamento e desenvolvimento urbano no estado de São Paulo.

Participaram da reunião de assinatura do convênio o presidente do Irib, Helvécio Duia Castello; o presidente da Aelo, Luiz Eduardo de Oliveira Camargo; a diretora do Irib, Patrícia André de Camargo Ferraz; o presidente do conselho consultivo da Aelo, Philipp Malimpensa; o diretor executivo do Irib, Márcio Martinelli e a consultora jurídica da Aelo, Renata Castro Neves.

Termo de convênio

I. Associação das Empresas de Loteamentos e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo, AELO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.793.981/0001-00, com sede na Avenida Paulista, nº 575, Conj. 509/510, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01311-000, neste ato representada por seu Presidente Luiz Eduardo De Oliveira Camargo, e

II. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB, inscrito no CNPJ/ MF sob o nº 44.063.014/0001-20, com sede na Avenida Paulista, nº 2.073, Horsa I, 12º andar, conjuntos 1.201 e 1.202, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 01311-300, neste ato representado por seu Presidente Helvécio Duia Castello, firmam o presente *termo de convênio*, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

1. Cláusula primeira – do objeto

1.1 O objeto deste *convênio* consiste na interação de atividades das partes convenientes, IRIB e AELO, mediante intercâmbio para a discussão de temas, interpretação e aplicação dos dispositivos legais, tendo em vista o fomento da produção de trabalhos relacionados ao registro imobiliário, loteamento e desenvolvimento urbano no Estado de São Paulo. Ademais, interessam a este *convênio* a publicação e divulgação dos textos e trabalhos produzidos, bem como o aprimoramento e a uniformização da legislação atinente à matéria.

1.2 Parágrafo único

As partes convenientes, IRIB e AELO, se comprometem a efetuar consultas recíprocas, sempre que possível, em todas



Márcio Martinelli, Helvécio D. Castello, Patrícia Ferraz, Luiz Eduardo de Oliveira Camargo, Renata Castro Neves e Philipp Malimpensa

as questões que decorram direta ou indiretamente dos objetivos pactuados na presente *cláusula*.

2. Cláusula segunda – das atribuições e obrigações

2.1 O IRIB e a AELO promoverão estudos, cursos, palestras e eventos congêneres, visando ao aprofundamento dos estudos e ao fomento da produção de trabalhos acerca dos temas consignados na *cláusula primeira*.

2.2 O IRIB e a AELO remeterão, para disponibilização em suas respectivas bibliotecas, pelo menos dois exemplares de suas publicações especializadas (livros, revistas, boletins, etc.), com textos produzidos nas áreas relacionadas ao loteamento e desenvolvimento urbano no Estado de São Paulo, oferecendo espaço para divulgação em suas respectivas publicações das matérias de interesse comum.

2.3 O IRIB e a AELO remeterão, para publicação, os textos e trabalhos produzidos internamente – inclusive em seminários, congressos, cursos e eventos assemelhados – que se relacionarem direta ou indiretamente com os objetivos do presente *convênio*.

2.4 O IRIB e a AELO promoverão a inserção de matérias técnicas e legais, relativas ao objeto do presente *convênio*, em suas respectivas publicações internas e externas.

2.5 O IRIB e a AELO, visando ao interesse público, darão ampla divulgação deste *convênio* e das ações dele decorrentes.

3. Cláusula terceira – das despesas

3.1 As despesas decorrentes da execução do presente *convênio* serão suportadas pela parte diretamente relacionada com a realização do serviço ou atividade, excetuando-se aquelas que estão expressas no item 3.3, desta *cláusula terceira*.

3.2 Não será devida qualquer remuneração entre as partes *convenientes*, pela colaboração prestada.

3.3 As despesas relativas à realização conjunta de cursos, seminários, congressos e eventos congêneres, de interesse das partes *convenientes*, serão resolvidas caso a caso, mediante acordos específicos.

4. Cláusula quarta – do prazo de vigência

4.1 O prazo de vigência deste *convênio* é de 2 (dois) anos, com início na data da assinatura do presente instrumento, devendo as partes providenciar, no prazo de 15 (quinze) dias,



Roland Philipp Malimpensa, Helvécio D. Castello, Luiz Eduardo de Oliveira Camargo e Patrícia Ferraz

a publicação do presente *instrumento* nos respectivos *websites* das *convenientes*, ou bem noutro meio de divulgação.

4.2 O presente *convênio* poderá ser prorrogado automaticamente, por iguais períodos, ressalvada a hipótese prevista na CLÁUSULA SEXTA, a seguir.

5. Cláusula quinta – do aditamento

5.1 O presente *convênio* poderá ser aditado mediante simples acordo entre as partes, que será divulgado pelos mesmos meios de publicação referidos na CLÁUSULA 4.1.

6. Cláusula sexta – da rescisão

6.1 Qualquer das partes poderá denunciar este *convênio*, mediante simples notificação dirigida à outra *conveniente*, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

7. Cláusula sétima – do foro

7.1 Para as questões que se originarem do presente *convênio*, não solucionadas em esfera administrativa, as *convenientes* elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim acordados, firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor, para que produza seus efeitos legais.

São Paulo, 31 de agosto de 2006.

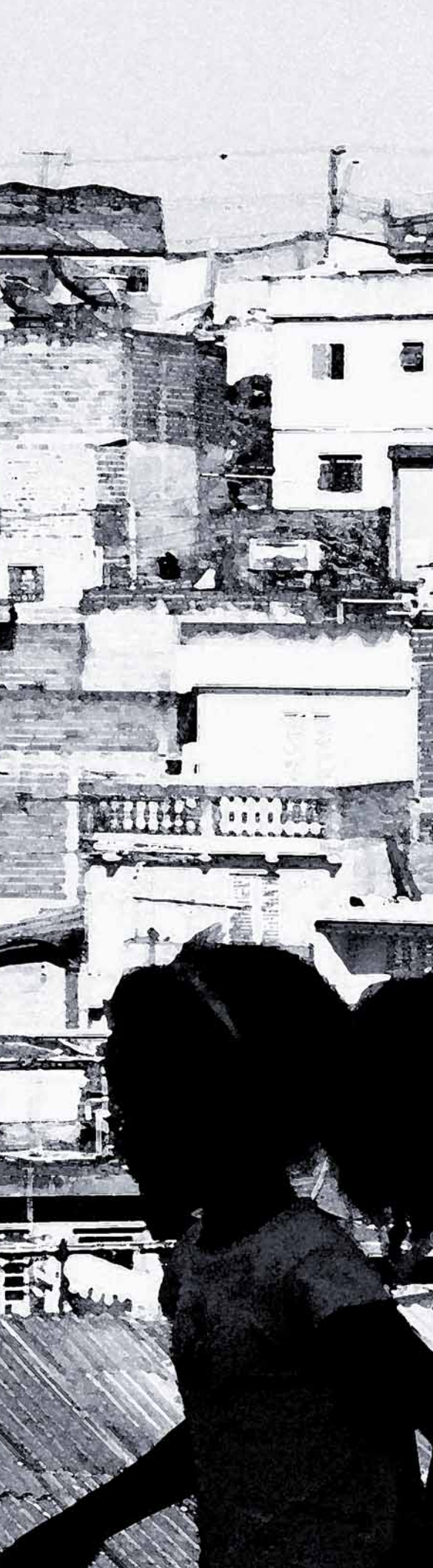
Helvécio Duia Castello - presidente do IRIB

Luiz Eduardo de Oliveira Camargo - presidente da AELO

Testemunhas:

Patrícia André de Camargo Ferraz - diretora do IRIB

Roland Philipp Malimpensa - presidente do conselho consultivo da AELO



Acontece regularização fundiária

Moradores, prefeitura e registro de imóveis se mobilizam em mutirão verde pela regularização do Jardim das Praias em Diadema, SP

Na manhã do dia 26 de agosto, sábado, cerca de cinquenta moradores do Jardim das Praias, em Diadema, SP, acordaram cedo. Às 8h já estavam reunidos em mutirão, na rua Itanhaém, para implantar a primeira das cinco áreas verdes exigidas pela Secretaria do Meio Ambiente como última etapa do processo de regularização do bairro.

Crianças, jovens e adultos participaram do mutirão cujo objetivo é criar um espaço de lazer para os moradores mediante a destinação de um percentual da área total do bairro para as zonas verdes, conforme estabelece a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, de forma a alcançar a regularização do loteamento.

A essa população juntaram-se o secretário de Habitação de Diadema, Josemundo Dário Queiroz; o engenheiro agrônomo da Secretaria do Meio Ambiente, Segundo Perez, representando o secretário do Meio Ambiente Marco Antonio Moroz; a titular do registro de imóveis de Diadema e diretora de regularização fundiária do Irib, Patricia Ferraz; e o líder comunitário, coordenador das duas associações de moradores do bairro, Ronaldo José Lacerda.

O projeto Mutirão Verde contou com o apoio das secretarias de Habitação e do Meio Ambiente da prefeitura municipal de Diadema, além da Associação Pró-Moradia Liberdade e Associação Regional Leste de Diadema. O Registro de Imóveis de Diadema também apoiou a iniciativa, uma vez que vem acompanhando e orientando o processo de regularização fundiária do loteamento Jardim das Praias.

Na área reservada da rua Itanhaém foram plantadas 125 mudas de árvores de diferentes espécies, como ipê roxo, ipê amarelo, pau-brasil e pitangueira. As outras quatro áreas ver-

des exigidas serão implantadas no loteamento nos próximos finais de semana.

O engenheiro agrônomo da Secretaria do Meio Ambiente, Segundo Perez, informou que a secretaria teve o cuidado de escolher as árvores adequadas para o local. “São mudas certificadas e selecionadas especialmente para esse projeto paisagístico”.

A finalidade do plantio é a preservação do meio ambiente. “A comunidade deve se empenhar em preservar o meio ambiente. Neste projeto, a secretaria pretende conscientizar a população sobre o valor do meio ambiente para a melhoria da qualidade de vida urbana”, concluiu o engenheiro.

Dona Gumerinda Silva, 67 anos, é moradora do bairro e tem consciência da importância de se preservar o meio ambiente. “Agora nosso bairro vai ficar mais bonito. Apesar de não poder fazer muito esforço, vou ajudar no que puder. Esta noite até sonhei que estava plantando uma muda. Fiquei comovida porque lembrei dos tempos difíceis, quando ajudava meu pai e minha mãe na plantação de café”.

Para a moradora Roseli Ferreira dos Santos, a idéia de plantar árvores no bairro é maravilhosa. “Os próprios moradores tinham o costume de jogar lixo no mato; agora, com as árvores, eles vão cuidar para que a área fique sempre mais bonita”.

O líder comunitário Ronaldo José Lacerda afirmou que a comunidade está bastante envolvida com o projeto de regularização. “Os moradores freqüentam assiduamente as assembleias que realizamos para discutir os problemas do bairro”.

A implantação das áreas verdes vai possibilitar a emissão da licença urbanística junto à prefeitura municipal e,

conseqüentemente, o registro do loteamento no registro de imóveis de Diadema.

Em 2001, a Secretaria de Habitação de Diadema retomou o processo de regularização como prioridade

Na década de 1990, a prefeitura municipal de Diadema decidiu desapropriar a área do loteamento Jardim das Praias para acolher famílias que habitavam em áreas de risco do município.

O secretário de Habitação de Diadema, Josemundo Dário Queiroz, lembra que na época havia um intenso movimento de ocupação desordenada. Por isso, o então secretário de Habitação do município e atual vice-presidente de Desenvolvimento Urbano da CEF, Jorge Fontes Hereda, procurou destinar o uso da terra para as famílias que moravam em áreas de risco.

No entanto, o processo de regularização do bairro Jardim das Praias ficou paralisado por três anos, entre 1997 e 2000, e somente em 2001 foi retomado como medida prioritária da Secretaria de Habitação de Diadema.

Durante o período de paralisação, os moradores decidiram iniciar uma grande luta pela regularização dos lotes. “Mesmo sem apoio da prefeitura, mas seguindo rigorosamente a definição do projeto, os moradores se uniram para realizar as obras de infra-estrutura básica do loteamento, como drenagem, galerias de águas pluviais, muros de arrimo e implantação de guias e sarjetas. Faltou apenas fazer a instalação de iluminação pública e a pavimentação das guias”, declarou o secretário.

Em 2001, reiniciadas as discussões, a prefeitura de Diadema constituiu uma equipe com técnicos para formar a Divisão de Regularização Fundiária. Até então, a Secretaria de Habitação era ligada à Secretaria de Assuntos Jurídicos, que não tinha relação direta com a comunidade. Com a criação da Divisão de Regularização Fundiária do município, que hoje conta com dezesseis técnicos, foi possível impulsionar a regularização dos empreendimentos de Diadema.

Em 2004, o projeto de regularização do Jardim das Praias obteve aprovação junto ao Grupo de Análise de Projetos Habitacionais, Graprohab.

Projeto de regularização do Jardim das Praias é modelo a ser seguido em todo o país

O Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social



Fotos: Julio Vilela

Patrícia Ferraz, Ronaldo Lacerda e o engenheiro Segundo Perez, que representou o secretário do Meio Ambiente Marco Antonio Moroz



Engenheiro Segundo Perez, que representou o secretário do Meio Ambiente Marco Antonio Moroz

da Caixa Econômica Federal, PSH, disponibilizou recursos destinados à quitação dos lotes do Jardim das Praias. Atualmente, 98% das moradias, ou 356 famílias, possuem os termos de quitação das propriedades.

Para o líder comunitário Ronaldo Lacerda, a ajuda do governo federal foi extremamente importante. “Tínhamos de pagar pelas moradias e com o auxílio do governo conseguimos alcançar mais rapidamente a regularização. Essa foi mais uma grande vitória da nossa comunidade”.

Ronaldo falou sobre as dificuldades enfrentadas pelos moradores para alcançar a regularização do loteamento. “Não tínhamos apoio para o fornecimento das mudas, adubos e equipamentos, o que tornava o processo mais lento. Agora, com a parceria do cartório de Diadema, da Secretaria do Meio Ambiente e da Secretaria de Habitação conseguimos chegar à reta final da regularização”.

O secretário de Habitação informou que, após a implantação das áreas verdes e o registro do empreendimento no cartório de registro de imóveis, as famílias poderão registrar seus contratos no registro de imóveis.

Para a prefeitura de Diadema, o projeto de regularização do Jardim das Praias é um modelo a ser seguido em todo o país. “Esse é um projeto pioneiro, a prova concreta de que a regularização fundiária é possível, não é uma utopia”, diz Josemundo Dário Queiroz.

A prefeitura pretende utilizar os mesmos caminhos percorridos no processo do Jardim das Praias para a regularização de outros loteamentos em Diadema.

“Para nossa sorte, hoje o cartório é um excelente parceiro na busca de soluções” – Josa, secretário de Habitação

O secretário de Habitação de Diadema, Josemundo Dário Queiroz, o Josa, comentou a parceria estabelecida com o registro de imóveis e o envolvimento do cartório no processo de regularização do loteamento Jardim das Praias.

Josa definiu o município de Diadema como privilegiado. Segundo ele, a reestruturação dos serviços e a nova forma de administração do registro de imóveis possibilitaram um avanço significativo para o município. “Tínhamos uma dificuldade enorme de interlocução com os cartórios. Para nossa sorte, hoje o cartório é um excelente parceiro na busca de soluções. Com a parceria estabelecida, vamos buscar, coletivamente, alternativas para o atendimento ao munícipe”.

“Apesar de ser uma questão muito discutida e almejada por todos, o poder público investe poucos recursos na regularização fundiária. Costumamos ver os loteamentos urbanizados, favelas que se transformam em bairros, e a questão fundiária sempre em segundo plano.”

“A lei 6.766/79 está ultrapassada e precisa de revisão. A regularização fundiária não depende única e exclusivamente da vontade política das prefeituras, dos moradores ou do cartório de registro de imóveis. Existem empecilhos e distorções em relação ao que prevê a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, o que faz com que os processos se arrastem por anos”, conclui o secretário de Habitação.



Josemundo Dário Queiroz, secretário de Habitação de Diadema

O Jardim das Praias será o primeiro loteamento popular de Diadema completamente regularizado no registro de imóveis. “Tudo o que as pessoas querem é ter suas escrituras registradas”, afirma o líder da comunidade

Para o líder comunitário Ronaldo Lacerda, o apoio do registro de imóveis de Diadema foi fundamental para a regularização do bairro. “A participação do cartório nesse projeto foi decisiva, a registradora se envolveu e adotou de fato o problema, quando percebeu que não conseguíamos finalizar o trabalho, mesmo com a aprovação do projeto no Graprohab. O Jardim das Praias vai servir como exemplo porque será o primeiro loteamento popular de Diadema registrado em cartório”.

Outra coordenadora do movimento Pró-Moradia Liberdade, Romilda Nunes, resumiu a importância do envolvimento do cartório com a luta dos moradores. “Estamos esperando pela regularização do bairro há muito tempo. Tudo era sempre muito difícil e burocrático. Depois que a doutora Patricia entrou nessa luta, ficou tudo mais fácil”.

Romilda lembrou que muitas outras áreas de Diadema precisam ser regularizadas. “Tudo o que as pessoas querem é ter suas escrituras registradas, por isso, é muito importante que o cartório esteja sempre presente nessas etapas”, finaliza.

Registro de imóveis, um parceiro nas ações de regularização

O Registro de Imóveis de Diadema acompanhou e apoiou todo o processo de regularização fundiária do loteamento Jardim das Praias. A registradora de imóveis de Diadema e diretora do Irib, Patricia Ferraz, comentou a participação e o envolvimento do cartório com a luta dos moradores.

“Esse processo já vem de muito tempo. Havia algumas dificuldades para a implementação do projeto das áreas verdes e de lazer, dependíamos de material, de mudas e de pessoas para efetuar o plantio. Percebi que era necessário reunir essas pessoas para saber de que forma poderiam colaborar para que a regularização pudesse acontecer. O registro de imóveis, as Secretarias de Habitação e do Meio Ambiente e a comunidade formaram uma frente de trabalho, definindo o que cada um poderia fazer para concluirmos a regularização desse projeto de alcance social.”

Antes do início dos trabalhos do mutirão, Patricia Ferraz falou à comunidade sobre a importância do registro do título de aquisição do imóvel em cartório, para garantia do direito de propriedade e para a facilidade na obtenção de financiamentos. Também alertou os moradores para a necessidade de implantação e conservação das áreas verdes pela comunidade. “Todos serão beneficiados com a criação e conservação dos espaços verdes e ajardinados do bairro. Sem a implantação das áreas verdes não se emite a licença municipal e sem a licença o projeto não é registrado. Esse é o momento da regularização em que a participação da população é fundamental para a obtenção do registro e para a melhoria da qualidade de vida da população”.

Patricia Ferraz expressou sua emoção e satisfação em participar da finalização do projeto de regularização do bairro. Segundo ela, o diferencial no processo de regularização do Jardim das Praias foi o relacionamento mais próximo do cartório com a comunidade e as secretarias. “Essa relação cresceu muito em confiança e respeito, o que só aconteceu quando as pessoas identificaram no cartório um parceiro que poderia ajudar na solução das dificuldades. Fico muito feliz de poder ajudar na melhoria de vida das pessoas”.

A diretora do Irib considera a regularização do Jardim das Praias um ícone para o país. “Nesse modelo de regularização uniu-se o ótimo do poder público com o ótimo da população, para que o cidadão pudesse ter acesso às coisas mais preciosas para si, a moradia e o direito de propriedade. É para isso que todos estão trabalhando”.

(Fonte: agência Irib de Notícias; reportagem Claudia Trifiglio; edição FR)



Patricia Ferraz e Ronaldo Lacerda



Acontece

RI e cadastro

IRIB participa de evento promovido pelo Ministério das Cidades e CEF

O Ministério das Cidades criou o Programa Nacional de Capacitação das Cidades, PNCC, destinado a implementar o processo de construção de uma nova política urbana descentralizada, integrada e eficiente, com a capacitação de agentes públicos e sociais para as políticas públicas urbanas integradas.

Basicamente, o Ministério das Cidades pretende privilegiar práticas orientadas para uma gestão democrática da cidade e para a redução de desigualdades sociais, mediante programas de capacitação que ampliem a participação popular na definição da política urbana, formem técnicos da administração pública, promovam mudanças institucionais e incentivem a formação de cidadãos capazes de colaborar no debate sobre política urbana.

O objetivo geral do PNCC é capacitar agentes públicos e sociais para que implementem a política nacional de desenvolvimento urbano e apoiem o setor público municipal e estadual para o aperfeiçoamento das instituições e a implementação de sistemas de informação.

Entre os objetivos específicos do programa, destacamos a elaboração e execução de uma política de capacitação comprometida com os princípios, diretrizes e disseminação dos novos instrumentos do Estatuto da Cidade e a implantação de sistemas de informação rigorosos destinados a apoiar as atividades voltadas para o desenvolvimento urbano.

No que se refere às atividades de capacitação, o PNCC tem como uma de suas importantes diretrizes promover a modernização e atualização dos sistemas de informação, cadastros e cartografia.

Seminários regionais sobre cadastro técnico territorial multifinalitário

No âmbito do Programa Nacional de Capacitação das Cidades, e em parceria com a Caixa Econômica Federal, o MC está realizando seminários em todo o Brasil com o objetivo de sensibilizar técnicos e agentes sociais para a importância dos cadastros técnicos territoriais multifinalitários como instrumento de política urbana municipal.

Os cadastros multifinalitários permitem dispor e manejar dados e informações sociais, urbanísticas, fundiárias, bem como informações de oferta de serviços públicos, que podem instruir a gestão municipal e a elaboração de planos e projetos de desenvolvimento urbano, de acordo com as disposições do Estatuto da Cidade.

Os seminários regionais sobre cadastro técnico territorial multifinalitário são coordenados por Egláisa Micheline Pontes Cunha, do Ministério das Cidades, e por Cláudia Brandão de Serpa e Maria Teresa Peres de Souza, ambas da Caixa Econômica Federal.

IRIB participa do Seminário Regional sobre Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário promovido pelo Ministério das Cidades e CEF em Campinas

A cidade de Campinas, SP, foi um dos locais escolhidos pelo MC para realizar mais um Seminário Regional sobre Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário, nos dias 1º a 4 de agosto último, no hotel Nacional INN.

Mesmo com vagas para 100 participantes, as inscrições eletrônicas foram encerradas antecipadamente, o que demonstra o interesse pelo tema, que mobilizou gestores e técnicos municipais, profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo, engenharia, agrimensura, topografia, geografia e direito, além de áreas afins do planejamento territorial urbano.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, participou do evento representado pelo presidente Sérgio Jacomino e pelo professor da UFSC, Jürgen Philips, conselheiro científico do Instituto, ambos convidados para a mesa de debates que contou também com a participação da coordenadora do programa Egláisa Cunha e de Carlos Averbek, representante da Caixa Econômica Federal.

A discussão versou sobre seis questões destacadas previamente para a mesa. Acompanhe.

Primeira questão: Por que o Brasil precisa de uma regulamentação, uma diretriz nacional sobre o cadastro?

Jürgen Philips – Temos diretrizes sobre o cadastro apenas de uma parte do território do país, a área rural. Essas diretrizes não se referem ao território rural completo, mas apenas às propriedades. O que não é gleba privada não é objeto de cadastro. Não existe cadastro das malhas viárias, das lagoas, das estradas de ferro, dos canais, enfim, nada que não signifique propriedade privada. Isso também diz respeito à área urbana, que não tem legislação alguma. Para o legislador, o cadastro urbano não existe. A lei 10.267/01 pretendia um cadastro rural para todo o país,



Carlos Averbek, Jürgen Philips, Egláisa Cunha e Sérgio Jacomino

mas essa gestação ainda tarda porque a criança ainda está em formação. Vocês são testemunhas de que esta é a primeira vez que esse assunto é discutido em público.

Sérgio Jacomino – O professor Jürgen tem razão. Temos um problema sério no cadastro rural, por não ter sido definido legalmente o conceito de parcela. O Incra tem uma percepção, que, talvez, não seja equivocada, de que o conceito de imóvel guarda estreita relação com a lógica econômica, com a produção, não se singulariza pela sua feição dominial com os contornos jurídicos que nos dá a legislação civil. Se tivermos três propriedades rurais, representadas por áreas absolutamente contíguas, para o Incra só existirá uma propriedade, uma única unidade produtiva econômico-jurídica. Isso é um problema sério. Quando se fala em georreferenciar a propriedade imobiliária, o Incra entende que as três propriedades serão englobadas, ao passo que o registro de imóveis entende que unidade imobiliária é o que dispõe o Código Civil, ou seja, imóvel é uma porção de terras contínuas. Por exemplo, uma propriedade rural seccionada por uma estrada, é uma propriedade ou serão três? Não havendo contigüidade, pela lei civil, não haveria uma unidade geodésica. Teríamos, segundo o princípio da unitariedade, uma parcela na banda direita, uma parcela na esquerda e outra parcela ocupada pela rodovia. Esses elementos cadastrais não estão definidos na lei de cadastro de imóvel rural, o que não é aplicável em nenhuma parte do país; é uma regra que tem de ter uma diretriz nacional sobre cadastro. Temos que definir tecnicamente, e antes de tudo, o que é cadastro. O cadastro da prefeitura tem múltiplas finalidades, mas nem por isso é multifinalitário. Os bens públicos estão fora do cadastro; os bens de uso comum do povo, os bens com destinação específica, os bens municipais, nenhum deles figura no cadastro. Não há previsão no cadastro para as áreas urbanas. Eu chamaria a atenção para uma disposição

"Em São Paulo
estamos interconectados
com a prefeitura municipal.
Pergunta-se: a prefeitura
paga pelas informações
repassadas pelos cartórios?
Não; mas existe um
convênio de cooperação
técnica que prevê uma
contrapartida."

do Estatuto da Cidade, muito oportuna, aliás: compete ao município fazer a gestão das suas áreas rurais. O que está acontecendo com as grandes cidades? O processo de ocupação desordenada das áreas rurais, que se transubstanciam em áreas com destinação urbana, os tais *condomínios de fração ideal*, que, na verdade, são burlas da lei de parcelamento do solo urbano, problema crônico em todo o estado de São Paulo. Como vamos enfrentá-lo? Essa fração ideal deve figurar no cadastro? Há uma confusão na conceituação do que seja imóvel rural e imóvel urbano – imóvel rural assim considerado pela destinação, imóvel rural assim definido exclusivamente para fins de tributação. Enfim, é preciso uma diretriz nacional sobre o

cadastro. Com essa preocupação, o Ministério das Cidades mostra que está afinado com as verdadeiras necessidades das cidades brasileiras.

Carlos Averbeck – Gestores municipais levantaram a preocupação com transparência, qualidade e atualização das declarações do cadastro. Mostraram-se interessados em conhecer o cadastro multifinalitário e constataram que, hoje, os cadastros municipais não são muito confiáveis, uma vez que atendem principalmente à necessidade de arrecadação de tributos. Além disso, para as necessidades de planejamento da administração pública, consideraram importante a adoção de uma diretriz nacional capaz de garantir a qualidade e eficácia do cadastro. Quanto ao fornecimento de informações pela municipalidade, alguém lembrou a questão da contrapartida econômica.

Sérgio Jacomino – Em São Paulo estamos interconectados com a prefeitura municipal. Pergunta-se: a prefeitura paga pelas informações repassadas pelos cartórios? A resposta é: não; mas existe um convênio de cooperação técnica que prevê uma contrapartida. Como a municipalidade recebe a informação sem qualquer ônus, em contrapartida nos repassa outras informações. A verdade é que



Egláisa Micheline Pontes Cunha

não temos recebido essas informações como gostaríamos, mas continuamos proporcionando, mensalmente, as informações que irão povoar o cadastro da prefeitura. Todas as transações, como alienações e compromissos de compra e venda, são transmitidas diretamente à prefeitura, que atualiza automaticamente seu cadastro. A contrapartida seria a prefeitura dispor seus levantamentos e plantas cartográficas para municiar os cartórios no trabalho de informação e gestão dos dados registrais. É importante destacar que essa informação terá tanto mais valor quanto mais precisa e confiável ela for. Outra coisa importante é um cadastro que pudesse ser povoado, por exemplo, com dados ambientais, como reservas legais, áreas de proteção ambiental, restrições florestais. A ausência desses dados representa um grande problema para o registro. Como definir tudo isso no registro se não há possibilidade tecnológica de sobreposição de camadas de informações? O cadastro pode proporcionar esses dados, o que tem de estar definido nessa regulamentação.

Jürgen Philips – Sobre a parcela, desde o início nossa idéia era ter regras novas para o cadastro. O ideal seria ter a parcela, como primeira experiência de compatibilizar o registro de imóveis com o registro do Incra. Na época das discussões do anteprojeto de lei, as duas instituições discutiram durante três semanas sobre a compatibilização e não perceberam que cada uma estava trabalhando com uma definição de imóvel completamente diferente da outra. Depois de três semanas, essa discussão teve de recomeçar. Se estendermos esse cadastro para a direção do cadastro multifinalitário, teremos muito mais instituições que vão se beneficiar dele, além do Incra e do registro de imóveis. O

cadastro servirá para a Receita federal, para as prefeituras em suas diversas unidades, considerando que cada um tem um conceito diferente de imóvel. Com a inclusão do conceito de parcela não será preciso mudar nada. Cada instituição poderá trabalhar com sua própria definição de imóvel, com uma seleção diferente de parcelas. Por exemplo, uma única propriedade econômica dividida por uma rodovia gera três parcelas, duas matriculadas no registro de imóveis, e a rodovia como terceira parcela.

Egláisa Cunha – Por que uma diretriz nacional sobre o cadastro? Entendemos que o cadastro municipal deva ser encarado como uma questão de cidadania, uma vez que ele serve para todos os instrumentos de gestão de planejamento urbano. Sobre a regulamentação em si, a diretriz confere um caráter de flexibilidade que a multifinalidade precisa ter no município. Portanto, seria muito interessante uma diretriz para esse caráter multifinalitário do cadastro.

Participante – Uma das questões sempre colocadas é sobre o custo do registro. É possível um convênio que estabeleça um canal entre o prefeito, o oficial e o Judiciário?

Sérgio Jacomino – Acredito que sim. Existem condições que podem favorecer essa troca de dados com um conteúdo de caráter econômico. Por exemplo, nós participamos de uma comissão que definiu as tabelas de custas no Estado de São Paulo e estamos caminhando para derrubar os custos transacionais com a informatização, uma vez que a previsão legal para proporcionar informações registrais por meio telemático já existe. Por princípio, sou contra a gratuidade, mas sou inteiramente favorável à criação de mecanismos de custeio da atividade, já que todo o trabalho deve ser remunerado. Suponhamos que, se quisesse receber, mediante um sistema de transação eletrônica, informações certificadas a respeito de habite-se, certidões de conclusão de obra, mudança de numeração predial, enfim, certidões relativas a essas transações, esse tráfego de dados poderia ser instituído mediante a oferta de contrapartidas. Há um elenco de coisas que a prefeitura poderia dispor, em contrapartida, mediante o envio das informações que o cartório certamente fornecerá no bojo do convênio. Isso pode motivar a celebração de acordos segundo os quais não se dê a gratuidade com essa visão distorcida e paternalista que às vezes acomete os operadores; ter-se-ia um intercâmbio

de informações proveitoso para as várias instituições envolvidas.

Segunda questão: Quem ou qual das instituições públicas municipais deve ser responsável pelo cadastro?

Sérgio Jacomino – Existem questões que extrapolam as atribuições municipais. Por exemplo, a questão da política florestal, do saneamento básico, telefonia, enfim, uma série de questões relacionadas ao cadastro e que não estão estritamente ligadas ao interesse específico do município. Se não tivermos uma regulamentação nacional, não poderemos coordenar os cadastros municipais com seus respectivos estados. Quando falamos em cadastro multifinalitário, parece que estamos falando de um megacadastro, mas não é isso. O cadastro multifinalitário pode ser um cadastro mínimo, com um identificador que possa levar a múltiplos graus de informação. Qual é o elemento essencial do cadastro? Seu objeto é o imóvel; a parcela é a subdivisão mínima que se pode ter dentro do cadastro. A parcela é uma área com regime jurídico único. Sobre esse imóvel existem informações que proporcionarão elementos para a gestão territorial. Por isso me parece lógico que haja uma regulamentação federal para molecularizar os cadastros municipais brasileiros. Os cadastros não podem ser atomizados, não podem esgotar-se em si mesmos.

Jürgen Philips – Essa é uma questão muito complicada e polêmica, porque existem inúmeras soluções para isso. Como o cadastro é gerenciado em outros países? Na Suíça existe um cadastro planejado, como ocorre no Brasil com os cartórios de registros de imóveis. Existem “cartórios de cadastros” que exercem a função por delegação do Estado e há países em que o cadastro é municipal. O Brasil é um país muito grande para ter um cadastro centralizado. É possível imaginar uma divisão entre governo federal, estaduais e municipais, de forma que a competência normativa fique

"O Brasil é um país muito grande para ter um cadastro centralizado. É possível uma divisão entre governo federal, estaduais e municipais, de forma que a competência normativa fique com a União, para que se criem regras uniformes..."

com a União, para que se criem regras uniformes para todos os imóveis brasileiros. O mesmo acontece com a Lei de Registros Públicos, que estabelece como um imóvel deve ser registrado, independentemente de sua localização geográfica, uma vez que os princípios que informam o registro predial pátrio são os mesmos. Também queremos isso para o cadastro, por isso precisamos de uma regulamentação para o país todo. A execução, sim, poderia ser do município – ou ser feita em forma de consórcios – e o Estado poderia fiscalizar por meio de seus institutos de terras, além de dar assistência técnica para os municípios que ainda não têm estrutura técnica, equipamentos ou qualificação para os serviços.

Participante – Se pensarmos qual dessas instituições públicas municipais deve ser responsável pelo cadastro, por que não uma associação de municípios para centralizar as informações do cadastro para efeitos de segurança dos municípios?

Jürgen Philips – Eu não gostaria que o cadastro fosse associado a uma das secretarias porque cada uma tem um conceito de cadastro. Depois de um tempo, cada uma vai ver o seu cadastro como instrumento de sua própria tarefa e, rapidamente, teremos um cadastro não mais multifinalitário, mas um cadastro para poucas funções. A secretaria de finanças, por exemplo, utilizaria o cadastro para fins tributários.

Participante – E se no caso da gleba cortada por uma rodovia houvesse uma área de preservação permanente? A APP, que não é passível de ocupação, seria uma outra parcela?

Jürgen Philips – Desde o cadastro napoleônico existe o conceito de parcela. Hoje, definimos a parcela como uma área com regime jurídico único. Se você tem um imóvel e pretende hipotecar apenas parte dele, a outra parte não seria gravada com esse ônus. Nesse caso, existem regimes jurídicos diferentes, uma parte está hipotecada e a outra não. No conceito parcelar, isso seria tratado como se fos-

sem duas parcelas inscritas no cadastro com essa parte da área especializada. Se a hipoteca especificada no contrato não estiver especializada, a prefeitura, mais tarde, não irá aprovar o desmembramento e, conseqüentemente, não conseguirá realizar o leilão do imóvel em caso de execução. Esse é apenas um exemplo da razão por que essa parcela pode ter a função de gerenciar o imóvel. Outro exemplo é o caso do imóvel em costa, terrenos de marinha pertencentes à União. Existem imóveis com uma parte localizada na faixa da União e outra parte fora. Nesse caso, o que existe é um único imóvel para fins de IPTU, mas o que há de fato é uma parte pertencente à União e outra a um particular, registrada em cartório. Com o conceito de parcela, podemos modelar o imóvel até com propriedades diferentes. Esse é basicamente o conceito de parcela para gerenciar os imóveis.

Terceira questão: Qual é a principal função do cadastro? Qual o conteúdo e a função mínima que o cadastro deve ter?

Carlos Averbek - Acredito que a principal função do cadastro é estruturar a gestão pública e o planejamento público do município. É um centro de informação. Quanto ao conteúdo, o cadastro tem de primar pela simplicidade. As informações do cadastro também serão variadas conforme a necessidade do município. O grau de informação deverá ser o mais simples possível, desde que represente uma necessidade do município: as questões básicas do imóvel em si, a caracterização do imóvel e as informações de que o município precisa, como o endereço. Gostaria de ver no cadastro, à semelhança do que ocorre na inscrição imobiliária, o número da matrícula. Daqui a pouco, veremos na entrada das cidades uma placa dizendo "Nesta cidade não existe sobreposição de terrenos", ou, "Todos os terrenos desta cidade têm matrícula própria". Para alguns avanços é preciso que algumas questões estejam em conformidade com o município. O que se deve destacar é que aquela questão elementar de caracterização do imóvel e função da propriedade, endereço, deve ser estruturada de forma que, futuramente, permita a integração com outras áreas.

Jürgen Philips – O cadastro tem referência geomé-

trica e identificadora. Mas é muito complicado cumprir isso com o rigor necessário, para que essas referências fundamentem o cadastro multifinalitário. Essa referência tem sido cumprida com responsabilidade. Pode-se ter uma postura, como o Incra, que, depois da criação da Lei de Georreferenciamento de imóveis rurais, assumiu que o problema da responsabilidade sobre os erros na geometria não é dos cartórios, mas também não é somente do Incra. Os técnicos que assumiram o cadastro e criaram a referência geométrica e o identificador para o cadastro também devem ser responsáveis. Quem faz o cadastro tem de ser responsável por ele. Só assim criaremos um cadastro com confiabilidade. Se algum lote tiver uma casa desenhada, a prefeitura não precisa mandar um técnico para verificar



Egláisa Micheline Pontes Cunha e SJ

se, de fato, naquele lote existe uma casa. A informação do cadastro deve ser suficiente para dar certeza de que ali existe de fato uma casa. Também é importante que essa função seja feita com exclusividade, que não exista outra instituição que crie outras referências e identificadores. Essa definição geométrica no cadastro deve ser a única referência sobre esse assunto.

Participante - Entendo que o cadastro deve servir como instrumento da gestão pública, tanto para o planejamento como para o uso e controle de ocupação do solo. Quanto ao conteúdo, como estamos num país cuja ocupação tem uma taxa muito alta, em função do que temos uma série de problemas ambientais, acredito que o conteúdo do cadastro deva ser a inserção de todas as áreas já regidas por legislação ambiental. Assim, o cadastro tem de dispor de informações sobre todas as áreas de preservação per-

manente, reserva legal, etc., e os imóveis que constam do cadastro com essas áreas devam estar gravados com APP, com faixas, de forma que aquele imóvel apareça como objeto de uma legislação ambiental específica.

Jürgen Philips – Até a palavra cadastro pode criar limitações, porque cada um tem seu conceito de cadastro. Temos de diferenciar entre um sistema identificador e que cria as definições dos limites e os cadastros temáticos. Não podemos resolver o problema de todos os cadastros temáticos. Em alguns países já existem cadastros de resíduos, que estão espalhados tanto em depósitos de lixo como em depósitos clandestinos. O sistema é totalmente aberto, também para os novos cadastros.

Quarta questão: Esse cadastro deve ter fé pública?

Jürgen Philips – Se for possível, mas só se for feito juntamente com o registro de imóveis. Muitas pessoas, até mesmo os especialistas em cadastro, não sabem exatamente o que significa a fé pública. No caso do registro de imóveis, ela significa que uma inscrição imobiliária ostenta a presunção de veracidade absoluta. Por exemplo, alguém compra um imóvel que tem um proprietário com matrícula em seu nome. O negócio é concluído e solicita-se a inscrição no nome do novo dono. Para essa troca de nomes será feito um novo título. Pode acontecer de, após a inscrição desse novo título, aparecer um terceiro, provando que aquela inscrição é fraudulenta. Nesse caso, segundo a legislação brasileira, o comprador perde o imóvel. Nos países onde existe fé pública, o comprador permanece com o imóvel e quem fica com o prejuízo é o verdadeiro proprietário. Nesse caso, o objetivo da fé pública é proteger o negócio jurídico. Quando o banco empresta dinheiro para a compra de um imóvel, ele quer ter certeza absoluta de que esse imóvel será transferido para o comprador. Do contrário, provavelmente ele não possa mais pagar o débito e o banco terá prejuízo. Essa é a razão por que alguns países optaram pela fé pública no registro de imóveis. Neles, automaticamente, as inscrições feitas nos cadastros têm fé pública. Por isso, é necessário proteger a inscrição no cadastro com a mesma fé pública com que são protegidas as inscrições de direitos na matrícula.

Carlos Averbeck – Nosso título de propriedade possui uma verdade relativa, até que se prove o contrário. Acho sim que o cadastro deve ser um definidor da caracterização da propriedade, mas daí a ter fé pública? Por essa lógica, creio que se deva esperar um pouco, até se avançar na questão da propriedade, quando começarem os mapeamentos sistemáticos...

Sérgio Jacomino – A Espanha contemplou fé pública registral, mas nem por isso esse país tinha um cadastro rigorosamente organizado e coordenado com o registro. Onde está o problema? No Brasil, fazemos milhões de transações e é insignificante o número de decisões judi-



ciais que declaram a nulidade do negócio e conseqüente cancelamento do registro. Fosse de outra forma, e o sistema registral simplesmente seria extirpado e substituído por outros modelos – como o seguro de títulos, por exemplo. Na prática, no dia-a-dia dos cartórios, temos sim uma fé pública. É a teoria do cobertor curto, ou você cobre as pernas ou a cabeça. Se você protege o titular ou os possíveis titulares, deixa toda a comunidade refém de um exercício do direito de propriedade absolutizada. Essa é a segurança jurídica estática. O verdadeiro proprietário se impõe em relação ao terceiro. Suponha que o Jürgen seja o verdadeiro proprietário e não tenha registrado o imóvel. Alguém que figura como titular vende o imóvel para mim e eu perco a propriedade para o Jürgen, porque se prestigia a segurança jurídica estática, ou seja, a segurança daquele que ostenta o direito. Pouco a pouco se percebeu que é a sociedade que tem de ser tutelada, mesmo que para isso se corra o risco de cometer uma injustiça com o Jürgen, e para esse caso haverá mecanismos reparatórios.

No caso da segurança jurídica dinâmica, se alguém figura no registro como titular do imóvel, e eu o adquiro, minha boa-fé haverá de ser protegida. E se eventualmente o titular verdadeiro perder o direito, ele deverá ser indenizado. Vejam que essa questão da fé pública não está inteiramente relacionada com a perfeição do cadastro, muito embora isso deva ser objeto do nosso trabalho. Temos de estabelecer uma regra que não parta da exceção, mas da regularidade. A esmagadora maioria das transações imobiliárias deste país ocorre com absoluta segurança; logo, temos de prestigiar mecanismos para que o sistema se desenvolva e se aperfeiçoe, e não transitar em sentido contrário. Ou seja, em virtude de uma exceção, de um desvio sistemático, não deveríamos concluir uma estrutura que responda a essas exceções como se elas fossem regras. Portanto, a regra é: o cadastro deve, sim, ter fé pública, e, para isso, deve existir um mecanismo de responsabilidade, isto é, quem deu ocasião ao prejuízo deve responder por isso e o Estado também, uma vez que compete a ele regularizar a questão de cadastros e registros públicos *lato sensu*.

Jürgen Philips – Quanto à existência de fé pública tanto no registro como no cadastro, a questão está no que se quer proteger. Se se quer proteger o negócio jurídico, a fé pública é necessária. Se isso não é tão importante, basta apenas a presunção.

Quinta questão: Por que precisamos de dois registros, para o cadastro e para o registro de imóveis?

Sérgio Jacomino – Vamos inverter a questão. Ao invés de colocar o foco nas instituições, vamos depositá-lo no profissional encarregado de cada atividade: na gestão territorial, por que precisamos de um geodesta e de um jurista? Não se exigirá de um jurista que responda tecnicamente por atividades de um geodesta; nem vice-versa. Tenho dito que, quando se dá a concentração, num mesmo órgão, de atividades de cadastro e registro, temos a pavorosa figuração de irmãos siameses. As cabeças tendem a separar-se! Colocar o registro de imóveis nas prefeituras pode gerar um problema muito sério. Basta pensar o seguinte: o registrador, por tutelar interesses privados, pode ser a cidadela fortificada dos

interesses do cidadão em face do próprio Estado. Isso é muito importante. A dimensão social do registrador coloca-o numa posição intermediária entre o Estado e a própria sociedade. O registrador é um profissional do Direito e ele decide, no uso de suas atribuições, a registrabilidade ou não de um título. Se não tivesse essa independência jurídica para realizar o filtro de purificação da titulação que ingressa no ofício predial, ele poderia cair presa do interesse político. Por essa razão, o registro de imóveis não está dentro da prefeitura, dentro de um órgão do Estado. O registro pode fazer parte da prefeitura, ou de um órgão do Estado, desde que se garanta a independência jurídica do registrador. É o que acontece, por exemplo, com a função do juiz, que está integrado à máquina estatal, mas tem sua independência garantida constitucionalmente. Por mais honrado e preparado que seja esse juiz, nenhum dos senhores pode escolher o magistrado que vai julgar sua causa particular. Da mesma maneira, não se elegerá o fiscal que vai examinar a situação tributária e fiscal do contribuinte. O mesmo ocorre com o registrador, porque, se ele permitir que se ponha em risco a segurança jurídica, o registro se converterá num instrumento de potencialização de conflitos. Por isso existe a independência jurídica do registrador, por isso existe um jurista especialmente preparado para sua função. O registrador não entende do trabalho do geodesta, da mesma forma que o geodesta não entende e não é preparado para tratar dos registros jurídicos. São atividades que se coordenam em virtude de um mesmo objeto, mas têm focos inteiramente distintos.

Sexta questão: Como articular o cadastro com o processo permanente de gestão e planejamento territorial participativo?

Jürgen Philips – Para mim, o cadastro tem de ser multifinalitário, porque o sistema cadastral é central, junto com o registro de imóveis e os cadastros temáticos se forma um sistema territorial. Esse sistema tem muitas funções, entre elas, o planejamento territorial. A pergunta é: quem pode participar, se apenas o cadastro tem acesso a essas informações? Acho que as informações do cadastro devem ser parcialmente públicas. Todas essas informações dizem respeito ao proprietário, são pessoais, portanto devem ser

restritas a alguns órgãos públicos bem definidos, para que não haja abuso de poder a respeito dos dados e dos interessados. Outra situação é o acesso aos dados por interesse econômico. Acho que o cadastro básico, juntamente com os cadastros temáticos, deve fornecer determinados dados para empresas que os utilizam para projetos, por exemplo, uma imobiliária. No entanto, sou a favor de que essas empresas paguem pelas informações, uma vez que o sistema cadastral custa dinheiro e alguém tem de pagar essa conta. O serviço do Estado não é de graça, é financiado pelos impostos. Existe interesse econômico nessas informações, portanto, as empresas devem pagar uma participação significativa que corresponda ao lucro que terão com a

posse dos dados. O proprietário que utiliza esse sistema apenas para suas necessidades particulares também deve pagar de acordo com uma tabela que tenha um componente social para que cada um pague de acordo com sua condição financeira. Quanto ao sistema participativo, para que a sociedade possa participar da modelagem dos cadastros, tenho uma opinião diferenciada. Quando se trata de assuntos do interesse do proprietário, ele deve ter algum meio para poder articular seus interesses e, eventualmente, ajudar a modelar melhor o sistema. Quando se trata de assuntos extremamente técnicos ou jurídicos, haverá especialistas para resolver o problema.

Carlos Averbek – Entendi a pergunta de uma forma diferente – a articulação do cadastro com um processo permanente de gestão e planejamento territorial. Não acho que a pergunta se refira à participação popular no cadastro. Acho que o cadastro, da forma como estamos compreendendo, é uma nova cultura, um processo que se desenvolve. Isso passa por um primeiro processo, o da sensibilização geral dos gestores, mas também de capacitação dos técnicos. Vamos criar uma base nova e sensibilizar essas áreas na prefeitura para utilizarem e tirarem proveito também, o

“Para mim, o cadastro tem de ser multifinalitário, porque o sistema cadastral é central, junto com o registro de imóveis e os cadastros temáticos se forma um sistema territorial. Esse sistema tem muitas funções...”

que significaria reduzir suas tarefas e agilizar suas decisões. A idéia é mostrar essas vantagens para essas áreas da prefeitura, para que se convençam de que vale a pena participar. Em seguida, fazem o processo de um núcleo gestor, um processo mais integrado das áreas para desenvolver a integração dos dados. É necessário pensar como uma mudança dentro de um processo. Seria essa a integração com as instituições, que também poderia se dar com instituições outras como, por exemplo, os cartórios, para participar do processo. Trata-se de uma nova etapa e de uma nova compreensão do que é o cadastro, que agora servirá para uma série de outras coisas.

Sérgio Jacomino – Hoje, com meu certificado digital – uma assinatura

eletrônica –, acesso o *site* da Receita federal e vejo todos os dados, todas as declarações de renda dos últimos anos, enfim, tudo que diga respeito à minha vida tributária e fiscal, escancarada tão-só pelo fato de que acessei com o certificado digital. Chegará o momento em que esses dados cadastrais estarão disponíveis para o cidadão. Mas como saber se o cidadão que acessa é este e não um “fantasma”? A chave, para mim, está na certificação digital, uma modelagem que permite o acesso, e mesmo a atualização de dados cadastrais, se o cidadão sentir que é necessário. As questões que se iniciaram aqui serão desenvolvidas. Acredito que podemos dar uma contribuição muito importante ao país na medida em que consigamos estabelecer algumas regras gerais para o cadastro.

Egláisa Cunha – Essa questão também foi construída pensando no processo de elaboração dos planos diretores participativos. Tão fácil seria o processo participativo do planejamento de plano diretor se os municípios tivessem à disposição um cadastro atualizado, com todas suas multifinalidades! Essa questão focou mais o sentido de reforçar a real necessidade do cadastro. São questões iniciais muito importantes para nosso propósito de capacitação.

Urbanismo realista: um livro que enfrenta a lei e a cidade, o direito urbanístico, os instrumentos de política urbana e os loteamentos fechados

A hora não poderia ser mais oportuna para o debate. Na mesma semana que o jornal norte-americano Financial Times publicou reportagem sobre a importância do urbanismo realista para megalópoles como São Paulo e Rio de Janeiro, o doutor Vicente de Abreu Amadei – juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça e professor de Direito Cível da Unip-Alphaville – lançou seu livro sobre o assunto.



Fotos: Carlos Petelinhar

O autor com seus pais e esposa

No dia 24 de agosto último, notários, registradores, juizes, advogados, amigos e familiares do autor reuniram-se na sede da Associação Paulista de Magistrados, Apamagis, em São Paulo, para o lançamento de *Urbanismo realista*.

Entre as autoridades que prestigiaram o evento, destacamos as honrosas presenças do presidente da Apamagis desembargador Sebastião Luiz Amorim, do desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça de São Paulo, e do juiz Maury Ângelo Bottesini, juiz titular da 31ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

O Irib esteve muito bem representado pelo presidente Helvécio Duia Castello, pelo ex-presidente Sérgio Jacomino e por seus diretores Ricardo Coelho, Patricia Ferraz, George Takeda e Ademar Fioranelli.



José Carlos Alves, juiz Maury Ângelo Bottesini e George Takeda

Registradores e notários também fizeram questão de cumprimentar o autor, dentre eles, Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp; José Carlos Alves, presidente do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil, seção de São Paulo, IEPTB-SP; Paulo Roberto G. Ferreira (26º Notas/SP); Bernardo Francez (18º RI/SP); Rubem Garcia (5º Protestos/SP); Osvaldo Canheo (4º Notas/SP); Paulo Roberto de Carvalho Rêgo (1º RTD/SP); Flaviano Galhardo (10º RI/SP); e Geraldo Filiagi Cunha (8º RTD/SP).

"O doutor Vicente, apesar de jovem, é um pensador em plena ascensão", declarou o desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça de São Paulo. "Por isso é importante que todos nós acompanhemos seu trabalho".



O autor Vicente de Abreu Amadei e o presidente do Irib Helvécio Duia Castello

Para o presidente do Irib Helvécio Duia Castello o tema é de extrema importância. "Essa é uma matéria nova, pouco tratada pelos juristas do país. É muito importante que pessoas do quilate do doutor Vicente de Abreu Amadei tratem desse assunto", disse.

O registrador Sérgio Jacomino, ex-presidente do Irib, afirmou que a obra proporciona "uma visão enriquecedora do debate sobre urbanismo no Brasil. Ele parte de uma perspectiva de caráter jusnaturalista, o que engrandece a discussão do tema. O doutor Vicente de Abreu Amadei é muito preparado e milita há tempos nessa área".

Segundo Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Associação dos Registradores Imobiliários do Brasil, Arisp, faltava bibliografia específica sobre o tema. "Há muita generalidade, por isso a importância desse livro. Nós já conhecíamos a competência do doutor Vicente para tratar de assuntos relativos ao registro público. Ele fala e escreve com autoridade reconhecida e aprofundamento dos temas", afirma.

Questões controversas: loteamentos fechados, coeficiente de aproveitamento único, cadastro e regularização fundiária

O quinto capítulo do livro *Urbanismo realista* é dedicado às questões controvertidas da legislação urbanística, como loteamentos fechados, coeficiente de aproveitamento único, cadastro urbanístico e regularização fundiária.

"São questões controvertidas porque são passíveis de serem debatidas jurídica e politicamente. Manifesto minha opinião. Por exemplo, sou a favor dos loteamentos fechados. Não como



Flaviano Galhardo, Flauzilino Araújo dos Santos, Ricardo Coelho, Helvécio D. Castello, Patrícia Ferraz e Adriano Damásio

prática urbanista, mas quando inseridos no contexto em que vivemos de metrópoles violentas. Considero os loteamentos fechados como uma forma de proteção”, explicou o autor.

Embora acredite que a atual legislação referente a esses temas ditos controversos possa ser melhorada, o juiz faz sua análise baseado nas leis atuais. Ele coletou o material para o livro durante três anos, a partir de experiências de aulas dadas na oficina municipal e na pós-graduação de Direito ambiental da PUCSP, em parceria com a desembargadora Consuelo Yoshida, que escreveu o prefácio da obra. “Portanto, o livro é direcionado para alunos de pós-graduação, que já têm certo conhecimento sobre o assunto”, completou.

Flauzilino Araújo dos Santos felicita a coragem do autor. “A literatura sobre loteamento fechado não encara o tema de frente. O doutor Vicente de Abreu Amadei aborda o assunto com autoridade e de forma franca”.



Alunas prestigiam os mestres Ricardo Dip e Vicente de Abreu Amadei

Sérgio Jacomino também defende a alteração legislativa. “A legislação é de 1979 e precisa ser refeita para dar conta de fenômenos atuais como a propriedade informal, a favela e a ocupação irregular, entre outros. Esses são problemas multidisciplinares cuja discussão envolve juristas, economistas, urbanistas e toda a sociedade. O livro joga luz sobre esse debate”.

Além de enfrentar essas questões, a obra também pode influenciar a tomada de decisões graças à importância de seu autor, segundo Helvécio Duia Castello. “Embora seja doutrinário, o livro deixa de ser uma simples tese e passa a ter quase uma eficácia normativa”.

Serviço

Lançado pela Millennium, *Urbanismo Realista* apresenta uma visão jusfilosófica que, pautada no primado do bem comum, pensa o saber jurídico-urbano na perspectiva da leitura racional da natureza das coisas urbanas, sob o influxo da tradição grego-romano-cristã. O substrato da concepção realista clássica enriquece o trato dos temas nucleares de Direito Ambiental Urbano, bem como a reflexão sobre questões controvertidas do regramento das cidades. A forma objetiva e sistematizada de exposição dos princípios urbanísticos e dos instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade apresenta, enfim, importante ferramenta para compreender e interpretar o vasto universo da difusa legislação urbana.

A exposição objetiva e sistematizada dos princípios urbanísticos e dos instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade representa importante ferramenta para compreender e interpretar o vasto universo da legislação urbana.

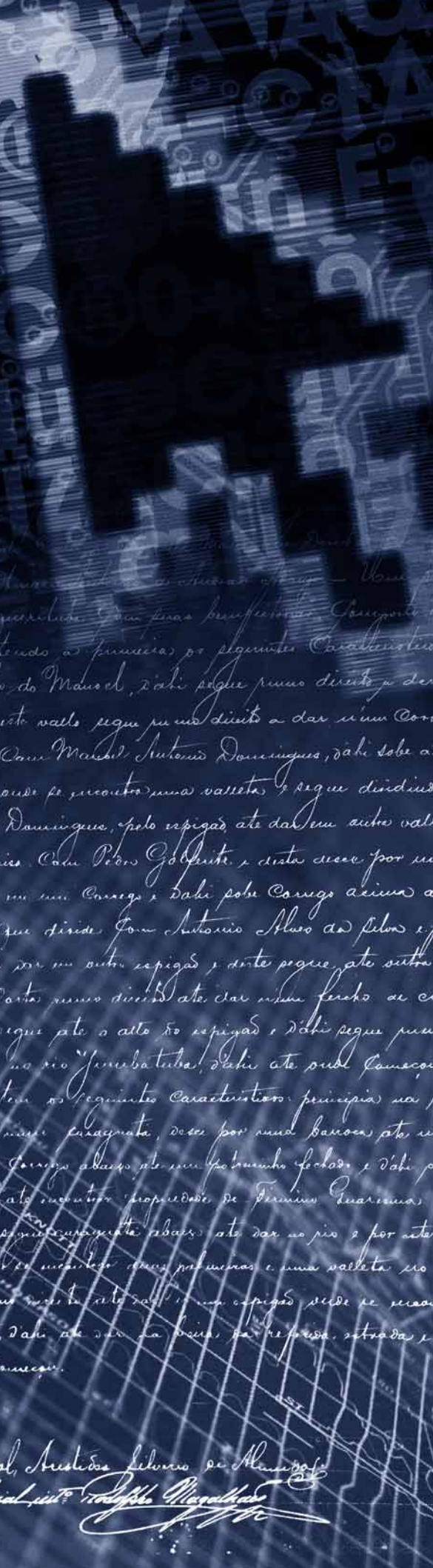
Em cinco capítulos, o livro aborda a função da lei e do espaço urbano; campo normativo difuso; os princípios informativos de direito urbanístico; os instrumentos da política urbana; e questões controvertidas de legislação urbanística.

Título: Urbanismo Realista

Autor: Vicente de Abreu Amadei

Preço: R\$ 17,00

Comprar: <http://www.millenniumeditora.com.br>



Acontece

Certificação digital

Certificação digital nos registros de imóveis de São Paulo

Cartórios de registro de imóveis de São Paulo já se utilizam de documentos eletrônicos.

Desde o início de junho, os escritórios prediais de São Paulo, em atenção a recomendações judiciais, iniciaram uma nova fase no seu relacionamento com as entidades que requisitam informações sobre a situação jurídica de proprietários e imóveis.

O escritório eletrônico é um serviço da Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, em convênio com o Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, cujo objetivo é viabilizar a emissão de certidões digitais para o poder público, por meio do intercâmbio de informações entre as autoridades requisitantes e os registros prediais de São Paulo.

A prestação desses serviços está respaldada na medida provisória 2.200, de 24 de agosto de 2001 (perenizada pela EC 32), bem como na lei 11.280/2006, que possibilitou o intercâmbio de dados, em caráter oficial, dos atos processuais por meios eletrônicos, atendidos os requisitos de autenticidade, integridade, validade jurídica, e interoperabilidade da infra-estrutura de chaves públicas, ICP-Brasil.

O sistema *ofício eletrônico* está inteiramente baseado nas regras da ICP-Brasil, que se utiliza de documentos eletrônicos assinados digitalmente. Todos os registros prediais de São Paulo e as autoridades que integram o sistema têm o certificado digital que lhes permite validação jurídica dos atos e requisições, tudo conforme as disposições da referida MP.

Ofício eletrônico: redução de custos e redução dos prazos de tramitação

As certidões e atos emitidos pela Associação dos

Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, já podem ser feitos por meio eletrônico.

Segundo o presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Câmara-e.net, Manuel Matos, o ofício eletrônico é mais um passo importante para a redução do custo Brasil, graças ao encurtamento dos prazos na tramitação dos processos e à eliminação de papéis.

O ofício eletrônico é um serviço da Arisp e está respaldado na medida provisória 2.200/2001, que regulamentou a ICP-Brasil e conferiu autenticidade, integridade e validade jurídica aos documentos assinados com certificados digitais emitidos nessa cadeia de confiança. A lei 11.280, por sua vez, que entrou em vigor há três meses, deu o embasamento legal ao modificar o Código de Processo Civil, possibilitando o uso do ofício eletrônico.

Para Matos, esse processo possibilitará que as respostas a ofícios que antes demoravam 70 dias possam ser dadas instantaneamente. Para acesso a esse serviço é necessário possuir um certificado digital – ICP-Brasil e entrar no [site https://www.oficioeletronico.com.br/](https://www.oficioeletronico.com.br/)

CEF, IRIB e ARISP estudam parceria visando à certificação digital

No último dia 23 de junho, às 10h, na Biblioteca Medicina Anima, reuniram-se Edna Maria Gomes Pires, gerente de filial de São Paulo da Caixa Econômica Federal, Alda Lúcia Amaral

Ayres, gerente nacional da CEF, Joelcio Escobar, representando o Presidente da Arisp, Associação de Registradores de Imóveis de São Paulo, Flauzilino Araújo dos Santos, Sérgio Jacomino, presidente do Irib, e Márcio Marcondes Martinelli, diretor executivo, para estudar medidas para realização de transações eletrônicas entre os registros prediais de São Paulo e a CEF.

A Arisp já opera uma central de informações e transações eletrônicas intermediando as demandas da administração pública e os cartórios de registro da Capital de São Paulo. Através do *ofício eletrônico* – www.oficioeletronico.com.br – as requisições de informações sobre a situação jurídica de executados em processos de execução fiscal e outras informações rogadas pela Receita federal, Justiça do Trabalho, dentre outras entidades, são processadas em tempo real e somente as ocorrências positivas são processadas para expedição de certidões.

A idéia da CEF, em parceria com a Arisp e Irib, é utilizar-se da infra-estrutura criada para a transação de informações – como notificações para constituição em mora nos casos de alienação fiduciária e a redução de custos e prazos para a realização de atos próprios dos registros, como certidões, etc.

Os processos de notificação dos devedores-fiduciários nos contratos de financiamento com alienação fiduciária em garantia são morosos, burocráticos e se realizam sem parâmetros pré-definidos, o que vem gerando custos e burocracia. O objetivo é a constituição de uma infra-estrutura de transações



Foto: Carlos Petellinkar

eletrônicas para a intimação do devedor, com pagamento nas agências bancárias da CEF ou diretamente nos cartórios.

Os participantes concordaram em acertar a concretização de um projeto-piloto envolvendo os registradores imobiliários de São Paulo. O efeito demonstrativo pode proporcionar estímulos para o desenvolvimento das transações eletrônicas em todo o país. A infra-estrutura estará baseada na ICP-Brasil.

STF e Caixa Econômica Federal assinam acordo de certificação digital

Em reunião com a presidente da Caixa Econômica Federal, Maria Fernanda Ramos Coelho, a presidente do Supremo Tribunal Federal, STF, ministra Ellen Gracie, assinou, no último dia 28 de junho, o Acordo de Cooperação Técnica 6/2006 para ampliação e incremento da prestação de serviços de certificação digital no âmbito do STF. O acordo já foi assinado digitalmente pela ministra Ellen Gracie e pela presidente da Caixa durante a apresentação do sistema pela Secretaria de Tecnologia da Informação do STF. Ou seja, foi o primeiro contrato/convênio assinado digitalmente pelo STF e pela Caixa.

O secretário de Tecnologia da Informação do Supremo, Paulo Pinto, ressaltou que com o novo sistema o tribunal passa a ter validade no meio digital.

Caberá à Caixa emitir os certificados, como num cartório. “É a garantia de que a pessoa que assina é ela mesma, o que traz ao mundo virtual segurança e agilidade para toda a comunicação de atos processuais no STF e até mesmo na assinatura digital das decisões dos ministros”, explicou.

A presidente da Caixa concordou que a certificação digital é um sistema seguro que ajudará o Tribunal no trâmite virtual com muito mais segurança. “Vamos ganhar principalmente em relação à agilidade, pois com a certificação digital eliminamos a necessidade de papéis e a segurança das informações é garantida”.

Maria Fernanda garante que a adoção do sistema já tem dado certo com a Caixa Econômica há três anos, primeira instituição financeira a adotar o sistema seguida pela Justiça do Trabalho e Justiça Federal.

Durante a assinatura do acordo, a ministra Ellen Gracie testou o novo sistema com seu próprio cartão do banco.

A certificação digital permite que qualquer pessoa seja identificada sem a necessidade da presença física. Hoje, uma série de documentos, como o passaporte, o título de eleitor para votar, a assinatura para contratos comerciais e de documentos, exigem traços únicos, como a impressão digital, a caligrafia ou a necessidade de um intermediário que faça a validação, a exemplo dos cartórios. A tendência é de que a certificação digital mude essa lógica. Os funcionários terão um cartão com assinatura virtual que não permite a falsificação e dispensa a apresentação de papéis.

Funcionamento do sistema na prática

Pela certificação, também conhecida como assinatura digital ou eletrônica, é possível assinar e autenticar documentos pelo computador, de qualquer lugar do mundo, via Internet. O sistema funciona com a utilização de um cartão eletrônico (*smart card*) e de um leitor específico para o cartão, que é plugado ao computador. Para usar o sistema e certificar – ou assinar – documentos o usuário insere o cartão no aparelho e digita uma senha ou passa o polegar sobre um leitor ótico.

No STF, o objetivo da certificação é diminuir o tempo e o ônus de tramitação de processos por meio de um mecanismo de virtualização processual. A certificação judiciária servirá como um instrumento para viabilizar a dispensa de pessoa física em cartórios, por exemplo. Outra possibilidade é criarem-se padrões para a certificação de documentos que chegam aos tribunais pela Internet. No futuro, o sistema poderá estabelecer que as petições eletrônicas de ações e recursos só poderão ser feitas com certificação digital.

Inicialmente, a aplicação da nova tecnologia deverá se estender a magistrados e servidores.

Uma outra possibilidade, levantada pela Secretaria de Informática do Supremo, seria a assinatura eletrônica, pelos ministros, dos acórdãos e decisões proferidas que passariam a ter valor probante no próprio *site*. A Caixa, que fornecerá o sistema e o cartão que garante a autenticidade, tem autoridade registradora concedida pela infra-estrutura de chaves públicas brasileira, ICP-Brasil, ligada à Presidência da República.

(Fonte: Últimas notícias do STF, 28/6/2006, 13h50.)

Acontece

Informática e inovação na gestão pública

Informática e inovação na gestão pública: Irib participa do Conip 2006 para discutir a inclusão dos registros públicos



Foto: Carlos Petelinhar

Considerado o principal fórum brasileiro de discussão sobre tendências e iniciativas de tecnologia da informação no governo, o Congresso de Informática e Inovação na Gestão Pública, Conip, realizou a 12ª edição, que tem presença de autoridades governamentais e de grandes empresários do setor. Este ano a temática central – Equipes vencedoras em governo eletrônico: inovação, talento e liderança – foi abordada de diferentes formas durante os três dias do congresso, que aconteceu de 27 a 29 de junho, na sede da Fecomércio, em São Paulo.

Integrando o painel Certificação Digital e Negócios Públicos, o presidente do Irib Sérgio Jacomino proferiu palestra sobre certificação digital nos registros públicos brasileiros.

A exposição privilegiou a necessidade de regulamentação da certificação digital nas atividades registrais, destacando que é necessário avançar nas discussões acerca do documento eletrônico público, com suas particularidades e especificidade. Destacou ainda as ondas de impacto tecno-

lógico que os registros enfrentaram ao longo dos últimos anos, professando sua convicção na importância da ICP-Brasil para harmonizar procedimentos, diminuindo as graves assimetrias que se encontram na atividade registral do país no aspecto da certificação digital.

Sérgio Jacomino integrou painel que contou com a presença dos especialistas em:

Certificação digital em M-Gov, Igor Rocha, gerente de certificação digital da Serasa;

Certificação digital e desenvolvimento nacional, Sérgio Kulikovsky, presidente da Certsign;

Certificação digital e AC-Jus: como implementar, Sérgio Tejada, secretário-geral do Conselho Nacional de Justiça; e

Documento e prova eletrônica, Ludovino Lopes, advogado sócio da Menezes e Lopes Advogados.

Foi moderador o presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Manuel Matos.

Inclusão digital

Este ano, pela primeira vez, o Conip, além de apresentar os principais programas de inclusão digital, levanta um debate sobre a sustentabilidade e eficácia dos modelos atuais. O painel Experiências Inovadoras de Inclusão Digital traz nomes de peso para discutir a questão. Entre eles, Gilson Schwartz, diretor do programa Cidade do Conhecimento, USP; Ricardo Kobashi, coordenador do Programa Acessa, de São Paulo, e Rodrigo Ortiz Assumpção, secretário-adjunto da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do

Planejamento. Em Avaliação dos Modelos de Inclusão Digital, Nicolau Reinhard, professor da USP, fez análise crítica dos principais projetos na área.

Presenças internacionais

Entre as presenças internacionais em destaque, Francisco Luis Garcia Atanes, diretor de informática da Defensoria Pública da Corte da Espanha, falou sobre o modelo de excelência em gestão adotado no país com base nos modelos de administração eletrônica. Para apresentar um estudo comparativo entre os níveis de maturidade do governo eletrônico em Portugal, Espanha e Brasil, o Conip trouxe José Esteves, diretor da cátedra Software AG – Alianza Sumaq em E-Government e professor do Instituto de Empresas, Portugal e Espanha; Norberto Torres, professor da Fundação Getúlio Vargas, SP, e Roberto Agune, superintendente da Fundação de Desenvolvimento Administrativo, Fundap.

O diretor-presidente do Conip Planejamento e Assessoria, Vagner Diniz, declarou: “Em 2006 estamos lançando a versão latino-americana do prêmio de excelência em Informática pública, além de levantar discussão inédita sobre os modelos de inclusão digital adotados hoje no país e os reais benefícios da mobilidade na gestão pública”.

Painéis temáticos discutiram nota fiscal eletrônica, certificação digital, e-gov, controle de fraudes, inclusão digital e processo de informatização do judiciário.

Sobre o Instituto Conip

O Instituto Conip, Conhecimento, Inovação e Práticas de TI na Gestão Pública, é uma organização sem fins lucrativos, cujo objetivo é ser um observatório das práticas bem-sucedidas de uso da tecnologia da informação na gestão pública em todo o Brasil como referência de pesquisa e conhecimento. Tem como missão desenvolver e disseminar conhecimento e práticas no uso inovador e alternativo das tecnologias de informação e comunicação com ênfase em democracia, cidadania e eficiência do serviço público.

Suas atividades são: direcionar e prover conteúdo para os eventos Conip, Congresso de Informática Pública, pela geração de artigos para publicações especializadas e disponibilização de documentos relevantes ao tema TI e governo.



Sérgio Kulikovsky, Sérgio Tejada, Igor Rocha, Manuel Matos, Maurício Coelho, Sérgio Jacomino e Ludovino Lopes



Acontece

62º Encontro Notarial em Gramado

IRIB participa do 62º Encontro Notarial em Gramado

A diretora do Irib Patricia Ferraz falou sobre a nova lei do parcelamento do solo e regularização fundiária – PL 3057.

O Colégio Notarial do Brasil, seção do Rio Grande do Sul, realizou o 62º Encontro Estadual, na cidade de Gramado, RS, nos dias 4 e 5 de agosto. Presidido por Sérgio Afonso Manica, o CNB-RS levou 150 participantes ao encontro, que marcou o conagração da classe notarial e registral.

A convite da entidade representativa dos notários do Rio Grande do Sul, o Irib esteve representado por sua diretora de regularização fundiária e urbanismo, Patricia Ferraz, que proferiu palestra sobre a nova lei do parcelamento do solo e regularização fundiária – PL 3057, juntamente com o secretário do Colégio Notarial do Brasil, Paulo Roberto G. Ferreira.

O encontro contou com palestrantes ilustres do meio jurídico e notarial brasileiro. O ministro aposentado do Supremo Tribunal Federal, José Néri da Silveira, falou sobre os serviços notariais e de registro em face da Constituição federal; o desembargador Vasco Della Giustina, terceiro vice-presidente do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, abordou a nova lei de emolumentos do Rio Grande do Sul, juntamente com o diretor do departamento de informática do TJRS, Eduardo Arruda, e do presidente do CNB-RS, Sérgio Afonso Manica; e o diretor técnico da Fepam-RS, Fundação Estadual de Proteção Ambiental, Jackson Muller, discorreu sobre fiscalização e controle ambiental em áreas rurais.

O 62º Encontro Notarial Estadual foi prestigiado, também, pelos representantes dos notários, como o vice-presidente da União Internacional do Notariado, João F. Ferreira; o presidente do CNB federal, José Flávio Bueno

Fischer; o presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul, Paulo Heinrich; e o presidente do Sindicato dos Notários do Rio Grande do Sul, Jacy Moreira Ibias, entre outros.

Patricia Ferraz

“Como diretora do Irib e registradora de imóveis, foi uma honra participar de um evento do CNB-RS que reuniu notários e registradores, para uma relação mais produtiva e fraterna entre todos os colegas”

Patricia Ferraz, falou ao *Boletim Eletrônico* do Irib sobre sua participação no evento.

“Foi um grande privilégio participar do 62º Encontro Notarial Estadual em Gramado, não só pelo expressivo número de tabeliães presentes, mas principalmente pela qualidade e interesse da platéia pelos temas que foram objeto de exposição. Fiquei especialmente satisfeita com a receptividade à nossa exposição acerca do PL 3.057/2000. Os tabeliães do Rio Grande do Sul demonstraram grande interesse e acolhida aos dispositivos do projeto, sinteticamente expostos. Foram bem recebidos os conceitos aprimorados na lei de parcelamento do solo urbano e os novos instrumentos que o PL 3.057 pretende trazer para o ordenamento jurídico brasileiro. Pude verificar que essas novidades do projeto de lei repercutiram positivamente na platéia, o que não é por acaso, uma vez que grande parte do conteúdo do PL 3.057 já está sendo aplicada no Rio Grande do Sul. Por exemplo, o provimento da Corregedoria Geral da Justiça daquele estado criou os projetos More Legal 1, 2 e 3 com vistas à regularização fundiária. O licenciamento ambiental pelos municípios – uma outra inovação trazida pelo PL 3.057 – também já é aplicado em mais de 130 municípios do Rio Grande do Sul, por delegação da Fundação Estadual do Meio Ambiente, entidade com competência para licenciar matéria ambiental naquele estado.”

E acrescenta. “Como diretora do Irib e registradora de imóveis, foi uma honra ter sido convidada pelo Colégio Notarial do Rio Grande do Sul para participar de um evento



Patricia Ferraz, diretora de regularização fundiária e urbanismo do Irib

que reuniu notários e registradores, apontando notadamente para uma relação cada vez mais produtiva e fraterna entre todos os colegas”.

PL 3.057/2000 pode ser aprovado ainda este ano

A diretora do Irib relata a situação do PL 3.057/ 2000 na Câmara dos deputados, hoje.

“Por requerimento de alguns deputados federais, especialmente do estado de São Paulo, foi constituída a comissão especial, que tem como presidente o deputado José Eduardo Cardozo (SP) e como relator o deputado Barbosa Neto (GO). Ambos foram relatores desse projeto de lei, o primeiro na Comissão de Constituição e Justiça, CCJ, e o segundo na Comissão de Desenvolvimento Urbano, CDU. Essa comissão especial é de mérito, composta por integrantes de quatro outras comissões de mérito da Câmara dos deputados, quais sejam, a CDU, a CCJ, Meio Ambiente e Consumidor. Existe grande expectativa em torno da apresentação do relatório do deputado Barbosa Neto, uma vez que nessa fase o projeto recebeu 77 emendas – junto à comissão especial –, sete das quais foram retiradas por seus autores. Portanto, o deputado deve apreciar essas 70 emendas e apresentar seu relatório.”

“É importante dizer que o trabalho do deputado José Eduardo Cardozo na CCJ foi analisado por um grande grupo de deputados da Comissão Especial – encabeçados pelo deputado Walter Feldman (SP) –, que propuseram uma emenda global (69). A emenda 69 contempla o texto do deputado José Eduardo Cardozo, considerando todas as

tratativas feitas ao longo do primeiro semestre deste ano, quando o projeto tramitava na CCJ.”

“Nossa expectativa é de que o PL 3.057 seja aprovado ainda este ano. Mas é evidente que todos os setores envolvidos – tabeliães, registradores, sociedade civil e governo, que está empenhado nessa aprovação – devem permanecer mobilizados e atentos ao andamento do projeto de lei na Câmara dos deputados.”

STF

“Penso que o PL 3.057, que está em debate na Câmara dos deputados, é de grande importância para o avanço do ordenamento jurídico do país”

A participação do desembargador gaúcho José Néri da Silveira – expoente da magistratura brasileira, que foi ministro do STF de 1981 a 2002, e o presidiu no biênio 1989/1991 – elevou ainda mais a qualidade dos debates no 62º Encontro Notarial Estadual.

Para a reportagem do *BE*, o ministro revelou suas impressões sobre o encontro e traçou um panorama geral de sua palestra, que abordou os serviços notariais e de registro em face da Constituição federal.

“Gostaria de destacar que apreciei muito a palestra da doutora Patricia Ferraz a respeito da lei do parcelamento do solo e da regularização fundiária urbana. Penso que o projeto de lei 3.057, que está em debate na Câmara dos deputados, é de grande importância para o avanço do ordenamento jurídico do país.”

“Considero valiosíssimo um encontro dessa natureza. O 62º Encontro Notarial Estadual do Rio Grande do Sul viabiliza o debate de problemas que dizem respeito ao exercício de uma profissão que foi profundamente modificada com a Constituição de 1988. Aliás, foi esse o tema de minha palestra, a atividade notarial e registral em face da Constituição federal. O artigo 236 da CF modificou o regime anterior e a atividade passou a ser exercida em caráter privado por delegação do poder público, o que aumenta a responsabilidade dos notários e registradores uma vez que, ao lhes dar autonomia funcional, a



José Néri da Silveira, ministro aposentado do STF

Constituição também expressamente previu a responsabilidade civil e criminal de notários, oficiais de registro e seus prepostos, no desempenho dessas atividades delegadas. Constituem serviços públicos que, sem dúvida, são executados exclusivamente por particulares investidos na delegação em virtude do concurso público. A Constituição federal acabou com o sistema tradicional de sucessão na atividade notarial e de registro, no qual o titular passava a delegação para seu filho ou descendente. Essa atividade foi democratizada, de tal sorte, que o acesso a todos os brasileiros se tornou possível por via do concurso público quando ocorre a vacância das delegações.”

“Examinei esses problemas em minha exposição, como também a questão dos termos em que se dá a fiscalização pelo poder Judiciário. É a presença do Estado, verificando o bom desempenho dessas atividades – por intermédio da fiscalização – numa representação verdadeira do delegante, que é o poder público. A questão dos concursos públicos tem uma importância de natureza constitucional muito grande, porque pode se estabelecer um conflito entre as legislações estaduais – dispondo sobre os concursos em cada estado – e a legislação federal básica, que define as normas gerais desses concursos. Ainda recentemente, o Supremo Tribunal Federal teve a oportunidade de enfrentar essa matéria, declarando a inconstitucionalidade parcial de uma lei estadual que estabeleceria critérios para um concurso público. O que está na índole desse sistema novo, trazido no bojo da Constituição federal, é precisamente a competição com respeito ao princípio da isonomia, ao princípio da igualdade, para todos aqueles que querem competir, colimando a titularidade de uma delegação, ou do serviço notarial ou do serviço registral. Portanto, as atividades notarial e registral ganharam importância ainda maior após a Constituição de 1988.”

“Concluindo, reafirmo que encontros como este possibilitam justamente um exame dessa nova realidade dos serviços notariais e registrais, reunindo os titulares das delegações em cada estado e em determinadas regiões, para que se estabeleça não só um intercâmbio a respeito da execução dos serviços, mas especialmente uma certa unidade de pensamento na interpretação da Constituição e da legislação pertinente, para um bom desempenho desse

relevante serviço público. É da maior importância para a sociedade e para o país.”

José Flávio Bueno Fischer,
presidente do CNB federal

“Sobre o PL 3.057, gostaria de destacar a participação em conjunto da diretora do Irib e do Colégio Notarial do Brasil”

De acordo com o presidente do CNB federal, José Flávio Bueno Fischer, o evento reuniu palestrantes de elevado nível científico e técnico e um público qualificado. Confira, a seguir, sua opinião sobre o evento.

“Trata-se de um encontro de bastante prestígio e sucesso para os notários do Rio Grande do Sul e o CNB federal teve muito orgulho de poder participar representado por este presidente e pelo secretário Paulo Roberto G. Ferreira. Os temas desenvolvidos pelos palestrantes foram de muito interesse para a classe. O doutor José Néri da Silveira, por exemplo, fez uma avaliação importante dos notários e registradores em face da Constituição federal e esclareceu muitos aspectos sobre os quais ainda havia dúvidas.”

“Quanto à questão da regularização fundiária, a grande mestra é a Patricia Ferraz; não foi por acaso que ela foi convidada. É a segunda vez que o CNB federal e o estadual a convidam para vir ao Rio Grande do Sul, e ela tem colaborado muito. Sobre o PL 3.057, gostaria de destacar a participação em conjunto da diretora do Irib e do Colégio Notarial do Brasil, representado por Paulo Roberto G. Ferreira, nas sessões sobre o projeto na Câmara dos deputados em Brasília. Participamos em parceria e a convite do Irib.”

“O 62º Encontro Notarial Estadual realizado em Gramado foi um evento de muitos esclarecimentos, incluindo a discussão sobre emolumentos com o vice-presidente do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, desembargador Vasco Della Giustina, uma vez que o estado ainda é um dos poucos que não fez a adaptação obrigatória da lei de emolumentos, de acordo com a norma federal. O anteprojeto apresentado pelo desembargador, resultante das discussões entre as entidades e o TJRS, será encaminhado

pelo tribunal para a Assembléia legislativa, para se transformar em lei. Finalmente será resolvida essa pendência, que já dura mais de cinco anos. Esse assunto é crucial aqui no Rio Grande do Sul e já houve até ações de inconstitucionalidade da cobrança de emolumentos acarretadas pela falta dessa lei. Foi de suma importância a participação do TJRS nesse encontro regional.”

Sérgio Afonso Manica, presidente do CNB-RS
“O 62º Encontro Notarial Estadual do CNB-RS colocou em debate temas pontuais para a classe notarial, explanados com muita competência pelos palestrantes convidados”

Para o anfitrião e organizador do 62º Encontro Notarial Estadual, o presidente do Colégio Notarial do Brasil, seção RS, Sergio Afonso Manica, o evento obteve sucesso extraordinário ao reunir mais de 50% dos associados da entidade, fato que ele atribuiu à qualidade e proficiência das palestras ministradas.

“O 62º Encontro Notarial Estadual programado pela diretoria do CNB-RS colocou em debate temas pontuais para a classe notarial, explanados com muita competência e conhecimento de causa pelos palestrantes convidados.”

“A palestra do ministro José Néri da Silveira, que discorreu sobre os serviços notariais e de registro em face da Constituição federal de 1988, denotou a propriedade e clareza do douto desembargador em relação ao tema abordado. É impressionante sua capacidade intelectual e de memória no que se refere à atividade notarial e à legislação que rege a matéria notarial e de registro.”

“A exposição da doutora Patricia Ferraz foi realmente singular, uma vez que, como tratou de matéria nova ou inovadora no meio jurídico – procedimentos registrares e notariais –, a diretora do Irib demonstrou conhecimento específico e aprofundado do tema, surpreendendo a platéia e angariando muitos elogios pela proficiência da palestra.”

“A segunda parte do encontro referiu-se à lei de emolumentos que está sendo elaborada pelas entidades, com especial participação deste presidente do CNB-RS junto à presidência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Sobre essa questão, tivemos a palestra do terceiro vice-

presidente do TJRS, desembargador Vasco Della Giustina, responsável pela coordenação e encaminhamento dos projetos que se referem à lei de emolumentos e à implementação do selo digital, que é um dispositivo de controle e arrecadação cujo objetivo é fiscalizar os serviços notariais e de registro, bem como subsidiar, na medida das necessidades, os ofícios e serventias deficitárias do estado. É um provimento de recursos para que a atividade notarial e de registro não tenha problemas de subsistência e de prestação de serviços ao usuário e à comunidade. Todo o histórico da tramitação desse projeto relativo à lei de emolumentos foi relatado com detalhes pelo eminente desembargador. Ao diretor do Departamento de Informática do TJRS, Eduardo Arruda, coube discorrer sobre a implementação do selo digital pelo meio eletrônico.”

“De minha parte, como presidente do CNB-RS, fiz um pequeno relato do trabalho das entidades junto ao poder Judiciário do estado, no sentido de ultimar uma tabela e uma lei de emolumentos compatível com a necessidade do usuário e a dignidade profissional do notário e registrador do Rio Grande do Sul.”

“No final, tivemos uma palestra relativa ao meio ambiente, com o diretor técnico da Fepam-RS, Fundação Estadual de Proteção Ambiental, Jackson Müller, considerado uma autoridade no assunto. Ele foi muito feliz em abordar a questão, explicando como se pode contribuir – por intermédio dos institutos jurídicos vigentes – para o controle e fiscalização do meio ambiente em áreas rurais.”

“Destaco também que conseguimos realizar a implementação da cooperativa de crédito de notários e registradores no Rio Grande do Sul, portanto, hoje temos um segmento bancário disponível para que os associados da entidade possam obter juros mais baixos no sistema financeiro.”

“A presidência, a diretoria e os colaboradores do CNB-RS uniram esforços para que este encontro seja lembrado no estado do Rio Grande do Sul por sua qualidade de informação e organização. Agradecemos especialmente aos palestrantes, doutora Patricia Ferraz, doutor Paulo G. Ferreira, doutor José Néri da Silveira, desembargador Vasco Della Giustina, doutor Eduardo Arruda e Jackson Muller, por suas exposições, o que certamente acrescentou qualidade a este encontro notarial.”

Cadastro georreferenciado e regularização fundiária: projeto-piloto em São João da Ponta – Pará

Objetivo e Participantes

No dia 20 de julho de 2006, reuniram-se no Quinto Cartório de Registro de Imóveis em São Paulo, *Biblioteca Medicina Anima*, Sérgio Jacomino, presidente do Irib Instituto de Registro Imobiliário do Brasil; Dalva Maria Vasconcelos, diretora técnica do Iterpa, Instituto de terras do Pará; Márcio Martinelli, diretor executivo do Irib; Carlos Chermont, diretor da Anoreg-BR, Associação dos Notários e Registradores do Brasil; João Dehon Brandão Bonadio, consultor em cadastro e regularização fundiária e Élcia Ferreira da Silva, consultora em cadastro e geoprocessamento.

O objetivo da reunião foi apresentar o Modelo de Gestão Territorial – MGT adotado pelo Pará, bem como o projeto-piloto de Cadastro Georreferenciado e Regularização Fundiária em desenvolvimento pelo Iterpa no município de São João da Ponta, e discutir com o Irib e a Anoreg a possibilidade de atuação conjunta relacionada com capacitação e integração com o cartório de registro de imóveis do município de São João da Ponta.

Itens discutidos e acordados

1. Os consultores apresentaram o MGT adotado pelo Pará, suas correlações com os cartórios de registro de imóveis e com a lei 10.267/01. Deram especial destaque ao projeto-piloto do município de São João da Ponta, que teve toda sua extensão territorial levantada dentro dos rigores estabelecidos pela lei, o que permitiu encontrar, ao final da operação de campo, 503 imóveis contra 143 inicialmente cadastrados no SNCR – Sistema Nacional de Cadastro Rural do Incra.

2. O Plano de Regularização Fundiária do Município foi concebido para se definir o domínio territorial e dar subsídios para retificar os registros das áreas particulares, arrecadar as áreas devolutas, registrando em nome do Estado e titular a pequena posse. O projeto é pioneiro em vários aspectos, entre eles, na entrega do título de domínio registrado aos posseiros que atenderem aos requisitos da lei.

3. As condições que caracterizam em linhas gerais o SRI de Vigia foram apresentadas, apontando a necessidade de uma ação planejada e integrada para que o mesmo possa se capacitar, não só nos aspectos operacionais, mas também na manutenção e trato do acervo documental que será nele constituído.

4. O Irib ressaltou a importância do projeto e sua necessidade para que se possa caminhar rumo a um sistema registral mais seguro e transparente. Lembrou, no entanto, que é importante criar estímulos para que a comunidade mantenha seus registros atualizados e regularizados. Um deles seria o uso da garantia real para a obtenção de empréstimos.

5. Quanto à vinculação com os cartórios, está em estudos o uso da DOI – declaração de operações imobiliárias onde os cartórios informariam as alterações ocorridas. É necessário definir quais as informações que devem constar nesse instrumento, bem como as bases tecnológicas que suportarão seu desenvolvimento e implementação, lembrando que deve estar integrado com a Infra-estrutura de Chaves Públicas, ICP-Brasil

6. Propôs-se a criação de uma força-tarefa, FT, para a realização de uma *Ação de Apoio Operacional* para a comarca de Vigia, envolvendo a Anoreg-BR, a Corregedoria

Geral da Justiça, o Colégio Notarial do Brasil e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib. Essa FT terá três focos de atuação; (i) Capacitação Tecnológica, (ii) Capacitação Profissional e (iii) definições do formato e das informações necessárias para a DOI.

7. Para que essa FT possa ser oficialmente constituída é fundamental o desenvolvimento de um Plano de Ação que contemple (i) a elaboração de um projeto pedagógico de capacitação nos moldes já desenhados pela PUC-MG; (ii) a preparação de um código de procedimentos que norteie e padronize a execução dos atos registrais e (iii) definição da solução tecnológica a ser adotada.

8. Para a elaboração do Plano de Ação dever-se-á fazer um diagnóstico dos problemas concretos da Comarca de Vigia. Para esse trabalho de diagnóstico estarão envolvidos o Iterpa representado pela sua diretora técnica, o Irib representado pelos senhores Eduardo Augusto, Cleomar Moura e Sérgio Jacomino e a Anoreg representada pelo senhor Carlos Chermont.

Próximas Ações

1. Construir uma agenda de trabalho para a primeira quinzena de agosto objetivando o levantamento de dados para a preparação do diagnóstico

2. Durante a preparação do Plano de Ação para a FT, identificar e definir as responsabilidades das instituições envolvidas na execução da Ação de Apoio Operacional.

3. Preparação da minuta do instrumento que formalizará os arranjos institucionais necessários.

Cronograma preliminar

O cronograma preliminar para permitir a atuação da FT é:

Diagnóstico	9 a 15 de agosto de 2006
Preparação do Plano de Ação	15 a 25 de agosto de 2006
Oficialização da FT	25 a 30 de agosto de 2006

Secretaria de Habitação de SP atenta à regularização fundiária. *Encontro de técnicos discute a tipologia das irregularidades*

No dia 13 de julho, às 15h, na sede do Quinto Registro de Imóveis, reuniram-se na Biblioteca *Medicina Anima* o presidente do Irib Sérgio Jacomino, a diretora de regularização fundiária do Irib, Patricia Ferraz, a diretora do Departamento de Regularização de Parcelamento do Solo, Resolo, secretária da Habitação da Prefeitura Municipal de São Paulo, Ana Lúcia Callari Sartoretto, Gláucio Attorre Penna (Resolo, Gabinete SEHAB) e o arquiteto-urbanista Ricardo D. Pontual, para discutir o tema da regularização fundiária na capital de São Paulo.

O Município de São Paulo apresenta uma vistosa variedade de problemas relacionados com a informalidade na ocupação de áreas públicas e privadas. Loteamentos irregulares, parcelamentos clandestinos, fracionamentos em áreas protegidas, comércio

informal – todos esses aspectos se inter-relacionam e desafiam o administrador público a alcançar soluções adequadas para os casos concretos.

Com a finalidade de identificar uma tipologia dos fenômenos da irregularidade, a Secretaria da Habitação tem procurado interlocução com os vários agentes envolvidos com a regularização e bateu às portas do registro imobiliário para demandar apoio às políticas sociais de urbanismo e regularização fundiária.

A municipalidade paulistana agregou os registradores imobiliários à discussão do seu diagnóstico, na convicção de que esses profissionais podem oferecer importante contribuição para a solução dos graves problemas habitacionais da metrópole.

O debate iniciado há alguns anos vêm dando seus frutos.



Acontece

Regularização fundiária

Ministério das Cidades pede colaboração do Irib para constituir banco de dados de consulta pública sobre regularização fundiária



Foto: Carlos Petelin/Ar

No dia 11 de agosto último, a consultora do Ministério das Cidades, Ana Paula Ribeiro Barbosa, foi recebida pela diretora de regularização fundiária e urbanismo do Irib, Patricia Ferraz, no cartório de registro de imóveis de Diadema, SP. A reunião foi agendada a pedido da representante do MC com o objetivo de expor, para o Instituto, projeto que visa à constituição de um banco de dados para consulta pública sobre regularização fundiária.

O projeto é resultado da parceria firmada entre o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Programas Urbanos, Ministério da Justiça, por meio da Secretaria de Reforma do Judiciário, e o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento, PNUD, para enriquecer o

acervo da biblioteca virtual sobre regularização fundiária do Ministério das Cidades.

O Ministério das Cidades destacou consultores que efetuarão uma pesquisa avançada de material de cunho jurídico-legal em todo o país. A pesquisa consiste em coletar e analisar legislações locais, demandas, notas de cartórios, pareceres administrativos de prefeituras municipais e decisões judiciais recentes sobre o tema.

Com base em dados obtidos na prefeitura municipal de Diadema, que apontam o município como referência nas ações de regularização urbanística e fundiária do país, Ana Paula Ribeiro Barbosa, consultora designada para o estado de São Paulo, conversou com Patricia Ferraz e solicitou a colaboração do Irib para a constituição e manutenção da biblioteca.

Irib pode celebrar convênio com Ministério das Cidades para a coleta de informações

Patricia Ferraz sugeriu a celebração de um convênio entre o Irib e o Ministério das Cidades, visando à facilitação da coleta de informações para compor o acervo da biblioteca virtual de regularização fundiária do Ministério das Cidades.

E justificou a formalização do acordo entre MC e Irib como forma de facilitar a comunicação e a colaboração de registradores imobiliários de todo o país. Patricia Ferraz acredita que existam informações interessantes e processos relativos à regularização fundiária no Brasil todo.

A consultora Ana Paula vai levar a idéia ao Ministério das Cidades, uma vez que reconheceu a importância do convênio como forma de apressar a coleta de dados e enriquecer o acervo com informações adicionais que vão garantir a manutenção constante da biblioteca.

Regularização fundiária: a experiência de Diadema

Na oportunidade, Patricia Ferraz



apresentou algumas experiências bem sucedidas de regularização fundiária no município de Diadema, além de casos em fase de finalização, com a concessão dos títulos no cartório de registro de imóveis.

Segundo Ana Paula Ribeiro Barbosa, os consultores do Ministério das Cidades encarregados da coleta de dados para a biblioteca virtual sobre regularização fundiária estão em busca desses casos bem sucedidos que apresentem um caráter inovador. “Para isso, a pesquisa está sendo efetuada em arquivos de fóruns, tribunais de justiça, cartórios extrajudiciais, ministérios públicos,

prefeituras municipais, associações civis sem fins lucrativos, e outras fontes”. Os dados coletados constarão de um CD ROM, que será distribuído para juízes e promotores públicos como material de consulta.

Ana Paula informou, ainda, que a pesquisa também será desenvolvida junto às associações de moradores, uma vez que a biblioteca disponibilizará informações que envolvem áreas públicas e particulares. “A participação dos cartórios de registro de imóveis nesse trabalho é fundamental porque se trata de um agente finalizador no processo da regularização fundiária”, concluiu.

“Patricia Ferraz sugeriu a celebração de um convênio entre o Irib e o Ministério das Cidades, visando à facilitação da coleta de informações para compor o acervo da biblioteca virtual de regularização fundiária do Ministério das Cidades.”



Biblioteca virtual de regularização fundiária do MC recebe contribuições

A biblioteca virtual de regularização fundiária, um processo contínuo de pesquisa e troca de informações, já está recebendo colaborações. Leis, decisões judiciais, textos, relato de experiências, etc., podem ser enviados, de forma impressa ou digital, para bibliotecareg@cidades.gov.br

Planejamento territorial urbano e política fundiária da SNPU

Para transformar o modelo de urbanização nacional no qual grande parcela das cidades brasileiras abriga algum tipo de assentamento precário, o Ministério das Cidades priorizou o apoio ao planejamento territorial urbano e à política fundiária dos municípios. A Secretaria Nacional de Programas Urbanos, SNPU, encabeçada pela secretária Raquel Rolnik, tem como missão implantar o Estatuto das Cidades (lei 10.257/2001), mediante ações diretas e ações de mobilização e capacitação.

Para cumprir sua missão, a SNPU conta com quatro áreas de atuação: apoio à elaboração de planos diretores, regularização fundiária, reabilitação de áreas centrais e pre-

venção e contenção de riscos associados a assentamentos precários.

Segundo a SNPU, embora o Brasil não possua uma estatística do número total de domicílios em favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, loteamentos clandestinos, cortiços, casas de fundo, ocupações de áreas públicas sob pontes, viadutos, marquises e nas beiras de rios, o fenômeno faz parte da grande maioria das nossas cidades. A pesquisa IBGE 2000 nos municípios revela a presença de assentamentos irregulares em quase 100% das cidades com mais de 500 mil habitantes, bem como, em menor escala, nas cidades médias e pequenas.

As regiões metropolitanas concentram aproximadamente um terço da população urbana do país e os maiores percentuais de carências e precariedades.

SPU quer a remoção de obstáculos da legislação federal fundiária, cartorária, urbanística e ambiental

Entre os objetivos gerais da SPU estão o apoio aos municípios na implementação do Estatuto da Cidade e a promoção dos direitos sociais e constitucionais de moradia e preservação ambiental, qualidade de vida humana e preservação de recursos naturais.

Para atender seus objetivos específicos, a Secretaria pretende promover o reconhecimento dos novos direitos e sua plena utilização, enfatizando que são formas de direito real de propriedade; buscar a remoção dos obstáculos da legislação federal fundiária, cartorária, urbanística e ambiental; e incentivar parcerias com a sociedade civil, promovendo ampla participação popular em todas as etapas de regularização fundiária.

(Fonte: Agência Irib de Notícias; reportagem Claudia Trifoglio; edição FR)

A biblioteca virtual de
regularização fundiária já
está recebendo colaborações.

Leis, decisões judiciais,
textos, relato de
experiências, etc., podem
ser enviados, de forma
impressa ou digital, para
bibliotecareg@cidades.gov.br

IRIB, ENR, CNB, Colégio Registral do RS e AJURIS realizam Curso de Extensão em Direito Notarial e Registral em Porto Alegre, RS

Desembargador Décio Antônio Erpen abre o Curso de Extensão em Direito Notarial e Registral na Escola Superior da Magistratura – Ajuris

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB, e a Escola Nacional de Registradores Imobiliário, ENR, em parceria com a Escola Superior da Magistratura, AJURIS, Colégio Registral do Rio Grande do Sul e Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal e Seção do Rio Grande do Sul –, estão realizando o Curso de Extensão em Direito Notarial e Registral, com duração de três meses, na sede da Escola Superior da Magistratura da Ajuris, em Porto Alegre, RS.

A iniciativa é resultado de convênio firmado (*Boletim do Irib em revista* 326, p.118) entre os institutos referidos com o objetivo de conjugar esforços para a realização de eventos que visem ao aprimoramento profissional de notários, registradores, magistrados e outros profissionais do Direito.

O objetivo do Curso de Extensão em Direito Registral e Notarial é a capacitação e atualização de notários, registradores públicos, magistrados e profissionais liberais interessados no Direito registral imobiliário.

Abertura com o desembargador Erpen

O desembargador aposentado Décio Antônio Erpen abriu

o Curso de Extensão em Direito Notarial e Registral, no dia 29 de agosto último, na Escola Superior da Magistratura, Ajuris. “Não sou professor de fórmulas, mas quero despertar em vocês o amor pela doutrina notarial e registral”, declarou.

Segundo Erpen, que foi juiz por mais de trinta anos e conquistou respeito internacional na área jurídica, os notários podem ser definidos como agentes da paz jurídica e social. “Feito um registro, ninguém pode alegar seu desconhecimento”, frisou o magistrado.

“O Direito não esgota a realidade, mas deve acompanhá-la. Os conceitos de propriedade evoluem. Hoje muito se fala em propriedade intelectual, o que não existia há alguns anos”, exemplificou.

Erpen acredita que o homem é ser e ter. “É possível observar o sentimento de posse mesmo nas crianças, que sabem exercer o domínio sobre seus brinquedos”. O magistrado salientou, também, a importância do Direito notarial e registral e do seu estudo.

Além do Diretor da ESM, desembargador Paulo de Tarso Vieira Sanseverino, estiveram presentes na cerimônia de abertura, representando as entidades ligadas aos notários e registradores, Paulo Heinrich, Sérgio Afonso Mânica, José Flávio Bueno Fischer e João Pedro Lamana Paiva.

O curso tem carga horária de 180 horas-aula divididas

entre as disciplinas de Direito civil – parte geral, obrigações, contratos, coisas, família e sucessões –, registros públicos, serviços de notas, aspectos do Direito tributário, incorporação imobiliária, lei 8.935/94, etc.

Próximos palestrantes

Armando Antônio Lotti – Procurador de Justiça

Antônio Guilherme Tanger Jardim – Desembargador Aposentado

Eduardo Antpack – Tabelião de Notas e de Protesto

Eduardo Agostinho Arruda Augusto – Registrador de Imóveis

Eduardo Kraemer – Juiz de Direito

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza – Registrador Imobiliário e Tabelião

Francisco José Rezende dos Santos – Registrador de Imóveis

João Figueiredo Ferreira – Tabelião de Protesto

João Pedro Lamana Paiva – Registrador e Tabelião de Protesto

José Flávio Bueno Fischer – Tabelião de Notas e de Protesto

Lauro Assis Machado Barreto – Tabelião de Notas

Leonardo Brandelli – Registrador de Imóveis e Especiais

Luiz Felipe Brasil Santos – Desembargador

Luís Paulo Aliende Ribeiro – Juiz de Direito

Luiz Augusto Luz – Advogado

Luiz Egon Richter – Mestre em Direito

Maria Aracy Menezes da Costa – Juíza de Direito Aposentada

Paulo de Tarso Vieira Sanseverino – Desembargador

Ricardo Dip – Desembargador

Sérgio Afonso Mânica – Tabelião de Notas

Programa

Objetivo das atividades registrares e notariais, bem como os efeitos gerados pela realização de atos jurídicos nas serventias de notas e registro.

A evolução desses ramos do Direito: breve histórico e introdução ao estudo do Direito notarial e registral.

Análise das alterações no novo Código Civil, principalmente aquelas que afetam direta ou indiretamente o ramo

do Direito notarial e registral.

Palestras sobre temas atuais de registros públicos

1. A proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos.

2. Responsabilidades dos notários e registradores.

Teoria e prática sobre os registros públicos e os serviços de notas:

1. Registro civil de pessoas naturais

2. Registro civil de pessoas jurídicas

3. Registro de títulos e documentos

4. Tabelionato de notas

5. Tabelionato de protesto de títulos

6. Registro de imóveis

6.1 Documentação e aspectos tributários nos negócios imobiliários

6.2 Aspectos relevantes dos contratos de compra e venda, compromisso de compra e venda, doação, mandato, locação etc.

6.3 Condomínios (comum e edilício)

6.4 Incorporação imobiliária e patrimônio de afetação

6.5 Parcelamento do solo

6.6 Regularização fundiária

6.7 Estatuto da Cidade

6.8 Georreferenciamento

6.9 Retificação de registro

6.10 O papel do registrador na nova ordem jurídica constitucional

6.11 Aspectos administrativos, fiscais e trabalhistas de uma serventia notarial e registral (lei 8.935/94)

6.12 Títulos judiciais frente aos registros públicos

6.13 Meio ambiente (usucapião tabular: parágrafo quinto, artigo 214, lei 6.015/73 e derrelição presumida no Código Civil/2002: o abandono de bem imóvel).

Certificado

Serão fornecidos certificados

1. De frequência: ao aluno que atingir o índice mínimo de presenças igual ou superior a 75% da carga horária total.

1.1 De aproveitamento: ao aluno que se submeter às provas ou trabalhos propostos pelos palestrantes e obtiver média igual ou superior a 7 (sete), desde que satisfeito o índice mínimo de presenças.

Visão contemporânea e prática do direito imobiliário. Registros públicos. Exigências e soluções práticas

A Universidade Secovi-SP está realizando uma série de encontros jurídicos sobre as tendências do mercado imobiliário, com apoio do Irib e da Arisp.

O primeiro encontro tratou de questões atuais, práticas e controvertidas do registro imobiliário, procurando aliar a base teórica à prática registral e à legislação que norteia a atividade. Temas: introdução ao registro imobiliário, incorporação imobiliária, patrimônio de afetação; retificação administrativa de área, meio ambiente e o registro de imóveis.

O evento foi realizado na sede do Secovi-SP, no dia 16 de agosto último, às 18h30, com palestras proferidas por

Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp; José Vicente Amaral Filho, membro do Conselho Jurídico do Secovi-SP; e Marcelo Augusto Santana de Melo, diretor de Meio Ambiente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib.

O coordenador do evento, Jaques Bushatsky, diretor do Secovi-SP e presidente do Conselho de Mediação e Arbitragem do Programa de Qualificação Essencial, PQE, do Secovi-SP, falou ao *Boletim do IRIB em revista* sobre a realização desse e dos próximos encontros jurídicos da entidade, cuja pauta vem incluindo, crescentemente, temas do registro de imóveis.

Demanda do setor imobiliário em face do registro de imóveis: métodos simples e objetivos, facilidade dos trâmites, rapidez nas informações

BIR – *Qual a avaliação que o senhor faz desse primeiro evento de uma série de encontros jurídicos que o Secovi-SP pretende realizar sobre as tendências do mercado imobiliário?*

Jaques Bushatsky – O evento foi esplêndido, e dizer menos seria mentir. Cerca de 100 pessoas se inscreveram, as palestras dos doutores Flauzilino Araújo dos Santos, Marcelo Melo e José Vicente Amaral foram tão interessantes que fiquei à vontade para deixar estourar o tempo programado. Não poderíamos começar a série “Visão contemporânea e prática do direito imobiliário” de maneira melhor.

BIR – *O Secovi-SP vem inserindo vários temas do registro de imóveis nos programas de seus eventos. A que o senhor atribui esse novo temário nas pautas do sindicato?*

Jaques Bushatsky – Somaram-se vários fatores para isso. Dentre eles: 1) temos hoje a franca e auspiciosa disposição dos registradores para debaterem com os demais agentes do meio imobiliário; 2) a preocupação de todos com a segurança jurídica que decorre da perfeição dos registros, segurança que o mercado busca com maior afinco a cada dia; a propósito, o Programa de Qualificação Essencial do Secovi-SP, PQE, nada

mais pretende que a excelência dos serviços prestados ao mercado, e para isso é preciso conhecer e usar bem os registros e os cartórios; 3) as novas exigências dos negócios imobiliários, cada vez mais complexos e emaranhados, que encontram base sólida e necessária nos registros imobiliários, a tornar básico o conhecimento de seu funcionamento, suas regras.

BIR – *Como advogado da área imobiliária, quais as necessidades da incorporação de condomínios que o senhor acredita mais urgentes em relação ao registro de imóveis?*

Jaques Bushatsky – Acredito que a lei 10.931, que vem tendo ampla aplicação no âmbito dos registros permitiu deixar no passado do qual todos provavelmente preferem nem ter memória ao menos um tormento. Falo da retificação de registro, que de processo judicial de longo trâmite e altos custos, transmutou-se em operação bem objetiva e factível, materializada no registro de imóveis. É nessa linha que imagino a demanda do setor em face do registro de imóveis: métodos simples e objetivos, facilidade dos trâmites, rapidez nas informações. São metas que parecem estar sendo crescentemente atendidas, imprescindíveis ao funcionamento intrincado das novas operações, a que me referi anteriormente. Imagine compatibilizar uma alienação de terreno, com uma incorporação, a securitização de recebíveis, a transmissão da propriedade de unidades autônomas, a prestação de garantias, sem um registro imobiliário ágil e confiável! Seria impossível.

SOLUÇÕES
INTEGRADAS



Tudo que você precisa
para seu **registro de imóveis**
em um **único sistema**

REGISTER[®]

Segurança e Agilidade para seu registro de imóveis



INFORMATIZAÇÃO NOTARIAL E REGISTRAL

Curitiba - PR

Av. Senador Salgado Filho, 2464
81510-001
Tel.: 41 2106-1212
Fax: 41 3296-6640

São Paulo - SP

Av. Paulista, 2073 - sala 905
Edifício Horsa I - 01311-940
Tel.: 11 3179-0057
Fax: 11 3179-0058

w w w . e s c r i b a . c o m . b r



The Bridgeman Art Library / gettyimages

Le Comte de Vaudreuil, 1758. Óleo sobre tela de François-Hubert Drouais, 1727-1775.

Comte de Vaudreuil (1740-1817), filho do governador de Santo Domingo, aponta no mapa o lugar de seu nascimento. A armadura aos seus pés indica ambições militares e o mapa ao fundo representa a Alemanha, onde Vaundreuil atuou como ajudante de campo do comandante francês durante a Guerra dos Sete Anos.