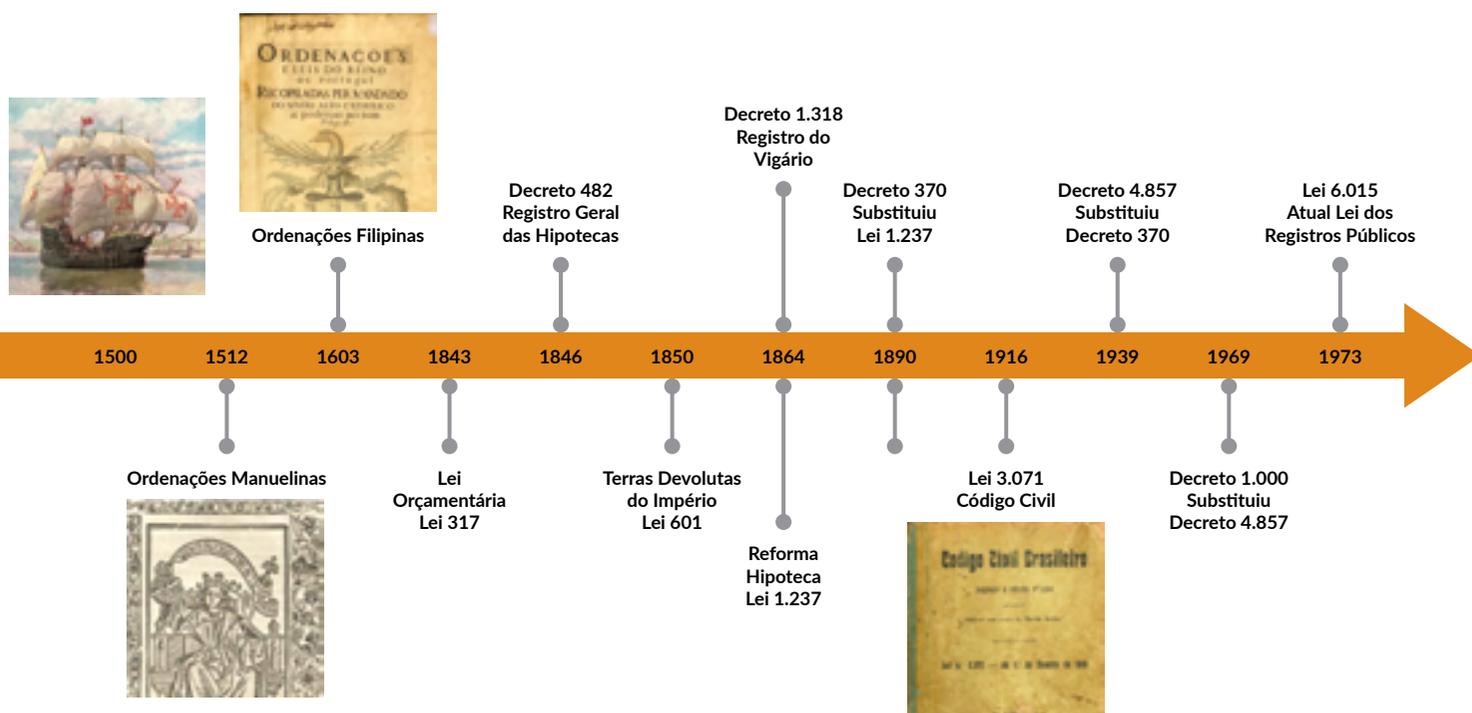


# Sistema de matrículas imobiliárias: iminente crepúsculo?

André Abelha e Francisco Nobre\*



**D**esde que Pedro Álvares Cabral e sua tripulação avistaram o Monte Pascoal, desembarcando em *terras brasilis*, deu-se início à nossa lenta evolução registral imobiliária. Foram mais de 300 anos sob as regras portuguesas das Ordenações Manuêlinas e Filipinas, e mais 130 anos de outras normas editadas já em solo brasileiro<sup>1</sup>, até que, em 1973, chegou a atual Lei dos Registros Públicos.

A chegada da Lei 6.015/73, com a previsão das matrículas imobiliárias, representou admirável avanço em relação ao sistema anterior, de transcrições e inscrições, um método ainda arcaico, que dependia das anotações nos livros respectivos, dificultando pesquisas posteriores, deixando larga margem para a insegurança jurídica nos negócios.



A matrícula, reunindo de forma gráfica todas as informações a respeito do imóvel, é sem dúvida uma solução bem mais simples e prática do que as transcrições e inscrições que distribuía por vários livros essas mesmas informações, gerando dificuldade de consulta e risco de erros.

Entretanto, passados quarenta e cinco anos da vigência da Lei de Registros Públicos, esse sistema começa a dar sinais de cansaço.

No sistema de matrículas, como se sabe, os lançamentos (registros e averbações) são colecionados em uma ficha ou conjunto de fichas que, a partir de sua abertura, reúne cronologicamente toda a história do imóvel. Assim, tem-se, em um só golpe, uma visão de todos os acontecimentos jurídicos que envolveram o imóvel ao longo do tempo.

Essa grande vantagem do sistema de matrículas, porém, acaba por ser também seu calcanhar de Aquiles. As matrículas crescem com o tempo. E, por vezes, crescem muito. Todo cartório de registro de imóveis tem suas matrículas-problema, porque cresceram demais. E com o passar do tempo, esse problema só se agrava e se torna corriqueiro.

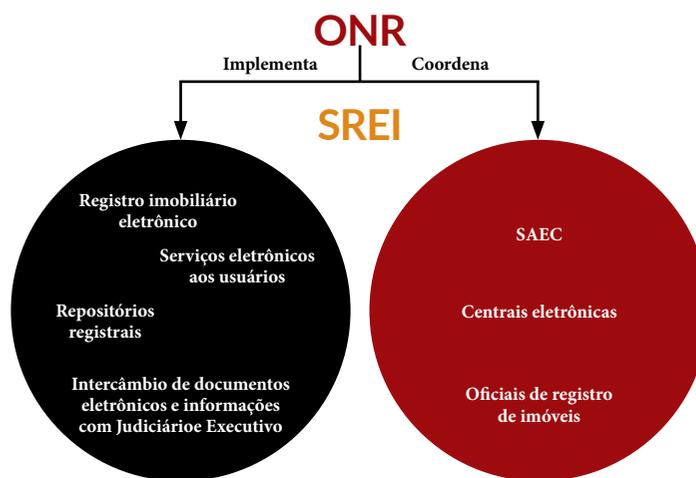
Há notícias de uma matrícula de mais de mil e seiscentas páginas, em frente e verso, no Estado de Pernambuco, e certamente há muitas e muitas outras pelo país. Imaginem a cena: o usuário pede, no balcão, uma simples certidão em papel dessa matrícula. O atendente abre a matrícula no sistema, que trava diante de arquivo de imagem tão pesado. Superado o obstáculo, rapidamente dá o comando de impressão, e a impressora começa sua luta. Acaba o papel, o toner, folhas engasgam, o atendente fica nervoso porque o grampeador não comporta o volume. Acaba improvisando, colocando tudo em vários envelopes com elástico e, vitorioso, vai entregar o volume ao usuário, que não tem como carregar todo esse peso. Finalmente, o advogado ou tabelião que fará uso dessa certidão despenderá muitas e muitas horas de análise, buscando nas vísceras desse monstro de papel os detalhes que devem ser considerados em um eventual negócio.



Seria todo esse sacrifício necessário? É claro que concentrar todo o histórico do imóvel em um só lugar tem suas vantagens. Mas, o que o mercado precisa saber, na imensa maioria das vezes, é qual o imóvel, quem é seu proprietário, e quais os ônus vigentes. Tal como vem, por exemplo, em um certificado de propriedade de um veículo. As matrículas se tornaram um caleidoscópio de informações, que envolvem desde a anotação do pagamento de tributos até o cumprimento de obrigações administrativas (“Emitida a DOI”) sem qualquer relevância para o usuário que quer simplesmente comprar um imóvel com segurança.

O melhor caminho, em longo prazo, parece ser o Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SEI), que resolverá, ao menos, o problema de escala. Até lá, uma medida paliativa, tomada de ofício pelo registrador ou a requerimento do interessado, pode ser o encerramento da matrícula e a abertura de uma nova, com indicação dos atuais proprietários e titulares de direitos, assim como os eventuais ônus, com fundamento no princípio da eficiência administrativa.

Um passo importante foi dado com o recente lançamento do SAEC, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado, importante elemento do SREI, que é implementado e coordenado pelo ONR:



O SREI possibilitará, também, a emissão, com maior facilidade, de extratos eletrônicos simplificados, que contenham somente os dados relevantes para o consultante do registro.

E assim, passo a passo, promove-se o desenvolvimento do sistema, com mais segurança jurídica e melhoria do ambiente de negócios.

<sup>1</sup> Lei Orçamentária 317 de 1843 e seu correspondente Decreto 482 de 1846 (registro geral das hipotecas); Lei 601 de 1850 (terras devolutas do Império); decreto 1.318 de 1854 (Registro do Vigário); lei 1.237 de 1854 (reformou a legislação hipotecária) e respectivo decreto 3.453 de 1.865; decreto 451-B de 1890 (sistema Torrens); o Código Civil de 1916, o Decreto 4857 (substituiu o Decreto 370), e que foi sucedido pelo Decreto 1.000 (execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil e legislação posterior)



**André Abelha**, Presidente da Comissão de Direito Notarial e Registral da OAB Nacional. Presidente do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário - Ibradim. Mestre em Direito Civil pela UERJ. Program on Negotiation and Leadership pela Harvard University. Sócio de Longo



**Francisco Nobre**, Registrador imobiliário no Paraná. Conselheiro do IBRADIM - Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário. Autor do livro Manual da Usucapião Extrajudicial. Especialista em Direito Imobiliário, Registral e Notarial pela UNISC. Foi professor da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Foi chefe de departamento da Faculdade de Direito da UniBennett. Foi professor da Faculdade Brasileira de Ciências Jurídicas. Foi Vice-presidente para o Paraná do IRIB - Instituto do Registro Imobiliário do Brasil.