

CINDER 2022 – Cidade do Porto – Breve Relato

*Por Marcius Fernando**

O ano de 2022 tem sido um ano sabático. Meio século de vida, tirei minhas primeiras “férias” em cinco anos de exercício de atividade registral. O que me faz lembrar, agentes delegados não tiram férias, instituto típico daqueles que mantêm relação laboral. Não temos direito a férias, a gratificação natalina e recolhemos imposto de renda como pessoa física, com deduções limitadas e alíquotas entre as mais elevadas. Melhor falar em afastamento. Afastei-me no início do ano com a família e aproveitei merecido descanso. Passados dois meses, recebo convite para participar do Congresso Internacional de Direito Registral (IPRA-CINDER) na cidade do Porto, Portugal. Os temas propostos no material de divulgação do evento soam bastante interessantes e instigantes. Coloco em dúvida a viabilidade de eventualmente participar do evento: lembro que acabei de retornar de um período de descanso, e há a gestão de serviço e pessoal, férias a conceder às colaboradoras, com tendência ao acúmulo de serviço. Além disso, há a crônica falta de tempo (ou talvez a incompetência para melhor gerir o tempo pessoal: dia a dia do cartório, a conclusão de capacitação para atuar em mediação extrajudicial, a pós-graduação em andamento, a família). Ao mesmo tempo me recordo que em cinco anos não tive a oportunidade de encontrar colegas de atividade em nenhum encontro temático dessa natureza anterior. Percebo que será uma oportunidade única de ter contato com registradores e profissionais de outras nacionalidades, de vislumbrar os desafios e dificuldades presentes em outras realidades jurídicas e sociais, saber como estão sendo superadas as dificuldades vivenciadas pelos colegas de além-mar. Enfim, uma oportunidade única de pensar os registros públicos, em especial o registro de imóveis, “fora da caixinha”.

O aprendizado já começa com a opção por participar do evento, com a confirmação da inscrição e pagamento. O pagamento deve ser feito mediante transferência a um estabelecimento bancário desconhecido: não há “PIX”, ordem de pagamento automatizado, nem um clique de botão em aplicativo de celular. É necessário ir fisicamente até a agência bancária, onde os funcionários, bastante atenciosos, também nunca realizaram uma transferência bancária internacional (coisas de cidade pequena, talvez), tem que se socorrer dos manuais e de contatos telefônicos para fazer a operação. A confirmação de transferência ocorre apenas após 48 horas e somente após a confirmação de transferência vem a confirmação da inscrição. Um alívio, pois a inscrição e pagamento se dão nos últimos momentos com valor mais baixo.

A fim de tentar me manter o mais fiel possível à proposta idealizada, de ter a experiência mais rica possível no aspecto profissional e acadêmico, sacrifiquei as vontades familiares e vou sozinho, na promessa de uma futura viagem ao velho continente para uma experiência pessoal mais ampla. As impressões da cidade do Porto merecem um capítulo à parte: que cidade rica! Seja pela simpatia das pessoas com quem interagi, seja pela limpeza dos ambientes, pela conservação das áreas públicas, das edificações antigas, pela diversidade e disponibilidade de meios de transporte, pela limpeza do Rio Douro! Visito o ambiente onde será realizado o congresso às vésperas, para avaliar tempos de deslocamento: o Prédio da Alfândega se mostra um ambiente mais que bem escolhido, bem localizado e amplo o suficiente para receber os incontáveis participantes (a coordenação do evento indicou terem sido mais de 500 participantes, número bastante ilustrativo de como o tema ainda tem importância reconhecida e aglutina tantos pensadores e profissionais do direito).

O primeiro dia de evento já causa impacto na sessão de abertura: O Presidente de Portugal e a Ministra da Justiça de Portugal dão as boas vindas aos participantes e enaltecem a importância do registro de imóveis e dos registradores de imóveis! Refletindo, não me recordo de ter ouvido até então discursos oriundos de autoridade de primeiro escalão de governo tão abertamente favoráveis à classe e reconhecendo a importância do registro de imóveis como garantidores da segurança jurídica e do direito à propriedade. Tento imaginar um evento similar no Brasil e a dificuldade que seria encontrar um magistrado ou chefe do Poder Executivo disposto a aceitar convite para discursar em sessão de abertura em prol da atividade. Tenho a oportunidade de conhecer pessoalmente e trocar algumas palavras com Sérgio Jacomino, um dos nossos registradores imobiliários mais notáveis, bem como de ser testemunha de homenagem feita no evento a este colega, com a divulgação de um livro escrito

em sua homenagem. Tomo ciência de que a participação brasileira no evento deste ano é uma das maiores já vistas, com cerca de 70 juristas. Reconheço figuras ilustres presentes no evento, como Ivan Jacopetti e Lamana Paiva.

O evento foi tão rico em artigos e apresentações que simplesmente não foi possível acompanhar todas as apresentações e debates. As apresentações foram divididas por dois grandes grupos temáticos propostos para o evento, para as quais foram disponibilizadas três salas e, como ouvinte, você tinha que escolher quais apresentações que mais te interessariam. Esse ano os grupos temáticos foram a) O Registro Predial e a Globalização; b) Desenvolvimento sustentável – o papel do registro imobiliário nos desafios do século XXI. Consequências econômica e sociais. Participaram com artigos e apresentações representantes de várias partes do mundo: Holanda, Turquia, Argentina, Itália, Porto Rico, Canadá, Portugal, Espanha, Brasil, África do Sul, Alemanha, Áustria, Venezuela, Honduras, Nicarágua, Eslováquia, Peru, Irlanda, Cuba, Angola. À exceção da Oceania, todos os continentes se fizeram representar nesse encontro.

O objetivo “pensar fora da caixinha” foi atingido! Descobri que até as “terras de Fidel” estão reconhecendo o direito à propriedade privada de bem imóvel e está se inserindo em sistema registral imobiliário com uso intensivo de informática e ferramentas tecnológicas. Foi apresentado a um novo princípio registral usado por lá – “principio de la vitalidad”, cuja compreensão ainda requer uma leitura mais detida e outras pesquisas. Foi informado que, na seara registral imobiliária, juristas venezuelanos têm debatido e lutado para que em seu país o direito à propriedade privada seja reconhecido como um direito humano fundamental. Tais circunstâncias foram reveladoras de como até países com histórico simpático a regimes socialistas, portanto avessos à ideia de propriedade privada, reconhecem a importância e a necessidade de assegurar a propriedade imóvel com segurança jurídica.

Dentre as descobertas possíveis graças ao congresso, nossos “hermanos” argentinos possuem atribuição registral para veículos automotores, além das outras funções notariais e registrais! A experiência deles demonstrou que a delegação dessa atribuição se mostra funcional e efetiva. Por outro lado, em Portugal, se a função notarial é delegada aos particulares, o registro de imóveis é mantido diretamente sob o manto estatal, sendo os respectivos responsáveis servidores públicos e não agentes delegados. A Turquia possui um sistema de registro de imóveis que remonta a fins da idade média e hoje atua com solução tecnológica apelada de “registro 3D”. Não menos interessante, há uma região na Itália (Trentino) anexada em tempos pós primeira guerra mundial e que possuía um sistema registral próprio e distinto das demais regiões italianas, bastante similar ao nosso Registro Torrens, sendo que tal sistema registral, invés de sucumbir e dar espaço a outro sistema, persiste nos dias de hoje e opera com ferramentas tecnológicas compatíveis com as necessidades atuais, tais como informatização, interoperabilidade e segurança digital. A ideia do desenvolvimento de um registro imobiliário ambiental foi apresentado e, dada sua novidade, foi de difícil compreensão, sendo possível inclusive que, após futura compreensão pessoal do que foi proposto e idealizado pelo pesquisador brasileiro, sua utilidade e aplicabilidade seja questionada, dadas as necessidades de agilidade no tráfego de direitos que o mercado tem exigido. Ainda assim a proposta é inovadora e por que não dizer, revolucionária.

Confrontados os desafios da sociedade moderna e com as exigências do mercado imobiliário, incluídas as necessidades de repressão à lavagem de capitais e ao terrorismo, os registradores da comunidade europeia têm trabalhado arduamente para compatibilizar o trânsito de informações e tráfego de direitos entre seus países-membros, respeitando as peculiaridades legais de cada país, já que cada um deles possui regramento próprio em matéria de “Land Register”, de sorte que as respectivas bases e dados decorrentes da informatização acaba por armazenar um conjunto de informações distintas para individualização dos bens, das pessoas e da caracterização dos respectivos atos jurídicos relacionados. Interessante que os esforços têm sido no sentido de respeitar as peculiaridades locais antes de idealizar e implementar um sistema único e uniforme de registro imobiliário, com campos e informações padronizados para todos os países envolvidos. As inovações tecnológicas estão em tal patamar, que já há desenvolvimento de plataforma para uso de

inteligência artificial e comandos de voz para interação com usuário de cartório para pedidos de certidão e informações.

Após a participação neste congresso a vontade é de poder participar novamente o mais breve possível, quem sabe dessa vez de forma mais ativa que a de um mero observador. Foi revigorante ter a clara percepção de nossa importância na sociedade moderna, apesar dos desafios e reveses frequentes. Os registros permanecerão, apesar dos movimentos contrários de certos segmentos locais. Basta que sigamos abraçando e superando os desafios que nos são apresentados, sem renunciar ao fato de que o nosso papel como garantidores da segurança jurídica da propriedade imóvel transcende alternativas tecnológicas que devem servir de ferramentas auxiliares e não soluções em si mesmas.

**Marcius Fernando é registrador imobiliário da cidade de Ribeirão Claro/PR
(marciusf@gmail.com)*