

## DOING BUSINESS EM DEBATE

Entrevista com **SÉRGIO JACOMINO**, Registrador Imobiliário na Capital de São Paulo<sup>1</sup>.

**Que avaliação o senhor faz do estudo *Doing Business* divulgado pelo Banco Mundial?**



O *Doing Business* tornou-se uma referência mundial e, embora passível de ser aperfeiçoado, consoante as inúmeras críticas que a ele temos dirigido, especialmente em relação aos critérios de avaliação e sua metodologia, é um índice bastante útil e que pode revelar aspectos importantes que devem ser conhecidos e considerados pelas autoridades e pelos próprios registradores. Uma boa metodologia que possa destacar, avaliar e ponderar cada etapa envolvida nos processos de titulação da propriedade pode revelar gargalos, rotinas redundantes, processos arcaicos de gestão, inadequação sistemática, custos marginais e outros problemas que podem acabar prejudicando o ambiente de negócios do país e comprometer e onerar os mecanismos de

titulação e transferência da propriedade.

**O governo brasileiro despertou para o fenômeno e busca melhorar o ambiente de negócios no país agilizando os processos de transferência da propriedade e buscando uma melhor posição no *ranking* do *DB*. Como avalia essas iniciativas?**

Considero muito positiva a disposição de buscar compreender todo o processo que envolve a titulação e transferência da propriedade imobiliária no Brasil. O IRIB foi convidado para participar do *Projeto Melhoria do Ambiente de Negócios - Registro de Propriedades* coordenado pela *Secretaria Executiva do Programa Bem Mais Simples* do Governo Federal, quando então destacou dois registradores para representá-lo no



*workshop* sobre “Registro de Propriedades”, realizado pela Secretaria, com objetivo de simplificação e melhoria dos processos mapeados pelo Relatório *Doing Business* do Banco Mundial. As discussões não se desenvolveram como esperávamos no ambiente próprio dos registradores imobiliários brasileiros, que acabaram não aprofundando as propostas apresentadas no seio da corporação. Como dito na ocasião, o projeto apresentado envolvia diversas especialidades (Registro Civil, Títulos e Documentos, Notários e Registradores de imóveis) e naturalmente cada qual tem uma visão muito particular de como os problemas são compreendidos e devam ser enfrentados.

**Todavia um projeto foi apresentado à Secretaria. O Sr. não avalia positivamente o trabalho que foi feito até aqui?**

É evidente que sim. A simples disposição governamental para dialogar e compreender uma atividade tão radicalmente tradicional e entranhada na cultura jurídica e social brasileira – como são as atividades notariais e registrais – é um passo gigantesco para enfrentar os desafios. Mas cada uma dessas especialidades toca uma parte importante

---

<sup>1</sup> Texto originalmente publicado no periódico **Cartório com Você**. São Paulo: Sinoreg. n. 11, Vol. 2, jan./fev 2018, pp. 60 et seq.

do processo e não se logrou produzir uma síntese inteiramente compreensiva do fenômeno da transferência da propriedade imobiliária de molde a superar, de modo eficaz, os gargalos apontados. Enfim, o diagnóstico do sistema da transferência da propriedade se fez como na metáfora do Elefante de Ghor, em que se toca a parte e se forma a imagem do todo.

### **O Sr. poderia ser mais específico?**

Quando no bojo das discussões se alude a “transferência da propriedade” é imprescindível que se abarque não só a atuação relevantíssima dos notários, mas um universo muito maior e crescente de títulos que se perfazem à margem dos tabelionatos. Basta pensar no crédito imobiliário, que responde por uma cifra importante dos títulos registrados, as promessas e cessões de compra e venda oriundas de incorporações imobiliárias, de parcelamentos do solo urbano, loteamentos, desmembramentos, alienações fiduciárias em geral, títulos judiciais (adjudicações, partilhas, usucapiões, etc.). Sem contar os títulos de extração administrativa, oriundos, em sua maior medida, de projetos governamentais de regularização fundiária. Todos esses documentos são instrumentos que não passam pelo crivo do notário e estão intimamente relacionados com o fenômeno da transferência da propriedade e acarretam um aprofundamento do fenômeno de distorção a que vimos aludindo.



### **A transferência da propriedade é uma sucessão de atos e etapas. Elas podem ser racionalizadas?**

Antes de mais nada é preciso compreender que o sistema de formalização da propriedade, no Brasil, se dá pelo Registro de Imóveis. Esse é um aspecto que gostaria de ver destacado. O sistema registral brasileiro se filia ao padrão alemão em que um ato próprio do Registro de Imóveis constitui e dá vida ao direito de propriedade (art. 1.227 cc. art. 1.245 do Código Civil). No Registro de Imóveis nasce o direito de propriedade. No Registro de Imóveis se dá a transferência da propriedade. Nada mais lógico que a ele nos voltemos para compreender em que medida ele satisfaz as exigências do mercado e da sociedade contemporâneos. Se pensamos nas soluções encontradas por outros países, mesmo naqueles em que não ocorre a degradação dos efeitos jurídicos, há processos inteiramente eletrônicos, como a experiência portuguesa denominada **Casa Pronta** (<https://www.casapronta.pt/CasaPronta/>), que aliás merecia ser melhor avaliada e assimilada, pois suprime uma série de etapas, reduzindo custos, e eliminando intermediários.

### **O Sr. considera que o sistema registral brasileiro atende às expectativas do mercado e da sociedade?**

Entendo que o sistema registral vem se desenvolvendo satisfatoriamente. Todavia, estamos diante de uma encruzilhada. Ou seguimos pela rota remansosa do modelo tradicional, em que o ato de registro se realiza de modo narrativo e em meios cartáceos, tal e como se perfazia no século XIX, ou promovemos uma ruptura, uma verdadeira mudança de paradigmas, acolhendo o sistema em meios digitais ou eletrônicos. Não haverá num futuro próximo registro de imóveis (nem tampouco notas) que não sejam sistemas eletrônicos, baseados em meios eletrônicos. Esse é uma

espécie de imperativo tecnológico das sociedades contemporâneas. E como todos sabemos, os “meios transformam o conteúdo”, parafraseando McLuhan.

**Qual a sugestão concreta que o IRIB apresenta para mitigar os problemas revelados pelo DB?**



A resposta está em um simples acrônimo: “ONR”, que significa *Operador Nacional do Registro de Imóveis eletrônico*. Criado pela Lei 13.465/2017, o ONR visa promover um choque de racionalidade e gestão nos processos de registro, implementando o SREI – Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, criado pela Lei 11.977/2009 (artigos 37 e seguintes). De fato, seria muito interessante e proveitoso que o Governo Federal pudesse conhecer o projeto que vem sendo desenvolvido há anos sob os auspícios do Conselho Nacional de Justiça em parceria com o IRIB e os registradores imobiliários brasileiros. Com a criação do Registro de Imóveis eletrônico, a tendência esperável é que o padrão tecnológico se modifique e tracione os satélites que gravitam e interagem com

o sistema público e oficial de transferência de propriedades, aqui representado pelo Registro de Imóveis. Todos os agentes que atuam e interagem no processo da transferência da propriedade serão afetados – notários, crédito imobiliário, a administração pública e o próprio Judiciário. Todos os agentes deverão modificar seus processos adotando modelos consentâneos e conformes ao ambiente digital. Para ficarmos num exemplo inovador, o crédito imobiliário, por seus agentes, já envia seus títulos privados ao Registro de Imóveis em um formato inteiramente digital (dialetos de XML), o que permite um aproveitamento racional dos dados, diminui custos e burocracia, economiza energia e poupa recursos naturais, já que o papel foi abolido e o discurso narrativo, que ainda remanesce como uma nódoa burocrática e anacrônica no sistema notarial e administrativo, foi inteiramente erradicado.

**(Fotos: Carlos Petelinkar)**