

BOLETIM
irib
EM REVISTA

Nº 366
Março 2025

ISSN 1677-437X
Publicação do
Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

**XLVII Encontro dos
Oficiais de Registro
de Imóveis do Brasil**
Natal - Rio Grande do Norte

XLVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil atrai participantes de todo o país



Realizado em Natal (RN), de 9 a 11 de novembro de 2022, o XLVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil contou com 326 participantes e 61 acompanhantes de todo o Brasil reunidos no Serhs Natal Grand Hotel & Resort.

O retorno do evento depois da pandemia de Covid-19 contou com a promoção do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e o apoio do Registro de Imóveis do Brasil (RIB) e da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Norte (ANOREG/RN).

Na abertura oficial do evento a secretária-geral no exercício da diretoria de Eventos do IRIB, Luisa Helena Jung de Lima Bonatto, destacou a união das especialidades de registros e notas, bem como de suas respectivas entidades representativas, no sentido do aprimoramento institucional dos serviços notariais e registrais.

Participaram da solenidade o presidente do IRIB, Jordan Fabrício Martins; o vice-presidente do Instituto, José de Arimatéia Barbosa; o presidente do RIB, Flaviano Galhardo; o presidente da ANOREG/RN, Airene José de Amaral de Paiva; o vice-presidente do IRIB pelo Estado do Rio Grande do Norte, Rui Barbosa Netto; o juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, Marivaldo Dantas de Araújo; o presidente do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), Flauzilino Araújo dos Santos; a representante da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado do Rio Grande do Norte (ARPEN/RN), Andréia Ruzzante Gagliardi; a vice-presidente para a região Nordeste do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas (IRTDJP), Cristiana Carlos do Amaral Cantídeo; e o presidente do Colégio Notarial Seccional Rio Grande do Norte (CNB/RN), Sérgio Procópio.

Em seu discurso, Jordan Fabrício Martins mencionou a qualidade do trabalho dos registradores de imóveis, a segurança jurídica e a capilaridade da instituição registral. E destacou também a união das categorias e a criação de fórum imobiliário em conjunto com outras entidades para atender o setor produtivo e do agronegócio.

Esta edição do Boletim IRIB em revista traz a íntegra dos três dias intensos de trabalhos apresentados.



Praia de Ponta Negra em Natal-RN

Temas do primeiro dia do Encontro

Flauzilino Araújo dos Santos e Valdiram Cassimiro da R. Silva abordaram o tema do ONR e o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), focalizando a implementação de novos sistemas e os desafios enfrentados pelos registradores de imóveis.

Na palestra “Presença dos registradores nas redes sociais”, André Villaverde de Araújo, Lívia de Almeida Carvalho e Marcos Costa Salomão apresentaram suas experiências pessoais de atuação nas redes e as razões pelas quais entendem que os colegas devem usar mais essa ferramenta poderosa e ao alcance de todos.

Fernando Matsuzawa, George Takeda e Juan Pablo Gossweiler, abordaram o “Íter registral. Fluxo. Boas práticas. Certidões eletrônicas.

Segundo Matsuzawa o papel do registrador na era da inteligência artificial é humanizar o processo de trabalho. “A máquina confere a nós superpoderes para alavancar o nosso desempenho, traz superpoderes para executarmos muito mais do que conseguiríamos sem ela.”

Takeda contou sua experiência com as certidões, considerando o que o usuário mais deseja, ou seja, obter a certidão o mais rápido possível, e deu sua

dica pessoal para que o cartório possa emitir a certidão na hora.

Já a dica de Juan Gossweiler foi sobre a ajuda de um sistema com OCR para a leitura de contrato de financiamento. “A inteligência artificial identifica quem é o vendedor, quem é o credor, qual é o valor da compra e venda, qual é o valor do financiamento, e monta um XML. Esse XML é lido pelo sistema e assim conseguimos realizar o ato registral de forma muito mais célere.”

Ana Cristina de Souza Maia apresentou o painel sobre o *e-book* “A Lei 14.382/2022 e seus reflexos no

Registro de Imóveis”. A publicação lançada durante o evento é uma iniciativa conjunta do IRIB e do RIB, reunindo estudos a respeito das modificações trazidas pela Lei 14.382/2022. O *e-book* está disponível para download gratuito em <<https://tinyurl.com/yz5rrcmv>>.

Também participaram da apresentação do *e-book* construído coletivamente: Caroline Ferri, que coordenou o trabalho; Jean Mallmann; Sérgio Ávila; Pedro Bacelar.

O painel “Presença da classe notarial e registral no cenário político nacional”, foi compartilhado por Moema Belluzzo e Ari Álvares Pires Neto. Os palestrantes destacaram a importância da conscientização de registradores e notários para o seu engajamento político, procurando a interlocução com o legislativo de forma legítima e democrática para que os cartórios sejam eixos propulsores de melhorias na economia e na sociedade de forma a fortalecer a categoria.

Segundo dia de palestras

O tema “Lei Federal nº 14.382, especialmente Adjucação Compulsória Extrajudicial, Cancelamento Administrativo do Compromisso de Compra e Venda, Retificação Administrativa”, contou com as exposições de Francisco José Barbosa Nobre, Patricia Ferraz, Pedro Bacelar e João Pedro Lamana Paiva.

Antes de falar sobre o cancelamento do registro de compromisso de compra e venda, Francisco José Barbosa Nobre entendeu que seria adequado começar pela desjudicialização, ou extrajudicialização, de maneira geral. E destacou que a desjudicialização não se resume à ideia de jurisdição voluntária, entendendo, pelo contrário, que em diversas situações é possível se fazer a desjudicialização a despeito de haver controvérsia, conflito de interesses ou lide entre as partes.

Dentre outros assuntos, Patricia Ferraz falou sobre melhorias no ambiente de negócios com foco na propriedade; garantias e execução de créditos; documento eletrônico com dados estruturados; interoperabilidade dos registros extrajudiciais.

Lamana Paiva ressaltou as vantagens da adjudicação compulsória extrajudicial, além de tratar de questões práticas sobre o tema, e abordou também o cancelamento administrativo do compromisso de compra e venda.

Pedro Bacelar tratou das modificações no procedimento de retificação administrativa trazidas pela Lei

14.382/2022, focalizando também a exclusão dos ocupantes como confrontantes e seus problemas práticos, como a delimitação do conceito de confrontante. Outro tema trazido à discussão foi a usucapião extrajudicial e as questões relativas à impugnação injustificada.

Bernardo Chezzi e Renata Aoki dividiram o tema “LGPD e Provimento CNJ nº 134/2022”. Ou seja, a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) nos serviços notariais e registrais após a publicação do Provimento CNJ 134/2022.

Bernardo Chezzi fez uma revisão do conteúdo da Lei 13.709/2018 (LGPD) e a seguir tratou das etapas de implementação da lei (Provimento CNJ nº 134/2022).

Renata Aoki lembrou que todo provimento traz obrigações e propôs aos registradores fazer do limão uma limonada: “Já que nós temos adequações a serem feitas, vamos reverter isso a nosso favor e em ganho de qualidade do nosso serviço”.

A palestra “Fortalecimento institucional e uniformização: 180 anos do Registro de Imóveis Brasileiro”, sobre o Registro de Imóveis do Brasil (RIB), foi apresentada por Andréia Pignatti e Caroline Ferri.

Andréia Pignatti falou da criação do RIB, em 2019, e da construção da marca do Registro de Imóveis do Brasil. Salientou que o objetivo sempre foi somar forças e que a ideia era economizar recursos e tempo. Então se buscava o compartilhamento daquilo que já existia em vez de se desenvolver novas plataformas. E recordou que o RIB é formado por vinte entidades estaduais, mas o seu fortalecimento é fundamental, sendo importante que esse número cresça ainda mais de forma que todos os entes da federação sejam ligados ao RIB.

Caroline Ferri apresentou o material de comunicação visual que o RIB disponibiliza para os registradores de imóveis. “Estamos fazendo algo que vai representar uma revolução no sentido do que projetamos como instituição. E esperamos que todos aqui percebam a importância disso, como é significativo despersonalizar a nossa atuação como cartório X, cartório Y. Nós somos parte do Registro de Imóveis do Brasil”, ressaltou.

Flaviano Galhardo, Sérgio Ávila Doria Martins e Fernando Pupo Mendes se dedicaram aos “Projetos de tecnologia do Registro de Imóveis do Brasil – RIB”.

Flaviano Galhardo falou da construção da marca, expondo com detalhes a estrutura administrativa do RIB e sua principal fonte de receita hoje, os editais *online*.



Sérgio Ávila demonstrou algumas ferramentas desenvolvidas pelo RIB, como o atendimento eletrônico, a calculadora de emolumentos e o atendimento a eventuais reclamações. E mais: o mapa do Registro de Imóveis do Brasil; o portal de assinaturas e digitalizações e a consulta de circunscrições.

Fernando Pupo destacou que a uniformização e a padronização da prestação de serviços são essenciais para o bom funcionamento da atividade registral imobiliária. Também reforçou a importância das ferramentas disponíveis e aplicáveis a quaisquer cartórios, pequenos, médios ou grandes. Como exemplo citou as ferramentas de comunicação e de criação da marca, que estão na intranet do *site* do RIB e permitem customizar a placa do cartório, bem como adotar as pastas de matrícula, o cartão de visitas etc. E lembrou que o *site* também é uma ferramenta muito importante e de implantação muito fácil e rápida.

O painel “Soluções para o mercado: mapa do Registro de Imóveis do Brasil” foi apresentado por Daniel Gersten Reiss, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad e Sérgio Ávila Doria.

Daniel Gersten Reiss falou sobre o SERP – Sistema Eletrônico dos Registros Públicos, que tem a importante função de centralizar o ponto de acesso aos serviços notariais e registrais. Analisando o mérito, a conveniência e a oportunidade do SERP, realçou o ganho de escala que a iniciativa traz, o ganho de custos de transação decorrente de um sistema de registro

descentralizado e o resultado positivo para o país.

Frederico Assad apontou que os dados só interessam quando se correlaciona um dado com o outro e se atinge uma utilidade. Frisou que o Registro de Imóveis é o grande banco de dados sobre informações imobiliárias de transações e que o Brasil apresenta “uma questão fundiária extremamente relevante no que diz respeito à irregularidade. Um relatório de 2021, do Ministério do Desenvolvimento Regional, indica que cerca de 50% dos imóveis no Brasil são irregulares”. Assad também abordou questões como georreferenciamento e o Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), uma criação do INCRA que passou a integrar e certificar todos os dados dos imóveis dos polígonos georreferenciados.

Sérgio Ávila apresentou o mapa do Registro de Imóveis do Brasil, com destaque para o uso de inteligência artificial no aprimoramento do sistema. “O mapa nada mais é do que um serviço feito a partir dos dados dos cartórios enviados para estatística, para o Core-BR. Os mesmos dados servem para fazer comunicação ao COAF e o mapa do RIB”, comentou.

O palestrante defendeu ainda o tratamento de dados pela LGPD para permitir que uma empresa do mercado imobiliário interessada em conhecer os preços possa obter legitimamente as matrículas de um prédio inteiro, de uma rua ou de um bairro. Empresas menores e até mesmo o cidadão também têm interesse em saber o preço dos imóveis. Todos vão poder acessar matrículas em massa com facilidade.

Coquetel de lançamento de livros

No final do segundo dia de palestras foi realizado um coquetel para o lançamento de obras jurídicas com a presença dos autores, que autografaram suas obras.



Aquisição da propriedade rural sobre terras devolutas: um enfoque a partir do estudo de sua função social – José de Arimatéia Barbosa

O livro é resultado dos trabalhos da tese doutoral com louvor junto ao Departamento de Pós-Graduação da *Universidad del Museo Social Argentino*,

tendo sido agraciada com a nota máxima e recomendação para publicação. Temas: direito de propriedade; cadastro e registro; aspectos registrais da propriedade rural; a limitação de venda da propriedade e seus fundamentos, com destaque para o imóvel rural, dentre outros.



Alienação Fiduciária – atualizado conforme Lei 14.382/2022: Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira e Silvia Renata de Oliveira Penchel

A publicação é o 13º Volume da Coleção Cadernos IRIB, e tem enfoque prático, oferecendo ao leitor modelos de atos, legislação selecionada e planilhas de qualificação.



A Incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis – Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira

O livro destaca a importância da incorporação imobiliária para a dinâmica do mercado imobiliário brasileiro, oferecendo ao leitor investigação jurídica sobre o tema numa visão contemporânea.



Presunção Absoluta e os Sistemas de Registro de Imóveis: dormientibus non succurrit ius – Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira e Jean Karlo Woiciechoski Mallmann

A obra é o segundo volume da Coleção IRIB Academia, cuja proposta é a divulgação de estudos na área registral imobiliária com a publicação de teses, dissertações e trabalhos de pesquisa que ultrapassam os limites e o escopo de publicações já tradicionais do Instituto.



Condomínio de Lotes: Aspectos Cíveis, Registrais e Urbanísticos – Bernardo Amorim Chezzi

A 2ª edição da editora Quartier Latin foi atualizada de acordo com a Lei 14.382/2022. Outras normas também demandaram atualização, como a Lei 14.405/2022, que tratou dos quórums no condomínio edilício, e a Lei 14.118/2021, que modificou a Lei 6.766/1979 em pontos de interseção com o tema. O autor incluiu ainda: um novo capítulo sobre o condomínio de lotes e a REURB, ante às demandas de regularização de empreendimentos à luz da Lei 13.465/2017, e uma análise sobre o condomínio de lotes em área rural e outras formas de parcelamento do solo rural para fins rurais.



Diálogos para uma (re)interpretação da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça – Lorrane Matuszewski

A autora analisa decisões tomadas no âmbito do Direito Registral, envolvendo a aplicação do enunciado da Súmula nº 84 do STJ, e compara o sistema registral estadunidense com o brasileiro. O objetivo é cotejar a potencial aptidão de cada sistema para promover a redução da incerteza informacional no âmbito do mercado imobiliário em que está inserido.



Seja (im)perfeito: assuma o poder de construir seu futuro e tenha resultados em todas as áreas da vida – vários autores

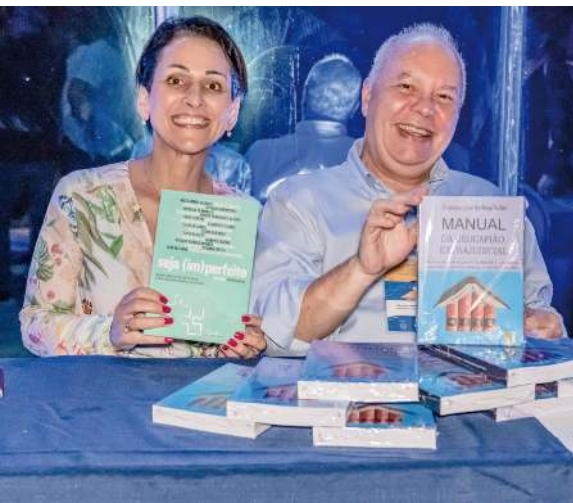
A obra reúne artigos de vários(as) autores(as). Uma delas é Denise Fernandes da Cruz, Diretora Executiva da TXAI Desenvolvimento, parceira do IRIB. Temas: autodesenvolvimento, bem estar, saúde e negócios. Publicação da editora Gente Autoridade.

Prefácio de Robson Hamuche:

“Quando desistimos de nossas certezas e assumimos nossas imperfeições, a vida fica mais leve.”



José de Arimatéia Barbosa



Denise Fernandes da Cruz e Francisco José Barbosa Nobre



Silvia Renata de Oliveira Penchel; Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira (meio) e Jean Karlo Woiciechoski Mallmann

Terceiro e último dia de palestras

O último dia do evento começou com um painel de nome longo: “Registro de Imóveis sob o enfoque da sustentabilidade ambiental. Captura, armazenamento e energia renovável de carbono. Atos de averbações e registros no RN e RS relacionados à energia eólica.” Palestrantes: Maria Tereza Uille Gomes, Sérgio Messerschmidt, Rui Barbosa Netto e José de Arimatéia Barbosa.

Maria Tereza Uille Gomes, presidente do Instituto Clima, esclareceu que o seu tema ainda é novo para o direito, ou seja, não se trata de direito ao meio ambiente, mas de direito climático, que está relacionado com a questão que diz respeito ao futuro da humanidade, à ciência do clima, ao aumento da temperatura global da Terra, ao que vai acontecer daqui a cem anos. E realçou a relevância da energia eólica e o papel dos registradores de imóveis na implantação dos parques eólicos: “Os registradores de imóveis são essenciais. Acho que não se pode imaginar a instalação de um parque eólico sobre uma terra que não se sabe exatamente a quem pertence”.

Sérgio Messerschmidt e Rui Barbosa Netto focalizaram as formas de contratação de parques eólicos – arrendamento, locação, direito de superfície e concessão de direito real de uso. Messerschmidt abordou a questão da energia eólica no Rio Grande do Sul e Rui Barbosa Netto destacou o potencial da energia eólica no Rio Grande do Norte.

José de Arimatéia Barbosa falou do problema das matrículas encontradas em Santa Rita de Cássia e Formosa, na Bahia: “Era uma fábrica de matrículas, ou seja, de ‘matrículas voadoras’, dos títulos deslocados e inseridos em lugares que não são os corretos. Isso vem de muito tempo.”

E relatou sua experiência, antes de tudo isso ocorrer, com o projeto, Conheça o Município a partir do Registro de Imóveis. “Há dez anos integramos um grupo de pesquisa sobre governança de terra coordenado pelo professor Bastiaan Reydon e a equipe dele e do Richard Torsiano, que era do Incra e hoje coordena um curso sobre direito agrário.” Esse projeto já foi apresentado a vários órgãos públicos e sua metodologia de trabalho tem sido muito bem aceita.

O painel “Conheça o município a partir do SRI. Dados estatísticos” contou com quatro palestrantes: Lucélia Pitombeira Barreto, Jean Mallmann, Pedro Ítalo da

Costa Bacelar e Sergio Ávila Doria Martins.

Lucélia Pitombeira Barreto falou sobre o Laboratório de Inovação, Inteligência e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, do Ato nº 16/2020 instituído pelo CNJ com a finalidade de trazer o inventário estatístico dos cartórios – inicialmente de Santa Rita de Cássia e o de Formosa do Rio Preto, municípios da Bahia. E relatou que, em 2015, mais de 300 mil hectares de terras tinham sido passados para a mão de uma única pessoa. Cerca de 100 matrículas em Santa Rita de Cássia e 600 em Formosa do Rio Preto foram bloqueadas, atingindo 700 proprietários ou mais. O ato – uma portaria do Tribunal de Justiça da Bahia – cancelou as matrículas e atribuiu a propriedade para um terceiro. Além de cancelar aquele ato e de restabelecer as matrículas, a então conselheira do CNJ, doutora Maria Tereza Uille Gomes, queria tomar uma medida para melhorar os dados do cartório e evitar que o problema voltasse a ocorrer.

Jean Mallmann e Pedro Bacelar – foram convidados a integrar o grupo da doutora Maria Tereza Uille Gomes e compartilharam essa experiência com a plateia.

Pedro Bacelar apontou a relevância do trabalho dos registradores imobiliários para a segurança jurídica proporcionada pelo controle da disponibilidade e pela tutela tributária e ambiental que passaram a exercer.

Sergio Ávila lembrou que, na Bahia, até recentemente os cartórios eram oficializados. E que era impossível imaginar o que ocorria na Bahia. “Eu vi algumas coisas que eu realmente não tinha pensado ver. No Registro Civil, por exemplo, eram dois trabalhos, o de registrar e o de dar a certidão. O funcionário simplesmente dava a certidão e não registrava no livro. Então há comarcas onde 30%, 40% da população não têm registro. E no Registro de Imóveis pediam 30 dias para dar uma certidão, em Salvador. Situações incríveis.” E falou da importância do trabalho dos registradores de imóveis da Bahia e das tutelas realizadas pela atividade registral.

No terceiro painel Carlos Alberto S. Dantase Adriano Platiny trataram do tema “SPU. Terrenos de marinha. REURB.”

Adriano Platiny apresentou os conceitos e as bases legais dos terrenos de marinha, da Linha Preamar Média e das praias, além de trazer os conceitos de inscrição de ocupação, aforamento, transferência etc.



Carlos Dantas se dedicou aos conceitos de bens públicos da União, terrenos de marinha e acrescidos, mostrou o procedimento para regularizar terrenos de marinha no Registro de Imóveis e também abordou a qualificação registral desses títulos.

Álvaro Mello e Nataly Cruz se dedicaram ao tema do “Teletrabalho”.

Álvaro Mello trouxe questões práticas sobre o trabalho em ambiente virtual e os conceitos de teletrabalho, *home office*, trabalho híbrido. Segundo ele “o teletrabalho veio para ficar, não vai retornar ao que era antes, mas vai receber ajustes, preservando aquilo que deu certo e corrigindo o que não deu.”

Nataly Cruz apresentou a experiência de implantação do teletrabalho no 5º Registro de Imóveis da cidade de São Paulo. Falou dos procedimentos, fluxos de trabalho e ferramentas utilizadas atualmente na prestação dos serviços pelos funcionários. Entre os principais resultados obtidos com a implantação do teletrabalho indicou: otimização de recursos, ampliação da capacidade de contratação, ganho de tempo e economia de recursos.

“Comparação entre sistemas registrares. Brasil x EUA”. O último tema do Encontro de Natal foi apresentado por Marinho Dembinski Kerne Lorrueane Matuszewski.

Marinho Kern delineou o registro norte-americano, lembrando que na verdade o termo deveria ser usado no plural uma vez que os Estados Unidos têm regu-

lação estadual e diferentes sistemáticas. E observou que no quesito da previsão legal “nosso sistema é muito mais eficiente e econômico. É alto o valor para se contratar seguro, contratar profissional e obter outras informações no sistema norte-americano.” Já o sistema brasileiro conta com eficiência informacional e proteção registral.

Lorrueane levantou uma questão pertinente. “Nós comparamos os sistemas e comprovamos que o nosso sistema é melhor. Mas fica a pergunta: por que o sistema americano se mostra um sistema imobiliário mais forte do ponto de vista capitalista?” A resposta que obteve em sua pesquisa foi a existência de algumas decisões judiciais que vulneram as bases do nosso registro imobiliário. E citou o economista espanhol Benito Arruñada, que também aponta esse problema. “Ele diz que a natureza incompleta dos registros de imóveis de direito, como é o caso do Brasil, em geral se dá pela existência de decisões judiciais que impõem eficácia real a direitos não inscritos. Então essas decisões realmente embaralham o funcionamento e a nossa legislação registral.”

O XLVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil foi encerrado com o tradicional e animado jantar de confraternização no Versailles Recepções & Eventos, em Natal, com apresentações das bandas natalenses Sax in The House e Rock Stage.

EXPEDIENTE

DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente: JORDAN FABRÍCIO MARTINS (SC)

Vice-Presidente: JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA (MT)

Secretário-Geral: MIGUEL ANGELO ZANINI ORTALE (SC)

2º Secretário: JUAN PABLO CORREA GOSSWEILER (MS)

Tesoureiro-Geral: GEORGE TAKEDA (SP)

2º Tesoureiro: ANDRÉ VILLAVERDE DE ARAÚJO (PE)

Diretora Social: LUISA HELENA IUNG DE LIMA BONATTO (PA)

CONSELHO DELIBERATIVO

Região Norte: CLEOMAR CARNEIRO DE MOURA (PA) | FABIANA FARO DE SOUZA CAMPOS TEIXEIRA (AC) | SILVANA MARTINS DA SILVA LIMA (AM) | MILTON ALEXANDRE SIGRIST (RO) | MIRLY RODRIGUES MARTINS (RR) | VALDIRAM CASSIMIRO DA ROCHA SILVA (TO) | WALBER ALMEIDA APOLINÁRIO (AP).

Região Nordeste: VALÉRIA HELENA CASTRO FERNANDES DE ALMEIDA SILVA (PI) | CARLA CARVALHAES VIDAL LOBATO CARMO (PE) | DIOVANI ALENCAR SANTA BÁRBARA (MA) | ESTELITA NUNES DE OLIVEIRA (SE) | FERNANDO MEIRA TRIGUEIRO (PB) | HELENA JACEA CRISPINO LEITE BORGES (CE) | NEUSA MARIA ARIZE PASSOS (BA) | RUI BARBOSA NETTO (RN) | SÉRGIO TOLEDO DE ALBUQUERQUE (AL).

Região Centro-Oeste: ELMUCIO JACINTO MOREIRA (MT) | IGOR FRANÇA GUEDES (GO) | MANOEL ARISTIDES SOBRINHO (DF) | RAFAEL CABRAL DA COSTA (MS).

Região Sudeste: FLAVIANO GALHARDO (SP) | JULIUS CESAR WYATT (ES) | LUCIANO DIAS BICALHO CAMARGOS (MG) | SÉRGIO ÁVILA DORIA MARTINS (RJ).

Região Sul: CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI (PR) | CLÁUDIO NUNES GRECCO (RS) | EDUARDO ARRUDA SCHROEDER (SC).

CONSELHO FISCAL

Titulares: ALEX SANDRO BORTOLIN LISBOA (RO) | CARLOS ALBERTO DA SILVA DANTAS (RN) | MARCOS PASCOLAT (PR) | RODRIGO ROBALINHO ESTEVAM (MT) | RUBENS PIMENTEL FILHO (ES).

Suplentes: GUSTAVO FARIA PEREIRA (GO) | EXPEDITO WILLIAM DE ARAÚJO ASSUNÇÃO (CE) | MARCELO DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO (MG).

CONSELHO DE ÉTICA

Titulares: ADEMAR FIORANELLI (SP) | HÉLIO EGON ZIEBARTH (SC) | NAURELINA COLMAN SATORRE (MS).

Suplentes: JANNICE AMÓRAS MONTEIRO (PA) | NAYMI SALLES FERNANDES SILVA TORRES (MS) | SÉRGIO POMPÍLIO ECKERT - *in memoriam* (SC).

CONSELHO DELIBERATIVO (membros natos)

ADOLFO OLIVEIRA - *in memoriam* (RJ) | CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS - *in memoriam* (RS) | DIMAS SOUTO PEDROSA - *in memoriam* (PE) | ELVINO SILVA FILHO - *in memoriam* (SP) | FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS (MG) | HELVÉCIO DUIA CASTELLO (ES) | ÍTALO CONTI JÚNIOR (PR) | JETHER SOTTANO - *in memoriam* (SP) | JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA (RS) | JULIO DE OLIVEIRA CHAGAS NETO - *in memoriam* (SP) | LINCOLN BUENO ALVES (SP) | RICARDO BASTO DA COSTA COELHO (PR) | SÉRGIO JACOMINO (SP).



Av. Paulista, n. 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – CEP.: 01311-300 – São Paulo – SP.
Telefones: (11) 3289-3599 | 3289-3321 – www.irim.org.br – irim@irim.org.br.

Presidente: JORDAN FABRÍCIO MARTINS

Editora e jornalista responsável: FÁTIMA RODRIGO

Diagramação: ELI SUMIDA E MATEUS AKIO

Foto de capa: Farol da Praia de Galinhos. Galinhos/RN/visiteriograndedonorte.rn.gov.br

Editorial: XLVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil atrai participantes de todo o Brasil	3
Abertura: Lei 14.382 – Serp: tema central deste encontro	
JORDAN FABRÍCIO MARTINS	16
ONR. SREI. Novos sistemas. Avanços e desafios	
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS	20
ONR. SREI. Novos sistemas. Avanços e desafios	
VALDIRAM CASSIMIRO	26
Presença dos registradores nas redes	
ANDRÉ VILLAYERDE	30
Presença dos registradores nas redes	
LÍVIA DE ALMEIDA CARVALHO	33
Presença dos registradores nas redes	
MARCOS COSTA SALOMÃO	37
Íter registral. Fluxo. Boas práticas. Certidões eletrônicas	
FERNANDO MATSUZAWA	40
Íter registral. Fluxo. Boas práticas. Certidões eletrônicas	
GEORGE TAKEDA	44
Íter registral. Fluxo. Boas práticas. Certidões eletrônicas	
JUAN PABLO GOSSWEILER.....	47
E-book da Lei Federal nº 14.382/2022	
ANA CRISTINA DE SOUZA MAIA.....	50
Presença da classe notarial e registral no cenário político nacional	
MOEMA BELLUZZO	60
ARI ÁLVARES PIRES NETO.....	60
Lei Federal 14.382	
FRANCISCO JOSÉ BARBOSA NOBRE	64
Lei Federal 14.382	
PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ	69
Lei Federal 14.382	
PEDRO ÍTALO DA COSTA BACELAR.....	77
Lei Federal 14.382	
JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA.....	83
LGPD e Provimento CNJ 134/2022	
BERNARDO CHEZZI	94
RENATA CRISTINA DE OLIVEIRA SANTOS AOKI	100

Fortalecimento institucional e uniformização: 180 anos do Registro de Imóveis brasileiro	
ANDREA MARIA PIGNATTI	106
CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI.....	109
Projetos de tecnologia do Registro de Imóveis do Brasil – RIB	
FLAVIANO GALHARDO	110
SERGIO ÁVILA DORIA MARTINS	113
FERNANDO PUPO MENDES	121
Soluções para o mercado: mapa do Registro de Imóveis do Brasil	
DANIEL GERSTEN REISS	122
FREDERICO JORGE VAZ DE FIGUEIREDO ASSAD	125
SERGIO ÁVILA DORIA MARTINS	126
Registro de Imóveis e sustentabilidade ambiental	
MARIA TEREZA UILLE GOMES.....	128
Registro de Imóveis e sustentabilidade ambiental. Captura, armazenamento e energia sustentável de carbono. Energia eólica – averbações e registros no RN e RS	
SÉRGIO MERSSERSCHMIDT	133
RUI BARBOSA NETTO	133
Conheça o município a partir do SRI. Dados estatísticos	
JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA	142
MARIA TEREZA UILLE GOMES.....	142
Conheça o município a partir do SRI. Dados estatísticos	
LUCÉLIA PITOMBEIRA	149
JEAN MALLMANN	149
Conheça o município a partir do SRI. Dados estatísticos do RI	
PEDRO ÍTALO DA COSTA BACELAR.....	153
Conheça o município a partir do SRI. Dados estatísticos do RI	
SERGIO ÁVILA DORIA MARTINS	155
SPU. Terrenos de marinha. REURB	
ADRIANO PLATINY	157
SPU. Terrenos de marinha. REURB	
CARLOS ALBERTO S. DANTAS.....	163
Teletrabalho	
ÁLVARO MELLO.....	167
Teletrabalho	
NATALY CRUZ	169
Comparação entre sistemas registrai. Brasil x EUA	
MARINHO DEMBINSKI KERN	175
Comparação entre sistemas registrai. Brasil x EUA	
LORRUANE MATUSZEWSKI.....	183

Lei 14.382 – Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp): tema central deste encontro

JORDAN FABRÍCIO MARTINS
Presidente do IRIB

“Não é só o debate técnico, não é apenas a troca de ideias. É a convivência, é a vivência.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**



Jordan Fabrício Martins

Em primeiro lugar, eu quero fazer um agradecimento a todos vocês neste auditório. Vocês são a parte mais importante do nosso evento. Nós fazemos este encontro para nossos associados, os registradores e notários brasileiros. Isso consome bastante energia, mas fazemos com muito prazer.

É muito bom rever velhos amigos. Eu estou no Registro de Imóveis há 32 anos. Bom conhecer novos colegas, novos amigos. A nossa turma está bastante eclética, há um forte dinamismo por conta dos concursos. Temos profissionais de grande capacidade profissional e acadêmica espalhados por todo o país. Estamos cada vez melhores.

Nossa meta mais imediata foi atingida: estamos com o auditório lotado, cerca de 350 inscrições e 50 acompanhantes. O auditório está bonito de se ver.

Eu me lembro da publicidade de uma apresentação musical que dizia: “If it’s not live, you’re not living”: Se não for ao vivo, você não está vivendo. Estamos aqui para isso, para poder abraçar, conversar. Não é só o debate técnico, não é apenas a troca de ideias. É a convivência, é a vivência. Ao nos debruçarmos sobre um caso concreto vamos buscar jurisprudência e doutrina, mas é nossa vivência passada que nos dá o grande estofo de que precisamos para tomar uma decisão específica e peculiar. E viajar é uma das

melhores experiências, encontrar os amigos.

Então, muito obrigado a todos vocês que estão aqui. Muito obrigado às autoridades aqui presentes. Muito obrigado à representante do Poder Judiciário aqui presente para nos prestigiar. Por favor, envie nossas saudações ao presidente, ao corregedor-geral do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte.

Estamos aqui em Natal pela terceira vez. O nosso último evento nacional foi em 2010. Eu era diretor de eventos do IRIB. Foi muito bom. E é muito bom voltar aqui e rever esta belíssima cidade, estar aqui na Região Nordeste do nosso país, que é maravilhosa. Eu moro em uma ilha de sol e mar, mas é Sul, é úmido, chove, faz sol, venta, nubla. Se alguém quer sol, eu digo: “Vá para o Nordeste, lá é garantido! É calor, sol e muito calor humano de uma excelente recepção turística”.

O IRIB faz encontros nacionais desde 1974. O IRIB tem história e tradição na realização de eventos. Ficamos apenas dois anos sem eventos em razão da pandemia. Estamos no 47º encontro nacional, deveria ser o 49º. No ano que vem estaremos completando 50 anos de existência. E o Registro de Imóveis brasileiro estará completando 180 anos. O Registro de Imóveis do Brasil (RIB) e o IRIB preparam uma homenagem ao registro imobiliário brasileiro. E vamos aproveitar para homenagear também o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, que estará completando 50 anos.

Eu quero agradecer, na pessoa do Flaviano Galhardo, o apoio do Registro de Imóveis do Brasil, uma entidade que congrega associações estaduais e é um polo tecnológico que procura antecipar soluções.

O IRIB cuida da parte acadêmica, científica, da representação institucional perante os poderes constituídos, e dá suporte aos registradores imobiliários do Brasil. Temos um trabalho de consultoria de décadas, que era feito pelo saudoso Gilberto Valente da Silva. Atualmente, temos o nosso grande colega e amigo João Baptista Galhardo, registrador de Araraquara, a quem eu rendo, de público, uma homenagem, porque ele faz esse trabalho de consultoria. A equipe do Instituto faz a pesquisa sobre as perguntas de casos concretos enviadas pelos associados. A revisão e palavra final é do João Baptista Galhardo, há décadas um dos maiores profissionais dos registros públicos do Brasil. Ele é um exemplo para todos nós, inclusive um exemplo de vida. Ele nos ensina com aquele seu



humor espetacular. Ele não nos ensina apenas a trabalhar, ele nos ensina a viver também. Então fica aqui a homenagem a essa pessoa, que tem vínculo histórico conosco e com o Instituto.

E eu me permito fazer uma homenagem póstuma a todos os colegas que perdemos durante a pandemia, muitos deles por Covid-19, outros por problemas diversos de saúde. Mas eram pessoas que nós já estávamos há tempos sem poder abraçar por conta das restrições sanitárias da pandemia. Faço essa homenagem a todos, citando três nomes que também têm profunda história com o nosso Instituto: Antônio Carlos Carvalhaes, Gleci Palma Ribeiro Melo e Maria Helena Leonel Gandolfo. Em nome deles eu homenageio todos os queridos colegas que nós perdemos.

Eu agradeço à diretoria do IRIB, agradeço ao conselho deliberativo do IRIB, ao conselho fiscal, enfim, a toda nossa gestão atual. Nós atuamos conjuntamente, não fazemos nada sem consultar todos os nossos membros, não tomamos decisões isoladas, unilaterais, procuramos sempre compartilhar e tomar decisões conjuntas. Esta gestão terminaria agora em dezembro, mas optamos por dar continuidade a ela. Temos duas ou três alterações, em razão de falecimento dos saudosos colegas, mas o time é praticamente o mesmo. Temos alguns projetos que queremos concluir, portanto assumimos esse compromisso de dar continuidade ao nosso trabalho. Mas vamos submeter à escolha de todos vocês os nomes da nossa chapa.

Eu quero agradecer especialmente ao José de Arimatéia, que na verdade exerce a presidência junto

comigo. Eu sempre digo que ele é presidente do IRIB, eu, pelo Sul e Sudeste, ele, pelo Centro, pelo Norte e pelo Nordeste. O Brasil é grande. Arimatéia tem uma experiência sensacional, fantástica e tem muita desenvoltura, conhece muita gente e é uma pessoa fundamental na nossa gestão. Obrigado, Arimatéia.

Uma rede de proteção jurídica

Eu vou falar rapidamente do valor do serviço notarial e registral. Não vou me estender, mas acho que não custa nada lembrar que formamos uma rede de proteção jurídica espalhada por todo o país, profissionais qualificadíssimos. Temos nossos defeitos, nossas dúvidas. Estamos melhorando. Mas o que predomina é a virtude. O nosso modelo específico no Brasil de prestação privada de serviço é apenas um detalhe que funciona muito bem no nosso país. Funciona muito bem porque não há custo fiscal para o Estado, não há custo para o cidadão, para o contribuinte. Fazemos tudo do nosso bolso. Estamos aqui todos pagando nossas despesas. Profissionais concursados, bacharéis em direito. A capilaridade – estamos presentes em todos os municípios, uma rede de proteção jurídica. O Brasil tem redes de proteção, como o SUS por exemplo. E nós oferecemos à nação brasileira a prestação desse serviço de proteção.

Nós levamos ao conhecimento das pessoas o *status* jurídico de pessoas, bens e patrimônios. Não existe sociedade, por mais arcaica que seja, que não tenha um sistema, um controle dessa natureza, ainda que

com variáveis. Em todo o mundo existem os chamados cartórios, com modelos razoavelmente diferenciados, eficácia jurídica diferenciada, mas essencialmente o propósito é o mesmo: dar segurança à população, aos negócios. E mais que isso, formar a cidadania.

Tivemos bastante trabalho este ano por conta da MP 1.085, transformada na Lei 14.382/2022, que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), o centro temático do nosso encontro. O evento orbita em torno dessa nova legislação, que tem as suas complexidades e envolveu muito trabalho institucional e político.

Estamos procurando também nos unir cada vez mais com as demais especialidades, as demais entidades, RCPN, RTDPJ, Colégio Notarial do Brasil. A maioria dos colegas atua em diversas frentes, não é só RI, não é só RTD, não é só RCPN, muitos cartórios espalhados pelo Brasil executam duas ou três especialidades. Então não podemos ter uma visão restrita e unilateral, precisamos trabalhar juntos.

No âmbito da Anoreg-BR, nós queremos formar um fórum interno de debates e discussões periódicas. A ideia é que possamos sempre debater os próximos passos e evitar que chegue um processo isolado, unilateral, legislativo, que possa eventualmente gerar algum desconforto em relação a alguma especialidade. Tudo se resolve no diálogo e na conversa. Estamos fazendo isso, estamos muito unidos. Até a MP 1.085 consolidou uma união muito grande dos registros públicos, registro imobiliário, registro civil, pessoas naturais, RTDPJ. Estamos trazendo para junto de nós também o Colégio Notarial do Brasil. Fazemos parte do mesmo universo.

Estamos trabalhando também com o setor produtivo. Criamos um fórum de desenvolvimento imobiliário, IRIB, RIB, junto com ABECIP, CBIC, ABRAIN. E pretendemos ampliar isso, ter um fórum com o agro para dialogar e saber quais são os problemas, para que possamos antecipar as soluções. Esse fórum já está formado. Nós temos um termo assinado e reuniões em andamento com o setor produtivo para alinhar a nossa caminhada, porque sabemos que a economia do país depende fundamentalmente do nosso serviço.

Finalmente, eu quero agradecer aos palestrantes também, que vieram compartilhar o seu conhecimento e a sua experiência com todos nós.

Muito obrigado.

ONR. SREI. Novos sistemas. Avanços e desafios

FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS

Oficial do 1º Registro de Imóveis de São Paulo.

Presidente do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

“A nova publicidade registral exige que o cidadão tenha acesso à informação do Registro de Imóveis 24 horas por dia. Serviços administrativos públicos não representam, como outrora, um favor dos administradores, mas uma obrigação.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**



Flauzilino Araújo dos Santos

Eu gostaria de dedicar esta apresentação ao doutor Ademar Fioranelli, que é um grande registrador, um grande mestre de nós todos. Também ao doutor João Baptista Galhardo, pai do Flaviano Galhardo, e Oficial do Registro de Imóveis de Araraquara, no Estado de São Paulo. E ainda a um colega de saudosa memória, o doutor Cláudio Fiorante, que foi um grande fiador em momento de muita fragilidade do IRIB. Logo no seu início, o IRIB estava em vias de acabar e o Cláudio Fiorante fez um congresso na Cidade de Serra Negra, pagando todas as despesas do congresso. Isso é uma coisa admirável e digna de ser lembrada.

Desde 1981 eu participo dos eventos do IRIB. Eu carrego com muita honra uma carteira de registrador de imóveis emitida pelo IRIB em 1983, assinada pelo doutor Elvino Silva Filho, a quem eu também dedico estas palavras, e que foi meu colega e vizinho de circunscrição na região de Campinas.

Mas, notadamente em relação ao doutor Galhardo, ao doutor Ademar e ao doutor Cláudio Fiorante, sempre na liderança do nosso colega José Augusto

Alves Pinto, havia o Pinga-Fogo. Na época, tínhamos apenas o Serpa Lopes e o Afrânio de Carvalho, não havia a profusão de literaturas que temos hoje. Então anotávamos as dúvidas para trazer no evento do IRIB. Eu era um jovem de 20 e poucos anos; eu me tornei titular aos 21 anos.

Eu era oficial de uma longínqua e desconhecida cidade, mas esses amigos me deram um lugar no Pinga-Fogo para participar mais efetivamente das discussões. E isso foi fundamental para a minha autoestima, para que eu pudesse me aprofundar mais e apresentar trabalhos, escrever textos. Eu devo muito a esses meus amigos. Graças ao incentivo deles eu pude visualizar um horizonte maior. Fica o meu reconhecimento público, a minha gratidão imorredoura.

Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis: sistema único para todos os Registros de Imóveis do Brasil

Eu quero começar dizendo que o ONR tem o seu DNA no Projeto SREI, que foi um projeto desenvolvido no âmbito da presidência do Conselho Nacional de Justiça entre 2010 e 2012. Começou na gestão do

ministro Gilmar Mendes e foi concluído na gestão do ministro Cezar Peluso. Logo após a CPI da Amazônia destinada a investigar a ocupação de terras públicas na região amazônica, e também em razão de muitos conflitos agrários, e com o objetivo de trabalhar no monitoramento para a resolução dos conflitos fundiários e urbanos, foi criado no CNJ, em maio de 2009, um fórum nacional. Esse fórum nacional deveria encontrar estratégias para o combate à grilagem de terras, combate à violência pela posse de terras rurais e urbanas, e apresentação do acervo dos cartórios mediante microfilmagem e digitalização, uma vez que as elevadas temperaturas e umidade relativa do ar diminuem o ciclo de vida do papel. Além disso, era preciso universalizar o acesso aos Registros de Imóveis por meio de sistemas eletrônicos.

Entendeu-se que os cartórios seriam preponderantes para o êxito dessas iniciativas. Foram constituídos dois grupos de trabalho: um na presidência do CNJ; e outro no âmbito da Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro e do Arquivo Nacional do Rio de Janeiro, para se estudar a longevidade dos documentos eletrônicos bem como a preservação dos livros de transcrições e de matrículas. Esses estudos redundaram em mais de mil páginas e foram assimilados pela Corregedoria Nacional de Justiça. Os estudos terminaram em 2012 e, em 2014, a Corregedoria Nacional de Justiça publicou a Recomendação CNJ 14, dirigida aos tribunais de justiça do Brasil para que, ao autorizarem sistemas eletrônicos em cartórios de Registro de Imóveis e a constituição de centrais de serviços eletrônicos, subordinassem esses sistemas, tanto dos cartórios quanto das centrais, às regras estabelecidas na documentação anexa à Recomendação 14/2014.

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) pode ser entendido como um sistema distribuído em duas camadas principais. A primeira camada eu considero que representa 85% daquilo que é o registro eletrônico, é a camada dos sistemas dos cartórios. A segunda camada é a camada do sistema de atendimento eletrônico compartilhado, nos termos dos estudos que foram realizados.

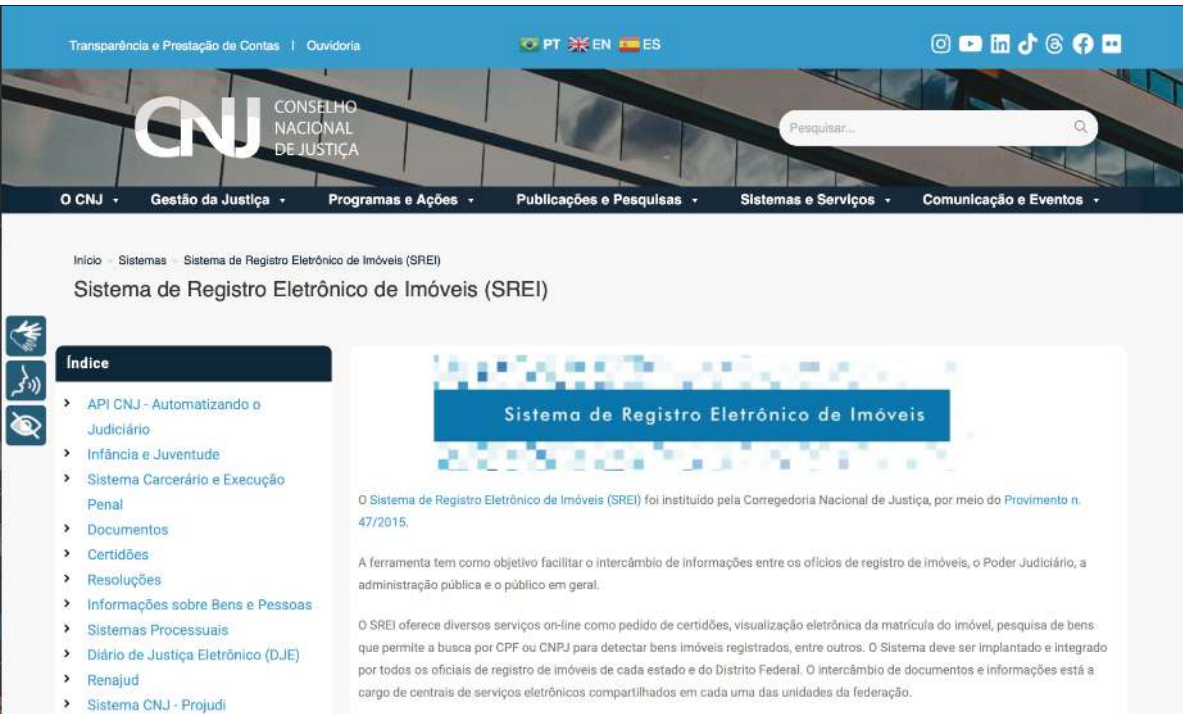
Já naquela época se pensou na implantação do sistema de cartório com duas alternativas. Uma era um sistema totalmente local, uma solução para os cartórios com condições de implantar e de manter uma es-

trutura adequada de recursos humanos, de tecnologias, de infraestrutura. A segunda alternativa era um sistema hospedado em um provedor, naquela época, e hoje em nuvem na internet. Ou seja, uma solução para os cartórios de pequeno porte financeiro que seria fornecida gratuitamente pelo IRIB, naquela época, e hoje pelo ONR, de acordo com sua estratégia de inclusão digital.

A solução totalmente local é aquela em que empresas prestam serviços para os cartórios. Nós devemos muito a essas empresas, porque muitas delas desbravaram um território totalmente desconhecido. Porém, já era previsto na Recomendação 14 que as empresas que prestam serviços para cartórios submetessem os seus sistemas a laboratórios que seriam credenciados pelo IRIB, agora pelo ONR, para verificar se esses sistemas dispõem do mínimo especificado para um Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico. Além dessa conformidade ser verificada, também é preciso tornar os sistemas portáteis para evitar uma verdadeira *via crucis* em que se depende da boa vontade da empresa quando se quer mudar de uma empresa para outra. Era e continua sendo um propósito firme tornar os sistemas portáteis. Obviamente ninguém é obrigado a submeter o seu sistema a uma aferição em laboratório. Porém, só terão o selo do ONR aqueles sistemas que forem certificados por laboratórios confiáveis.

O sistema hospedado em nuvem de internet seria, e será, um sistema para todos os oficiais de Registro de Imóveis do Brasil que queiram utilizá-lo, gratuitamente, cedido pelo Operador Nacional do Registro Eletrônico, notadamente para as pequenas serventias, para as serventias que estão localizadas em cidades que têm problema com banda de internet, que têm problema com fornecimento contínuo de energia elétrica.

Em 2012, e afortunadamente, eu fiz parte dessas duas comissões, tanto no âmbito da presidência do CNJ como também no Arquivo Nacional e na Biblioteca Nacional. Além de apresentar um sistema que atenderia desde os cartórios das grandes metrópoles até os cartórios das cidades pequenas, cidades que tinham problema com internet, cidades que tinham problema com fornecimento contínuo de energia, nós ainda fomos conhecer sistemas de registro de



imóveis de vários países, como Chile, Alemanha, Espanha, Portugal, Inglaterra. Eu não tenho nenhum receio de dizer que, na época, nós apresentamos para o Poder Judiciário e a sociedade brasileira o melhor sistema de registro de imóveis do planeta.

Doutrinariamente, como sistema, tem-se afirmado que o Registro de Imóveis brasileiro é uno. A sua operacionalidade é fracionada por meio das diversas unidades de serviço denominadas cartórios ou ofícios. Porém o funcionamento em todo o território nacional deve ser padronizado, simétrico e interoperável.

Eu tive a felicidade de ser presidente da Arisp por dez anos. Os senhores que são presidentes e presidentas sabem o quanto uma instituição exige do presidente. Já naquela época nós tínhamos uma visão de ajudar todo o Brasil. Tanto que nós cedemos os sistemas da Arisp para vários cartórios do Brasil utilizarem gratuitamente, porque o Registro de Imóveis brasileiro é um só. A mesma tecnologia que funciona em um cartório na capital da República tem que funcionar no cartório da última cidade do Brasil.

O sistema de atendimento compartilhado, o SAEC, que os senhores conhecem, disponibiliza um único

ponto na internet para a solicitação de serviços de forma eletrônica para qualquer cartório do Brasil.

Eu venho afirmando já há alguns anos que a publicidade registral exige a utilização de meios instrumentais vocacionais e estruturalmente orientados para proporcionar a comunicação do usuário com o cartório de Registro de Imóveis. Um cartório de Registro de Imóveis cujos livros estão trancados em um cofre à prova de fogo, sinceramente, não cumpre a nova publicidade registral. A nova publicidade registral exige que o cidadão tenha acesso à informação do Registro de Imóveis 24 horas por dia. Se um advogado perde o sono e quer desenvolver um trabalho, ele deve ter acesso às informações do registro. Serviços administrativos públicos não representam, como outrora, um favor dos administradores, mas uma obrigação.

Linha do tempo e a possibilidade de implementação do registro eletrônico

Desde 2001, com a edição da Medida Provisória 2.200, que foi perenizada, já seria possível o desenvolvimento do registro eletrônico. Tanto que em 2004/2005, em São Paulo, nós começamos a oferecer

serviços eletrônicos. Algo mais ou menos como diz o desembargador Alves Braga: “você faz o bolo e depois faz a receita”. Nós fizemos o bolo, depois as duas varas de registros públicos da capital baixaram um provimento conjunto, que acabou indicado – para ser seguido – em outro provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Em 2006, a Lei do Processo Eletrônico previu expressamente a criação de livros eletrônicos em seu art. 18. Visto que o Registro de Imóveis está sob a estrutura do Poder Judiciário, obviamente já podíamos ter transformado nossos livros em livros eletrônicos para o registro de imóveis.

Depois, em 1.977, com a conversão da Medida Provisória 459 ficou fixado o prazo de cinco anos para o funcionamento do registro eletrônico. Esse prazo expirou em 8 de julho de 2014. Na época, eu até fiz um relógio que marcava o momento em que expiraria o prazo para implementação do registro eletrônico.

A Medida Provisória 759/2016 baixada pelo presidente Michel Temer reconheceu o Projeto SREI e instituiu o Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis. Mais uma vez, afortunadamente, eu tive oportunidade de participar de um grupo de trabalho no âmbito do então Ministério das Cidades. E, também afortunadamente, participava desse grupo de trabalho o nosso companheiro, ilustre vice-presidente José de Arimatéia. Nós participamos desse grupo de trabalho logo no início da gestão do presidente Michel Temer, que queria apresentar uma pauta positiva para o país que não exigisse recursos do orçamento do Tesouro. Então sugeriram a ele a regularização fundiária. E nós participamos desse grupo de trabalho que escreveu a Medida Provisória 759, que depois foi transformada na Lei 13.465/2017.

Finalmente, em 2022, nós tivemos a edição da Lei 14.382, conversão da Medida Provisória 1.085/2021, que trouxe importantes atualizações ao sistema de registro eletrônico no registro de imóveis e instituiu o Sistema de Registros Públicos, o SERP.

A Lei 11.977 deixou uma lacuna, porque ela diz que os registradores deveriam se organizar para prestar serviço eletrônico, mas não disse como eles se organizariam. A Medida Provisória 759 supriu essa lacuna.

Os sistemas que estão em operação são conheci-

dos dos senhores: a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, a Penhora Eletrônica de Imóveis, o Ofício Eletrônico, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Registro de Imóveis. Esses sistemas foram iniciados na Arisp e depois cedidos ao ONR.

Eu faço um reconhecimento aqui aos registradores da capital de São Paulo, uma vez que foram esses 18 cartórios de Registro de Imóveis que propiciaram a sustentação financeira e também intelectual para o desenvolvimento desses sistemas.

Temos o Sistema de Gerenciamento do Recebimento das Cotas de Participação do FIC/SREI, temos a implementação da Instrução Técnica de Normalização nº 1, desenvolvida pelo Comitê de Normas Técnicas do ONR, aprovada pela diretoria, pelo conselho deliberativo e também homologada e publicada pela Corregedoria Nacional de Justiça, fixando os parâmetros para o encaminhamento, por meio de XML, de escrituras públicas, contratos de financiamento, contratos do agronegócio etc.

Nós já temos esse programa gerador e validador do Código Nacional de Matrículas. O ONR terminou esse sistema há alguns meses. Ele se encontra na Corregedoria Nacional de Justiça para a edição de um provimento, visto que existem situações relacionadas com a numeração de matrículas que precisam ser resolvidas antes da implementação do Código Nacional de Matrículas.

Nós enfrentamos, com a utilização do Banco de Dados Light e do Backup de Matrículas do Livro II, uma guerra muito grande. Concretamente, por meio de representações na Corregedoria Nacional de Justiça, de pedidos de providência no CNJ, de representações na Autoridade Nacional de Proteção de Dados, a ANPD, também de ações no Supremo Tribunal Federal. Nós encontramos uma maneira para responder aos opositores do ONR do Registro de Imóveis sobre a questão da concentração de dados por meio dos nossos técnicos, que se reuniram com engenheiros do Google e da Microsoft, e encontramos uma maneira de criar um ambiente exclusivo e dedicado onde cada cartório tem um projeto único, um compartilhamento único para armazenamento dos dados referentes ao Indicador Pessoal Simplificado e também a imagem oficial das matrículas. Ele

tem plena autoridade, tem plena autonomia quanto à gestão dos dados, podendo revogar a qualquer momento a credencial de acesso até do próprio SAEC/ONR. É nossa pretensão que esse ambiente se torne um ambiente para o cartório fazer o *backup* de todos os seus dados.

Nós firmamos um Termo de Cooperação Técnica com a Secretaria de Governo Digital do Poder Executivo Federal para a utilização da assinatura digital gov.br nos padrões bronze, prata e ouro. Os nossos sistemas já estão prontos para utilização da assinatura digital, incluindo os assinadores do ONR, faltando apenas, como consta da Lei 14.382, a normatização pela Corregedoria Nacional de Justiça.

Nós temos em desenvolvimento o *site* institucional do ONR, que também terá uma área exclusiva para os oficiais de Registro de Imóveis do Brasil com o Portal de Transferência para o conhecimento da situação financeira e administrativa do ONR.

Nós estamos atualizando aquele projeto antigo, de 2009–2012, com a inclusão de novas tecnologias, novos negócios e também novas legislações e novas normas.

Os estudos do Projeto SREI preveem soluções para a operação segura do Registro de Imóveis, para a inclusão digital, para as unidades de pequeno porte e também, o que é muito importante, para a longevidade dos documentos eletrônicos, tendo em vista problemas que devem ser enfrentados, como a obsolescência de *softwares* e *hardwares*, o aumento do poder computacional, que gera a consequente vulnerabilidade da segurança de algoritmos de arquivos eletrônicos que nós julgamos que são inquebráveis.

Nós estamos desenvolvendo o e-PAN, que é o Processo Administrativo Nacional, decorrente da customização do PJe. Nós firmamos um Acordo de Cooperação Técnica com a Presidência do Conselho Nacional de Justiça para a utilização do código-fonte do PJe para criar um Processo Administrativo Nacional que todos os cartórios vão utilizar para usucapião, adjudicação, retificação, loteamento, enfim, todos os processos que são autuados no cartório e que podem ter a participação de pessoas externas.

Nós estamos também desenvolvendo o SIPE, que é o Sistema Integrado de Pagamento de Emolumentos.

Nós ainda não começamos, mas há um pleito da Corregedoria Nacional de Justiça e também do Incra

para o desenvolvimento de sistema de controle de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.

Estamos desenvolvendo o Projeto RI-JUD, que também chamamos de CNIB 2.0. Esse projeto foi apresentado pelo doutor Flaviano Galhardo em um Encontro Nacional dos Corregedores Gerais da Justiça (Encoge). Em 2019, ele começou a ser desenvolvido no âmbito da Arisp e nós continuamos o desenvolvimento. Esse projeto tem vários módulos. É um grande avanço na comunicação do Registro de Imóveis com o Poder Judiciário, mas também com a PGFN e outros entes com os quais nós temos ligação próxima.

Por fim, a inclusão digital das serventias de pequeno porte com a doação de equipamentos, *software* e compartilhamento de conhecimento para que todos os oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, de modo igualitário, tenham acesso a todas as tecnologias aplicadas à atividade digital. A primeira ação mais objetiva que estamos implementando é a doação de equipamentos no valor de R\$ 10 mil para as serventias com faturamento mensal bruto até R\$ 30 mil mensais, considerando os últimos seis meses. Nós encaminhamos um questionário para que os colegas digam se querem um servidor, um ou dois *notebooks*, um computador *desktop*, ou *scanner* ou *software* até o valor de R\$ 10 mil.

Eu termino dizendo o que todos nós sabemos. O Registro de Imóveis é um patrimônio nacional. Nós temos um conjunto legislativo sólido, escoimado no tempo de imperfeições, ilegalidades e inconstitucionalidades. Não há uma ação nos tribunais superiores contestando atos que nós praticamos. Eu me orgulho muito de ser Oficial de Registro de Imóveis.

Nós somos um corpo de profissionais especializados em direito imobiliário, selecionados por rigoroso concurso público. Nós contamos com pacífica jurisprudência e sólida doutrina a respeito dos principais direitos imobiliários registrados. E os cartórios em geral constituem a maior rede jurídica de atendimento aos cidadãos e empresas do país. Com todo o respeito que eu tenho por entes jurídicos que os cidadãos podem acessar – como as defensorias públicas dos estados, da União, e o Ministério Público –, os cartórios de notas e de registros constituem a grande porta aberta para todos os cidadãos e cidadãs brasileiros e brasileiras.

ONR. SREI. Novos sistemas. Avanços e desafios

VALDIRAM CASSIMIRO

Tabelião e Oficial de Registro de Imóveis em Natividade-TO.
Presidente da Anoreg-TO e membro do Conselho Deliberativo do ONR.

“O importante é atender ao princípio do intercâmbio,
da interoperabilidade, não centralizando os dados.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Eu vou mostrar como eu entendo que seria o ONR dos nossos sonhos. Mas eu sonhei sozinho por enquanto. Espero convencer os colegas de que se trata de um sonho para toda a atividade notarial e registral.

Por que estou aqui? Basicamente porque eu gosto de tecnologia.

Além de gostar de tecnologia, tem algo de que eu gosto mais ainda. É de ser tabelião e registrador. Foi o Registro de Imóveis que me proporcionou as condições que tenho hoje.

Outra vantagem é a liberdade de mercado, porém praticando um ato de serviço público. Por que será que o serviço notarial e registral veio parar no sistema de delegação? Exatamente porque precisamos atender o mercado e o mercado não pode esperar. Hoje ele não está contente de esperar por aquela certidão em papel, por aquela sua matrícula registrando aquela sua nota devolutiva.

ONR deve ser um regulador da tecnologia a ser utilizada

Eu não quero discutir o ONR que temos agora com os brilhantes projetos que o presidente Flauzilino acabou de mostrar.

A nossa ideia é o ONR que atenda o mercado, que atenda os interesses do cliente – eu não digo usuário, digo cliente. Para atender os interesses do cliente, não podemos levá-lo para próximo do estatal. Isso é o que está acontecendo hoje, porque nós criamos um sistema que não contempla o atendimento de forma descentralizada.

O que seria a forma descentralizada? A forma que nós pretendemos atender hoje o nosso público é a seguinte. Nós temos os clientes corporativos, como a Caixa Econômica, por exemplo. Esses são os clientes que precisam de um sistema que não tenha tela para ele. Ele não quer tela, ele não quer entrar em uma SAEC. Ele detestará sair do sistema dele para entrar em uma SAEC. Esse cliente não quer isso, ele precisa de que alguém dê uma tela para ele.

Mas tudo isso vai estar na internet, com as fraudes, a insegurança, e tudo que hoje se discute no Brasil, o tema de segurança em métodos eletrônicos. Para isso nós poderíamos ter um modo seguro de confirmar essas transações. A tecnologia blockchain viria para



Valdiram Cassimiro

dar a certeza da segurança que o Registro de Imóveis conseguiu manter desde os seus primórdios até hoje. Manterá também eletronicamente? Sim, mas não basta. Não basta fazermos tudo certinho, precisamos também mostrar isso. Como? Com um *hash* imutável para demonstrar que há certeza.

E não adianta fazer tudo isso e não contar para ninguém. Precisamos contar para alguém. Na fala do presidente Flauzolino, “precisamos ter uma demanda do CNJ para controlar a aquisição de terra por estrangeiros”. Quando ele falou isso, eu pensei: um indicador. Por quê? Porque quem faz o Registro de Imóveis do Brasil é o registrador. Logo, ele só teria que gerar essa informação para alguém.

Tudo isso está concatenado na ideia de descentralização com comunicação instantânea. Como seria isso? A tal da interoperabilidade. Todas as nossas normas, LGPD, todas as normas desde a Lei 11.977 contemplam de alguma forma essa expressão. Os provimentos do CNJ contemplam essa expressão. Entretanto, na hora de fazer, todo mundo faz o quê? Uma tela única com *datacenter* único e manda todos os seus dados para cá que daqui eu distribuo para onde eu quiser.

A meu ver, o artigo 236 da Constituição tem expresso nele um princípio que é o princípio da circunscrição. Por quê? Ao dizer “os serviços farão isso”, não falou no singular, falou no plural e demandou a necessidade de que tenhamos registradores nessa atividade, mantendo o seu âmbito de atuação. Então, como disse o presidente, o registrador não pode manter um cofre ou um *datacenter* debaixo da mesa para guardar esses dados. Ele replica naquele outro módulo, que são os indicadores.

Registrador deve permanecer como guardião dos dados que lhe foram entregues

A premissa que eu quero afirmar com essas poucas palavras é que não existe Registro de Imóveis novo chamado “registro eletrônico”. Na minha concepção, trata-se apenas de um método de se fazer o mesmo que antes se fazia, registrar um imóvel. Somente isso. Registrar as alterações imobiliárias. É o Registro de Imóveis do Brasil.

O método? Antigamente manuscrito, depois máquina de escrever e hoje por meio telemático, meio

de intercâmbio de informações.

O princípio maior é que cada registrador continue senhor dos dados, guardião daqueles dados que lhe foram entregues. Nós precisamos fazer de tudo para que o registrador, utilizando-se das tecnologias que temos hoje, continue sendo o senhor dos dados, ou seja, o guardião desses dados. Ele vai ter que disponibilizar? Vai. Por quê? Porque a lei manda disponibilizar. Tem tecnologia para isso? Tem. Aí entra o serviço do ONR para fazer isso.

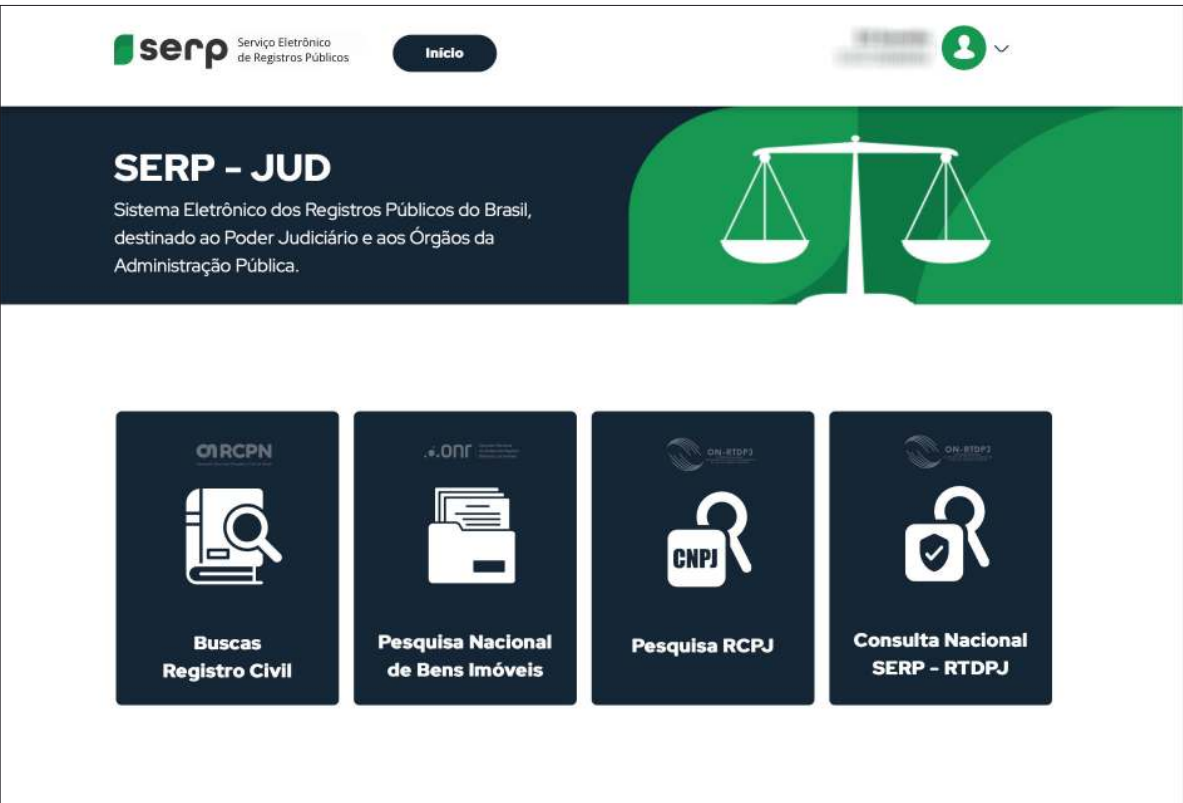
Esses são os princípios que eu defendo para que o ONR avance, se afastando de desenvolver tecnologias para ser um regulador da tecnologia a ser utilizada.

O Banco Central desenvolveu todas as ferramentas para todos os bancos e deu um sistema para cada banco, possibilitando a transação via PIX? Não deu. O ONR deveria se espelhar no sistema do Banco Central. Regulou, disse como fazer.

Não se trata de passar isso para o pequeno cartório fazer. Não estou defendendo isso. Estou defendendo que o ONR faça essa parte, ajudando os cartórios que necessitem dessas condições. O presidente já mostrou que existe esse projeto.

O que precisamos, então, nessa estrutura que nós temos hoje, para avançar? Nós precisamos apenas que o ONR se veja como regulador. Quem é o regulador do serviço de registro de imóveis eletrônico? ONR. O que o ONR tem que fazer? Criar APIs, criar sistema de intercâmbio de informações, fazer com que os cartórios se comuniquem uns com os outros e se comuniquem com o cliente corporativo e com o cliente popular, aquele cliente que não tem tela. E esse cliente que não tem tela precisaria de sistemas. Teria que dar sistema para eles? Não necessariamente. Bastaria apenas abrir isso para os mercados. As empresas de tecnologia estão todas aguardando alguém dizer qual o espaço para elas atuarem.

Eu posso não gostar do sistema oferecido pela Arisp e ficar com o meu próprio sistema. Eu não tenho condições? Vou pedir ajuda, a Anoreg-TO está em fase final de desenvolvimento desse sistema, que vamos testar agora em dezembro no primeiro cartório. Cada registrador vai abrir o seu acesso. Atende à legislação e atende a eventuais convênios que tenham essas entidades. Os colegas vão pagar muito menos do que pagariam para uma empresa privada. Se por acaso eles



quiserem trabalhar com empresa privada, não há problema nenhum.

O importante é atender ao princípio do intercâmbio, da interoperabilidade, não centralizando os dados.

Blockchain e a certeza de imutabilidade

Hoje eu acho que quase todo mundo ouviu falar em blockchain. Em 2016, eu falei sobre isso no encontro do IRIB em Salvador.

O que seria essa blockchain, para que serviria? Basicamente, a ideia é que os dados sejam passíveis de serem consumidos por quem nós autorizarmos, por quem o registrador, por meio dessa cadeia, autorizar e validar dados, ou seja, ter a certeza da imutabilidade daquele ato registral que foi praticado.

Em vez de colocar os dados na nuvem, você vai gerar um *hash* disso, um resumo. A função *hash* mapeia e transforma dados grandes em pequenos dados de tamanho fixo.

Hoje o conteúdo de um texto, com assinatura digital e tudo mais, pode ser transformado, reduzido a uma

quantidade menor de caracteres para ser inserido em uma blockchain qualquer. Pode ser a blockchain do Bitcoin, do Ethereum ou própria.

Essas são formas de se garantir que o Registro de Imóveis do futuro continuará oferecendo a mesma segurança que oferece hoje em papel. Ou melhor, que oferecia no passado em papel, porque hoje nós já estamos em fase de transição.

Nossa proposta para enfrentar os desafios do mercado é basicamente dotar o ONR de APIs. A Interface de Programação de Aplicações (Application Programming Interface – API) é composta por um conjunto de rotinas, protocolos e comandos que permite a comunicação entre *softwares*, para que compartilhem funcionalidades e recursos. É um sistema, mas seu custo é infinitamente menor ao dos sistemas que hoje o ONR está fazendo.

Nós não precisamos fazer sistema nenhum, precisamos apenas dizer como ele deve ser feito. Nós podemos ter tudo isso funcionando, se ficarmos apenas na função de reguladores. As tecnologias devem ser desenvolvidas por quem entende de tecnologia.

Presença dos registradores nas redes

ANDRÉ VILLAVERDE

2º Oficial de Registro de Imóveis de Recife (PE). Professor universitário. Doutor em Direito Constitucional pela UNIOR-CE.

“Nós temos, hoje, 4 bilhões de pessoas com 4 bilhões de Rede Globo na mão. Você tem uma Rede Globo muito mais potente e você é o repórter, você publica para esses 4 bilhões de pessoas. Então olhem com mais carinho as redes sociais.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**



André Villaverde

Vocês têm ideia do poder de uma rede social? Quando Mark Zuckerberg criou uma rede social ele não tinha noção do que estava criando. Mas quando nós nos colocamos ali na rede social temos que ter noção do poder que ela tem. É um instrumento que elege o presidente de um país, por exemplo.

Às vezes, nós nos afastamos da rede social por medo, porque sabemos do poder que ela tem. No entanto, basta utilizarmos a rede social para aquilo que nos interessa.

Quanto o Silvio Santos pagou para ter o SBT? De quanto foi aquela licitação da concessão do SBT? E quanto o Roberto Marinho pagou pela sua concessão?

A concessão que o Roberto Marinho comprou, e o Silvio Santos também, não chega nem aos pés dessa “televisão” que você tem em mãos. Essa concessão que você tem no seu celular tem 4 bilhões de telespectadores.

Quando nosso amigo Marcos Costa Salomão liga a “televisão” dele para os advogados, ele atinge 174 mil advogados às 06h. Quando o Registro de Imóveis conseguiria, mesmo pagando muito, que uma Rede Globo atingisse 174 mil advogados às 06h? E nós te-

mos isso hoje. Um caso de sucesso, que é o Marcos Salomão. Lá no interior do Rio Grande do Sul, ele teve essa sacada de que ele tem uma “televisão” poderosíssima em mãos.

Quando você recebe na sua rede social algo “patrocinado”, o Salomão calculou muito bem aquilo. “Para quem eu vou direcionar? Para criança? Não. Então criança está fora do meu público-alvo. Para pessoas de qual idade? Sexo masculino, sexo feminino. Profissão: advogado, corretor”.

Será que a Rede Globo consegue fazer isso, direcionar um anúncio apenas para advogados, para corretores de imóveis? Não existe essa possibilidade.

E nós temos hoje as nossas redes sociais. Por isso eu peço a vocês que entrem nas redes sociais, curtam o perfil do IRIB.

Por exemplo, nós temos menos pessoas curtindo o perfil do IRIB do que registradores no Brasil. Temos menos pessoas curtindo e acompanhando, ou seja, deixando de ter a oportunidade de acessar o conhecimento transmitido pelas redes sociais.

Então saiba desse poder, do poder de você atingir, às 06h, 174 mil pessoas. Toda manhã, Marcos

Costa Salomão acorda e fala o seguinte:

“Seis horas, trinta e sete minutos. Você está na melhor programação de Registro de Imóveis deste país. Bom dia!”

E já tem 100 pessoas ali. É um bom programa de televisão para o Registro de Imóveis.

Um podcast de registradores

Vocês já imaginaram, por exemplo, um *podcast* de registradores? Todos os dias, uma entrevista. “E aí, Flaviano Galhardo, como é que está o RIB? E a parte de tecnologia, Sérgio Ávila?”.

Para isso nós precisamos não desses 4 bilhões de pessoas, mas que pelo menos estas 400 pessoas hoje aqui estejam nas redes sociais, engajadas.

Salomão, no interior do Rio Grande do Sul, já conseguiu e diz que é só o começo. Daqui a pouco ele vai estar com 1 milhão, 2 milhões de seguidores.

Hoje Salomão é um dos maiores doutrinadores do Brasil, atingindo 174 mil pessoas todos os dias, às 06h. É o maior doutrinador de Registro de Imóveis do Brasil.

Toca na pessoa que está ao seu lado, será que essa pessoa está aí mesmo? Será que não é um holograma? Vocês acham que isso é difícil de acontecer? Já tem tecnologia para isso, para que você se projete em um outro local e que todas as pessoas vejam. Nós já temos isso hoje aqui. Às 06h da manhã o Salomão, virtualmente, conversa com 174 mil pessoas. Olha o poder das redes sociais! Isso eu acho fantástico.

Em 1996, um filósofo francês, Pierre Lévy, escreveu um livro chamado “O que é o virtual?”. Para ele virtual é o contrário de atual. É uma atualização. Ele diz, por exemplo, que uma árvore é uma virtualização da semente e que a semente é o atual. Então uma árvore é uma possibilidade de essa semente se tornar uma árvore.

Pensem sobre as redes sociais com mais carinho agora. Vários colegas nossos já entendem o que é uma rede social. É muito poderosa. Nós temos, hoje, 4 bilhões de pessoas com 4 bilhões de Rede Globo na mão. Você tem uma Rede Globo muito mais potente e você é o repórter, você publica para esses 4 bilhões de pessoas. Então olhem com mais carinho as redes sociais.

São três perfis de rede social, você não precisa es-

colher um. O Salomão é um profissional da rede social. Ele entende como funciona o algoritmo, como funciona o tráfego pago, ele tem vários profissionais de tráfego que trabalham para ele.

Eu sou amador, não sou um profissional da rede social. Por exemplo, eu fiquei muito contente porque uma colega aqui no evento falou: “Professor, eu fiquei sabendo do evento porque eu vi no seu Instagram”. Está aqui hoje porque me acompanha nas redes sociais.

A Livia tem algo que é fantástico, o Instagram do cartório.

3 motivos para estar nas redes sociais

Eu vou dar três motivos relevantes para você estar nas redes sociais.

Primeiro motivo, todos os clientes do cartório estão lá. É melhor você acompanhar o que esse cliente fala ou não? É melhor você saber o que esse cliente está falando do seu cartório ou você se esconder, ficar fora das redes sociais?

Tem um amigo meu, ele está presente aqui. Ele tem um Instagram e ele não tem nenhuma publicação. Zero publicação. Só que ele está de olho. Ele segue os clientes dele. Tudo aquilo que é importante, ele segue. Ele não publica nada. Se você ainda está com medo das redes sociais, entre só para olhar.

Segundo motivo, o seu cartório já está nas redes sociais. Se você atende um cliente no balcão e você demora muito tempo, sua certidão saiu sem assinar, etc., o seu cartório já está nas redes sociais. Esse cliente saca o celular, filma o seu atendimento e diz: “Esse cartório não presta”. O seu cartório já está nas redes sociais. Então é importante você acompanhar o seu cartório com o cartório nas redes sociais ou você esperar essas pessoas?

O terceiro motivo para você estar nas redes sociais é financeiro. É de graça. Sobre o Facebook, Zuckerberg diz: “É de graça, e sempre será”. Mas para Zuckerberg, se é de graça, você é o produto.

Nós somos o produto, mas nós podemos gerar produto também, de graça, produzindo conteúdo de qualidade, ensinando os advogados e gerando uma comunicação de qualidade para a pessoa que está na outra ponta.

Presença dos registradores nas redes



LÍVIA DE ALMEIDA CARVALHO

Oficiala do Registro de Imóveis de Pouso Alegre (MG). Professora universitária. Mestre em Propriedade Intelectual e Inovação.

“Quando criamos nossa rede social não é para postar apenas datas comemorativas, temos que criar conteúdo. Nós desenvolvemos alguns programas para engajar, para criar essa intimidade, sempre ouvindo a dor.”



XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL

Eu não tenho rede social, mas trabalhamos bastante com a rede social do cartório em um ambiente mais regionalizado. Em razão da territorialidade focalizamos mais no nosso público-alvo, nossa comarca. O cartório tem aproximadamente 3.180 seguidores nas redes sociais.

Ainda são poucos os registradores com o cartório nas redes sociais. Mas eu posso dizer para vocês que é simples, custa barato e vale a pena.

No caso do meu cartório, basicamente, fazemos um planejamento anual das redes sociais e dividimos a administração entre os colaboradores. Dois colaboradores por mês administram a rede. E temos uma empresa que fornece as artes para publicação, o que custa em torno de R\$ 200 a R\$ 400, dependendo da frequência.

Quando falamos em rede social, para começar temos que pensar em estabelecer uma conexão. No cartório nós temos alguns cantinhos que procuram gerar essa conexão com o nosso cliente. Eles chegam no cartório e fazem *selfies*, se identificam com aqueles espaços, se sentem acolhidos, por isso nos seguem e também compartilham, divulgam nas redes deles esse carinho, esse cuidado.

E quando falamos em conexão, utilizando a técnica do *rapport*, de um lado temos sempre o falador – alguém que fala a sua dor –, e de outro lado temos o escutador, aquele que escuta a dor. Para criar uma rede social é preciso escutar a dor da sua audiência, de quem você quer atingir.

Nós temos vários mecanismos para fazer isso. Durante a pandemia de Covid, por exemplo, nós criamos nossa assistente virtual, Livinha, que é o nosso atendimento por *chatbot*. A Livinha é avaliada por quase 10 mil pessoas ao ano. Ela tem nota 9,71. Então eu acho que ela é mais eficiente do que muito atendimento humano.

Nós procuramos ouvir a dor. Durante meses nós fizemos um levantamento das principais perguntas recebidas por *e-mail*, pelo telefone e até presencialmente. Todo esse conteúdo foi utilizado para esboçar o atendimento eletrônico por meio da Livinha, nome escolhido para gerar uma conexão. Ela faz joinha, ela interage e ela traz muita informação sobre os nossos serviços, para os nossos usuários, a qualquer momento do dia ou da noite. O acesso à Livinha pode se dar por WhatsApp ou pelo nosso *site*.

Nós já fizemos duas sessões gratuitas da nossa árvore de desenho de *chatbox* para um cartório do Pará e para um cartório de Santa Catarina. Então estou deixando aqui à disposição de quem tiver interesse em criar essa assistente virtual e aproveitar a nossa árvore de intenções. Foi um trabalho muito bem-feito, modéstia à parte. Eu sou muito curiosa, então eu entro em WhatsApp de vários cartórios para me inspirar. A Livinha é resultado de tudo isso.

Por que criar uma rede social do cartório

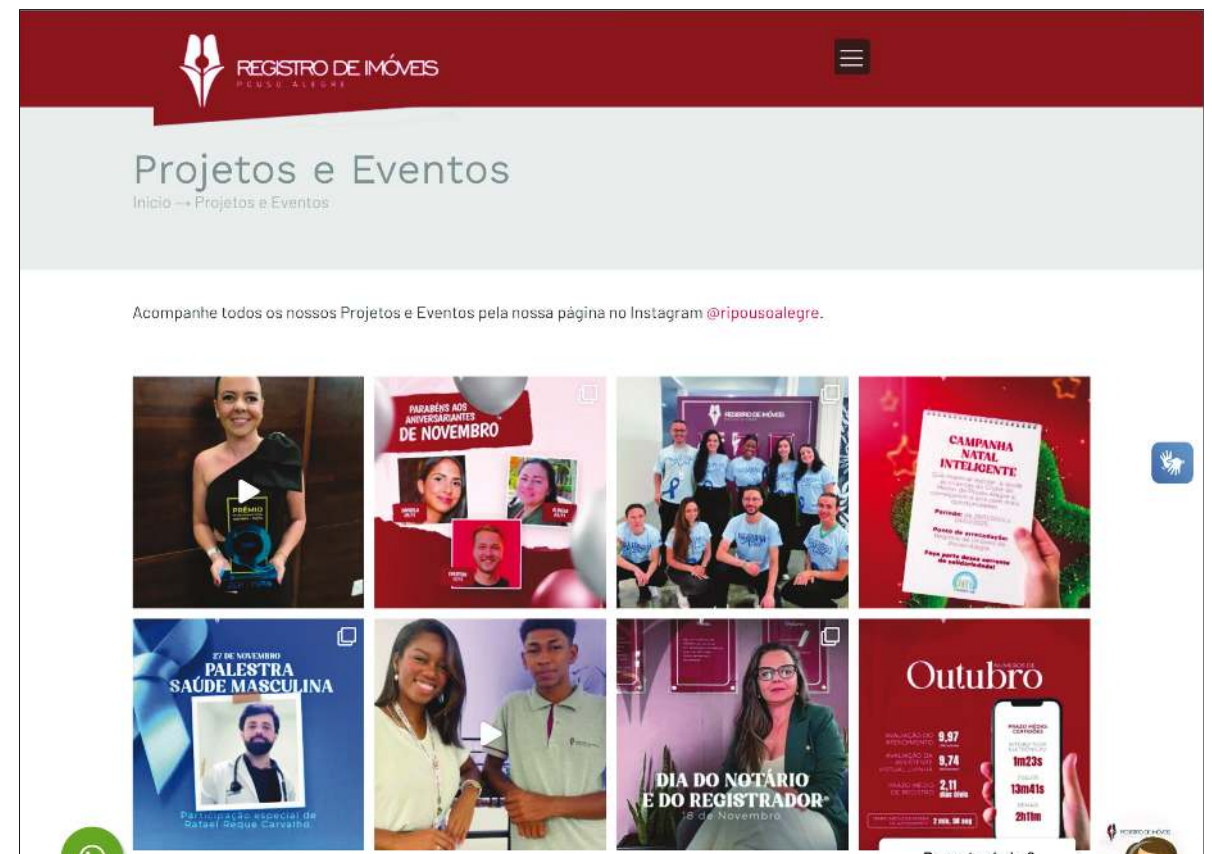
Quando criamos nossa rede social não é para postar apenas datas comemorativas, temos que criar conteúdo. Nós desenvolvemos alguns programas para engajar, para criar essa intimidade, sempre ouvindo a dor.

Com isso nós descobrimos que em geral o usuário não sabe o que apresentar no cartório para registrar os títulos. Então nós criamos o Programa Registrou e passamos a desenvolver listas detalhadas de documentos com informações sobre emolumentos e os fundamentos legais de tudo o que é necessário. Nós gravamos vídeos sobre cada um dos serviços.

O Programa Registrou tem temas variados: “O que eu preciso para fazer uma retificação de área, um desmembramento, uma instituição de condomínio edilício?”. A Livinha está em todas as nossas redes sociais. No final a gente perguntava: “E aí? Registrou?”. Esse era o nosso bordão.

Então nós começamos a usar *storytelling*. Eu faço aulas de contação de histórias. Hoje a contação de histórias é muito utilizada como forma de integração. Por exemplo, nós queríamos falar sobre a certidão, por que a certidão do cartório é importante, como obter etc. Nós criamos três episódios de um programa chamado Uma Certidão de Nova Iorque. Um estudante de moda tinha que ir para Nova Iorque, mas para isso ele precisava de um financiamento bancário e ia dar um imóvel em garantia. A história começa quando ele vai ao banco e aproveitamos para explicar o instituto da certidão. A informação fica mais leve, mais simples e atinge muito mais gente do que uma comunicação formal.

Quando se faz essa conexão, ou *rapport*, temos que tratar o outro como ele gostaria de ser tratado, e não



como nós gostaríamos de ser tratados. Se ele se dirigiu ao cartório de maneira informal, nós também devemos responder informalmente. Se a pessoa pergunta informalmente, nós não vamos responder com um “Prezado senhor...” para não correr o risco de encerrar a possibilidade de conexão ali mesmo.

Como é o atendimento humanizado? Como é se preocupar com a dor daquele cliente? Na época da pandemia, falamos dos protocolos de Covid. Tudo isso por meio de um vídeo contando uma história de alguém que precisou do Registro de Imóveis e que foi ao cartório buscar uma solução para o seu problema. No último episódio da série ele recebe a certidão no cartório, mas existem alguns ônus. Ele fica transformado. “E aí? Como é que eu faço? Eu preciso disso para poder ir a Nova Iorque”.

Nós nos deparamos com isso todos os dias. Muitas pessoas levam a dor delas para resolver, e nós somos a ponta de uma cadeia. Quando a pessoa chega no

Registro de Imóveis, em geral ela já passou pela prefeitura, pelo corretor, pelo tabelião. Quando finalmente chega ao Registro de Imóveis, ela não aguenta mais todos esses trâmites. Nós precisamos nos lembrar disso para ter empatia com o problema dela e ajudar a resolver.

Nossa história mostra que o cartório também não precisa simplesmente entregar a nota devolutiva, entregar o problema. Em vez disso, nós podemos ser a solução. Na nossa pequena história nós ajudamos o usuário a cancelar uma indisponibilidade. Era muito simples, uma indisponibilidade e um usufruto de alguém que já tinha morrido: “O senhor traz a certidão, a indisponibilidade.” E depois: “Deixa eu olhar aqui no sistema do tribunal”. Na história, nós verificamos que havia uma ordem de baixa e resolvemos o problema do cliente.

Precisamos usar as redes também para mostrar como os cartórios funcionam, e como podem funci-

onar. As pessoas não conhecem a atividade, então acham que cartório é muito burocrático. E nós podemos mudar essa percepção.

É isso que tentamos fazer no nosso dia a dia, mudar essa percepção de que cartório é uma instituição arcaica. Não, ele é moderno, usa a tecnologia para levar solução. É isso que precisamos mostrar.

E agora estamos na tevê também por meio de uma dobradinha das redes sociais com a TV Câmara. Ouvindo a dor dos nossos usuários nós identificamos que faltava conexão e comunicação entre os vários agentes envolvidos nas questões fundiárias e imobiliárias. Por exemplo, para falar de REURB é preciso incluir o Ministério Público, que entra com ação civil pública e faz um termo de ajustamento de conduta (TAC), obrigando a regular, com o município, com o cartório, com os advogados, que assessoram. Então nós criamos o programa Registrou, na tevê, em que trazemos todos esses atores para conversar. O objetivo final desses eventos é levar uma proposição para a sociedade.

O último programa que fizemos, sobre REURB-E, de interesse específico foi ótimo. Nós temos mais de 50 TACs assinados com o Ministério Público para fazer REURB-E no nosso município e isso não sai do papel porque falta comunicação. Então saímos desse evento com várias proposições para alinhar assinatura do TAC com aquilo que a prefeitura precisa, e também com o que é necessário no cartório. Estamos participando de reuniões com o Ministério Público na assinatura do TAC, para explicar e orientar como vai funcionar a REURB.

Com isso estamos criando esse engajamento com a população. A população se envolve, começa a entender o nosso protagonismo, que é diferente de sentar e esperar o título chegar. Nós temos que ter essa atuação mais proativa, precisamos ser a transformação que queremos ver no mundo.

Se quisermos mudar a perspectiva do Registro de Imóveis na visão da sociedade como um todo, nós precisamos ser agentes dessa mudança, cada um no seu cartório fazendo um pouquinho.

Nós também sempre fazemos *lives* com outras partes interessadas do cartório. Todo ano fazemos *lives* com os corretores de imóveis sobre temas que eles

mesmos propõem. Nós temos essa parceria há cinco anos. Hoje fazemos eventos e *lives* com corretores e outros setores. Eles vendiam imóvel na planta e houve problemas de administração em algumas incorporações. O risco é muito grande para quem compra. Então nós fazemos treinamentos para esse público, somando o formato presencial com as redes sociais.

Uma organização sustentável e que se preocupa com a questão social

Nós criamos conteúdo para apoiar algumas causas, para divulgar as nossas ações sociais e ambientais. Nós queremos ser uma organização sustentável, uma organização que tem preocupação com o social.

Também defendemos a bandeira da diversidade e do orgulho LGBTQ+. Na minha serventia há pessoas que se declaram LGBTQ+ e estão todas no atendimento. Se queremos que as diferenças sejam respeitadas, então temos que mostrar essas diferenças para que sejam normalizadas. O nosso atendimento tem nota 9,97, então é um atendimento de excelência.

Nosso vídeo sobre a questão LGBTQ+ foi um dos que mais circulou e teve uma grande audiência. Ali abordamos as questões que essa parcela da sociedade vive no dia a dia, no trabalho.

Nós fizemos uma *live* sobre a mudança de nome dos transsexuais. Convidamos uma transsexual para falar como ela gostaria de ser tratada ao chegar no cartório e dizer que está mudando o nome por conta de uma alteração de sexo. Às vezes pensamos em dar um ambiente mais reservado àquela pessoa quando, na verdade, isso não é uma questão para ela, pelo contrário. Algumas pessoas vão preferir uma sala mais reservada, outras não.

É muito importante estabelecer essa conexão com quem nós queremos e precisamos construir redes sociais. E conexões também no ambiente virtual, para onde fomos empurrados pela pandemia.

Então fica aqui um convite para que os colegas registradores interessados possam conhecer as redes sociais do RI de Pouso Alegre. Se quiserem também conhecer a Livinha, e receber a cessão dos direitos da árvore de estruturação, estou disponibilizando isso para vocês.

Presença dos registradores nas redes



MARCOS COSTA SALOMÃO

Oficial de Registro de Imóveis no Estado do Rio Grande do Sul. Professor Universitário. Doutor e mestre em direito.

“Por que a rede engaja? É preciso entender como funciona a rede social. O engajamento surge quando acertamos na dor da audiência.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Deve o registrador ir para a rede social? Essa é a pergunta-chave. Nós sabemos que não se trata de uma obrigação, mas de certa forma o espaço também é nosso. Não basta deixar que outras profissões comecem a falar de registro de imóveis, se nós trabalhamos com o registro de imóveis.

Quando começamos a trabalhar na rede vemos que há juízes, advogados e procuradores falando de registro de imóveis. E nós, vamos falar ou não? Na verdade, os registradores que acabaram indo para a rede buscavam gerar conteúdo para um público que não se sabia quem era.

No meu caso específico, eu comecei a gerar conteúdo e fazer pesquisa para ver quem vinha para a minha rede. Hoje 90% do meu público é de advogados. Eu tenho 176 mil seguidores no Instagram, 90% advogados. Eu tenho também 6 mil alunos matriculados no meu curso, 90% advogados. E 46 mil pessoas no YouTube, 90% advogados.

Por que os advogados procuram tanto o Registro de Imóveis?

Porque estão cansados da nota devolutiva. Eles querem aprender a ingressar com o requerimento e fazer a coisa certa em um mercado de difícil compreensão.

Como aproximar o RI de sua audiência e gerar transformação

Tudo isso começou durante a pandemia de Covid. A pandemia foi muito difícil para todos, mas nós aproveitamos a oportunidade. Eu criei o *Café com o Registro de Imóveis*, às 06h. Foi um programa que começou com uma audiência de 20 pessoas e hoje tem 400, 500 pessoas por *live*.

Por que a rede engaja? É preciso entender como funciona a rede social.

O engajamento surge quando acertamos na dor da audiência.

Qual é a dor?

“Eu não sei fazer usucapião”.

“Eu não sei o que fazer com uma cessão de direitos hereditários que não foi trazida ao inventário”.

“Eu tenho dificuldade de entender aquela zona mista entre imóvel rural e imóvel urbano”.

Assim começamos a entender que existem dificul-

dades. E começamos a fazer *lives* disso.

Como atrair para a rede? Primeiro eu crio vários vídeos de 1 minuto e patrocino na rede, para o Instagram jogar para pessoas que nunca me viram na vida. Então eu joga esses vídeos para 500 mil pessoas, 800 mil pessoas. Essas pessoas olham aquele vídeo: “Quem é esse maluco dando aula? O cara é registrador de imóveis há 25 anos, é professor de faculdade. Vou lá ver. Fala umas coisas interessantes”. E no meu perfil do Instagram há muito conteúdo para seguir. Eu abro caixinhas, vou interagindo, gero *banner*, vou criando uma consciência até levar o pessoal para a *live*. Na *live* a pessoa passa a ter consciência de que precisa de um registrador para entender como funciona o Registro de Imóveis. E assim vamos crescendo.

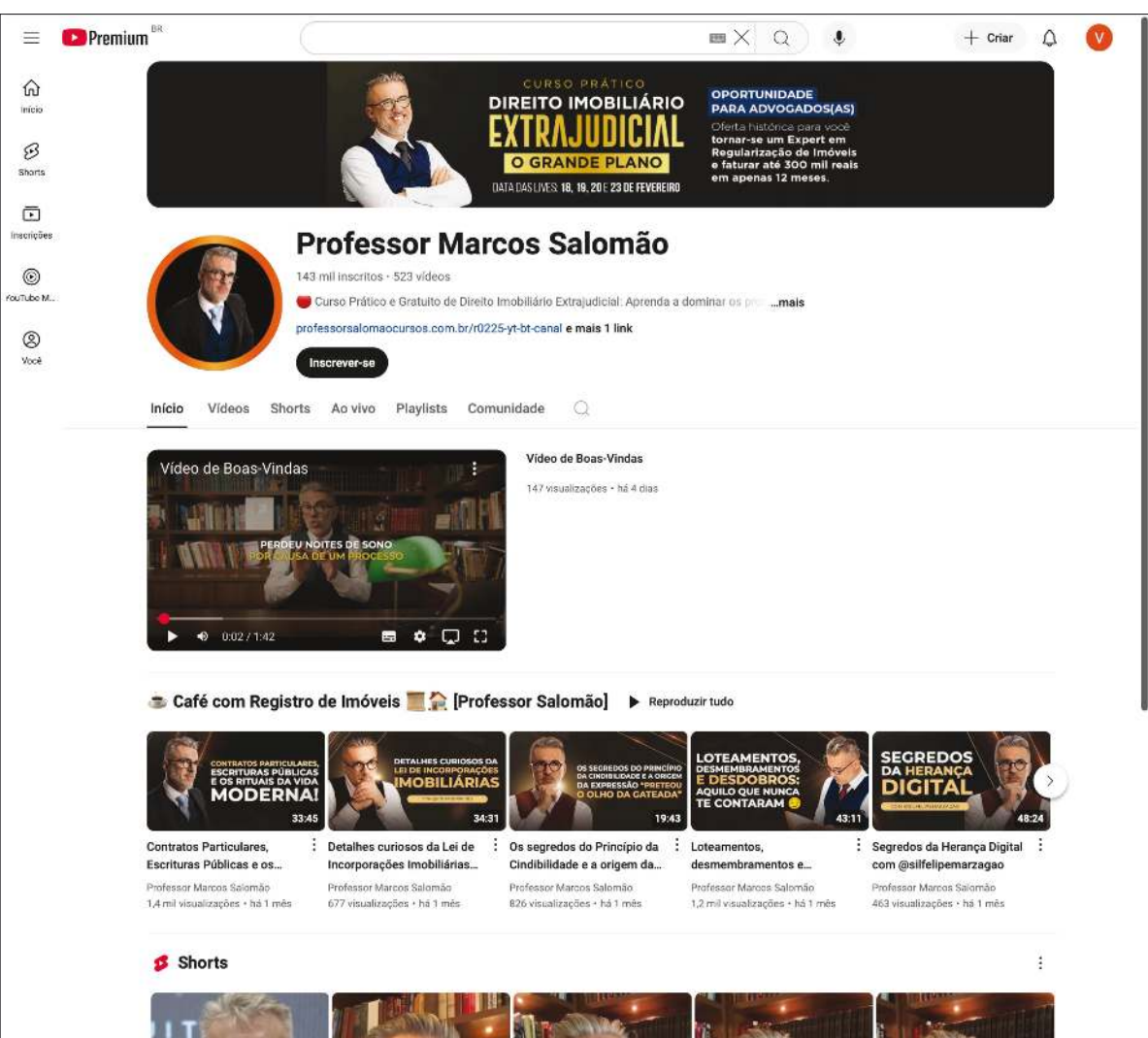
A nossa atividade hoje tem bastante literatura, mas existe uma dificuldade prática: a realidade brasileira é complexa. O Amazonas é diferente do Rio Grande do Sul, Espírito Santo, Mato Grosso. Por isso nós trazemos para a *live* convidados de todo o Brasil, aumentando muito o volume de informações oferecidas. Mais e mais profissionais vão chegando, conversando e perguntando.

O Registro de Imóveis gerando transformação e ocupando espaço

No meu caso, eu acabei criando um curso. Chama-se *Registro de Imóveis Descomplicado*. Tem 6 mil alunos hoje, em 1 ano e 10 meses. É um curso que visa resolver só casos práticos, na maioria para advogados que estão com dificuldade de entender o que o registrador está pedindo, porque na faculdade não se estuda Direito notarial e registral.

E eu trouxe notários para o curso. Criei o Curso de Inventário junto com o Divórcio Extrajudicial. Acabei criando um curso que tem mais de 400 aulas hoje, e serve muito à sociedade. É muito bom poder interagir com os colegas, trocar ideias, principalmente gerar transformação.

A transformação é a base da audiência. Aquele que chega no meu perfil do Instagram ou chega no meu canal YouTube busca o quê? Em geral, busca melhorar financeiramente de vida. A pessoa quer resolver um conflito para melhorar a sua advocacia. Ou vêm os concuseiros, porque eles querem entender o Registro



de Imóveis na prática. Também vem um percentual menor de corretores, engenheiros e arquitetos porque eles têm alguma dificuldade. E quando se fala de regularização de imóveis, aí aparece todo mundo que quer aprender a regularizar. Eu tenho alunos do interior da Bahia que aprenderam a fazer usucapião e, na sua cidade, já estão comandando a advocacia e ganhando dinheiro com isso. A transformação nada mais é do que fazer o profissional resolver problemas da sociedade e com isso melhorar de vida.

Eu até comecei a premiar alguns advogados. Eu lancei um programa de premiação de advogados. Eu disse: “Quem me provar que em um ano conseguiu

R\$ 100 mil só no extrajudicial, eu vou premiar”. E começaram a aparecer os advogados pedindo a placa de R\$ 100 mil porque em um ano eles estavam só no extrajudicial, mudando de vida.

Qual é a nossa maior função como registradores? Aproximar o Registro de Imóveis dessa audiência, principalmente gerando transformação e ocupando o nosso espaço.

Nem todos precisam ir para a rede, mas quem for para a rede merece ser valorizado, porque está lá dando a cara a bater, resolvendo problemas, defendendo as instituições. É isso que fazemos e é disso que gostamos.

Íter registral. Fluxo. Boas práticas. Certidões eletrônicas

FERNANDO MATSUZAWA

1º Oficial de Registro de Imóveis de Maringá (PR).
Pós-graduado em Direito Notarial e Registral e em Direito do Trabalho e Processual do Trabalho.

“Nosso papel na era da inteligência artificial está em humanizar o processo de trabalho. A máquina confere a nós superpoderes para alavancar o nosso desempenho, traz superpoderes para executarmos muito mais do que conseguiríamos sem ela.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Eu não domino tecnologia, mas sou curioso. Quando me fizeram o convite para falar aqui me veio à mente um filme de Charles Chaplin, Tempos Modernos, em que o personagem Carlitos é o protagonista. Ele trabalha em uma fábrica, aperta parafusos e há uma máquina que o alimenta. Esse filme é da década de 1930.

Oitenta anos depois, em 2017, eu assumi o 1º Registro de Imóveis de Maringá. Ao tomar conhecimento do processo de trabalho eu percebi que havia muitos Carlitos no cartório. Eles não estavam apertando parafusos, mas ficavam batendo carimbo o dia inteiro. Nós não gostamos da nossa imagem de “carimbadores” junto à sociedade. É uma crítica à forma como o trabalho é feito, não apenas ao carimbo, mas a muitos outros processos repetitivos. Eu percebi que havia colaboradores que trabalhavam como robôs, eles faziam trabalhos de máquina.

E eu trago esta reflexão: qual é o nosso papel na era da inteligência artificial?

Eu tenho mais perguntas que respostas. Eu também não sei, mas de uma coisa eu tenho certeza, nosso papel não é apenas ficar sentados esperando o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) entregar os projetos. Eu reconheço todo o trabalho, mas o ONR para mim ainda está um pouco intangível. O registro eletrônico está um pouco intangível.

O que está na minha esfera de controle? O que eu posso fazer como registrador de imóveis? Como registrador de imóveis qual é o meu papel na era da inteligência artificial?

Antes de responder essa pergunta nós temos que entender qual é o papel do homem e qual é o papel da máquina. Ou melhor, quais são as atividades que o homem faz bem e quais são as atividades que a máquina faz melhor?

Humanizar o processo de trabalho na era da inteligência artificial

Muitas vezes nós indicamos, para fazer uma atividade de máquina, um ser humano que poderia executar uma atividade mais complexa.

A máquina pode executar melhor os trabalhos repetitivos, trabalho com dados, análises de grandes quantidades de dados.



Fernando Matsuzawa

O homem faz muitas coisas melhor do que a máquina: ele tem empatia, liderança, criatividade, consegue trabalhar com dados ambíguos – coisa que a máquina não consegue.

Eu acredito seriamente que nosso papel na era da inteligência artificial está em humanizar o processo de trabalho. A máquina confere a nós superpoderes para alavancar o nosso desempenho, traz superpoderes para executarmos muito mais do que conseguiríamos sem ela.

O livro *Humano + Máquina: Reinventando o Trabalho na Era da IA* traz essa reflexão. Existem atividades

típicas do homem: liderar, desenvolver empatia, criar, julgar. E existem também atividades próprias das máquinas: transacionar, iterar, prever, adaptar. Nós precisamos alcançar esse meio de campo em que humanos complementam as máquinas e a inteligência artificial proporciona superpoderes aos humanos.

Esse é o cerne da questão. Essa deve ser a transformação digital que temos que realizar dentro dos nossos cartórios, independentemente dos projetos do ONR. Isso nós conseguimos fazer e está ao nosso alcance.

Voltando para 2017, quando eu assumi o cartório eu tinha um balcão lotado. Eu percebi que os usuários voltavam para pegar documento em papel. Eu ainda não tinha condições de entregar na hora, mas a primeira medida foi eliminar o papel, foi transformar os documentos em documentos digitais, então passamos a assinar digitalmente. Apenas com esse processo houve um ganho muito grande de tempo. Na época eram três colaboradores trabalhando 08h48min na certidão especificamente. O prazo era de três a cinco dias úteis. Depois de elaborar essa certidão digital, nós criamos o *E-Download*.

No *E-Download* o usuário, ao fazer o pedido no balcão, já recebia um código disponibilizado para fazer o *download* pela Central da ARIPAR. Há uma API – Application Programming Interface ou Interface de Programação de Aplicativos – que comunica.

Como funciona? No caso de um pedido de certidão, por exemplo, o usuário apenas insere a chave de *download* na Central da ARIPAR para ter a visualização da certidão assinada eletronicamente dentro do Padrão ICP-Brasil. Com isso o usuário ia ao cartório fazer o pedido, mas não precisava voltar para retirar. Tivemos um ganho no atendimento, porque esse é um dos gargalos do Registro de Imóveis.

Automação das certidões: outra boa prática

Outra boa prática que adotamos foi a automação das certidões. Começamos com a automação das certidões de inteiro teor. No Paraná nós emitimos duas certidões, uma de inteiro teor e outra de ônus. Na certidão de ônus nós temos que especificar quais são os ônus.

Eu ficava incomodado com a dependência do olho humano para isso. Alguém precisava ler e interpretar uma matrícula para levantar os ônus. Isso incomoda-

va, porque esse trabalho repetitivo, replicável e redundante deveria ser feito por uma máquina e não pelo homem.

Para permitir que a máquina fizesse esse trabalho foi preciso trazer dados estruturados, abastecer o sistema com os dados da matrícula, indicador real, quem transmitiu, para quem vendeu, qual é o ônus.

E depois tem o cancelamento do ônus.

Hoje, quando inserimos o número da matrícula o sistema já informa qual é o indicador real, quem é(são) o(s) proprietário(s), quais são os ônus ativos. Nós emitimos uma certidão de situação jurídica sem interação humana, porque a máquina é muito melhor do que o homem para expedir certidão. A máquina não erra. É claro que para haver confiabilidade precisamos ter o cuidado de abastecer o nosso banco de dados, bem como de conferir o abastecimento.

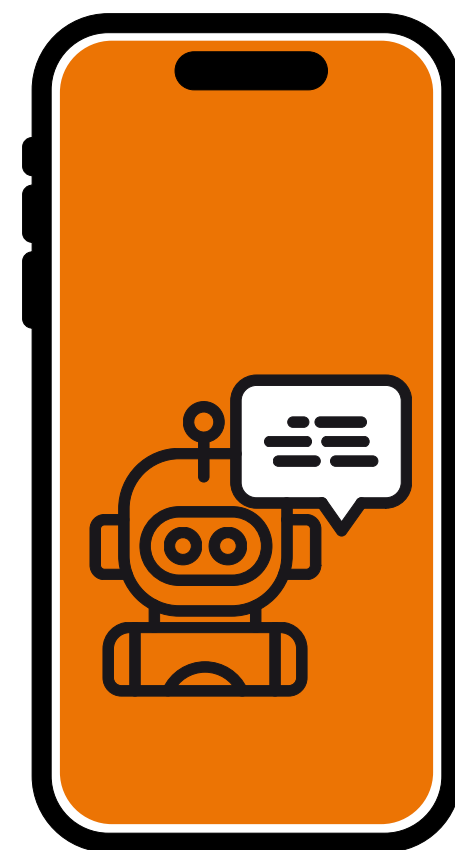
Se a máquina sabe qual é o número da matrícula, então ela já puxa o endereço, o(s) proprietário(s), o ato constitutivo, os ônus ativos. Aparecem todos os ônus que estão ativos, inclusive se aquele imóvel é de outra circunscrição, indicando a circunscrição à qual ele pertence. O Livro 6 também é o nosso contraditório, então ele indica se há algum protocolo vigente ou não, e aí os demais itens de emolumentos, da nota fiscal, os dados de data, hora etc.

Nós ainda fazemos uma conferência para ver se realmente os ônus são aqueles. Mas, de três dias úteis passamos para 17 minutos o prazo de todas as certidões. Como o usuário sai do cartório com o código, ao chegar em casa ele já pode acessar a certidão.

E o mais surpreendente, hoje, em vez de três colaboradores trabalhando 8h48min, todo o trabalho de emitir uma média de 120 certidões demanda quatro horas de trabalho de um único colaborador.

É claro que foi preciso investir. Mas houve um retorno de investimento de 20% ao ano. Se eu investir 100, eu estou economizando 20 por ano, algo que já se pagou também no tempo. E eu ainda vou colher frutos desse investimento nos próximos anos. Mais do que o dinheiro, a vantagem está na eficiência e na segurança da emissão das certidões e da publicidade registral.

Agora eu tenho uma certidão de situação jurídica automatizada, com a máquina trabalhando no lugar do homem. E os colaboradores, que antes ficavam



fazendo serviço de Carlitos, agora estão qualificando o título.

E se houver mais de dois ou três? Nesse caso é emitido um quadro com o percentual das propriedades, indicando se tem ônus ou não. Ali tem um título vigente, que é o protocolo, enfim, com indicação dos ônus, número da matrícula e um indicador real. Isso trouxe uma leveza para a equipe. Imaginem quão tedioso é para um colaborador ficar fazendo a mesma coisa, quão tedioso deve ser o trabalho do Carlitos, e quanto podemos aliviar a carga desse trabalho cansativo e trazer mais significado ao trabalho que o colaborador faz agora, qualificando títulos.

Notificação por WhatsApp e IA aplicada ao fluxograma

Mais uma boa prática que introduzimos foi a notificação por WhatsApp. É o melhor meio de comunicação, todo mundo acessa WhatsApp. Nós usamos

um robzinho que sempre comunica todos quando há nota devolutiva, documento registrado, averbado e emolumentos devidos.

O que poderíamos pensar em termos de inteligência artificial aplicada ao fluxograma? No início nós demorávamos em média duas horas para qualificar um título. Hoje conseguimos fazer em uma hora e dois minutos – e minha meta é fazer abaixo de uma hora.

De qualquer forma, já houve um ganho de 100% otimizando o fluxograma, fazendo um trabalho com meta, plano de ação e inovação, conversando com os colaboradores, aplicando boas práticas.

Mas eu vejo que cada vez mais nós temos que deixar a máquina fazer aquilo que ela sabe fazer melhor do que nós. Protocolo é um exemplo. Agora com o ONR, a máquina faz todo o protocolo. No caso do cadastro, muitas vezes conseguimos importar os dados em XML.

Mas eu faço uma observação. Ainda há falhas nessa importação do XML, que vem do ONR, talvez por terem cadastrado errado. Eu vejo que no cadastro há necessidade da figura de um higienizador de dados – eu vou chamar assim, higienizador de dados. Nós ainda vamos precisar de um ser humano para fazer a conferência desses dados, antes de realmente importar para o sistema, e a digitalização quando os documentos não vêm no formato digital.

A qualificação em minuta de ata é um ato de julgamento e eu acho que é um ato próprio do ser humano. Cada vez mais nós temos que deslocar os colaboradores que fazem trabalhos mecânicos para essa etapa do iter registral. A mesma coisa no que diz respeito à conferência tanto do ato quanto da nota devolutiva. Já a entrega ao usuário, impressão e assinatura poderiam muito bem ser feitas pela máquina.

Espero em breve ter a matrícula eletrônica para não precisar mais imprimir, o que seria um ganho de duas, três etapas no nosso iter registral.

O debate que eu trago aqui vem muito no sentido de nós refletirmos sobre o que a máquina pode e deve fazer no cartório, e o que realmente precisa ser feito pelo colaborador. Nós não podemos ter medo de sermos substituídos pela máquina, pelo contrário, a máquina veio para ajudar o nosso trabalho em uma simbiose, em um sistema colaborativo para que possamos ganhar mais eficiência e resultados, trazendo maior humanização para os nossos trabalhos.

Íter registral. Fluxo. Boas práticas. Certidões eletrônicas.

GEORGE TAKEDA

3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (SP). Presidente da Anoreg-SP. Diretor Financeiro do Registro de Imóveis do Brasil (RIB). Tesoureiro-Geral do Instituto de Registro de Imóveis do Brasil - IRIB.

“A certidão eletrônica funciona dentro do sistema do ONR ou do SREI. O robô verifica de minuto em minuto o que chega. E já vem pago, basta responder e devolver. É só imprimir e fazer *upload*. Depois de 2 minutos já está lá, não tem que esperar porque o pedido já está aberto, já está processado, já tem protocolo.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Eu vou contar minha experiência pessoal com as certidões. O que o usuário deseja? Pegar a certidão o mais rápido possível.

Quando eu entrei no cartório, em 2003, como é que funcionava a certidão? O colaborador pegava a ficha de matrícula com pedido, tirava cópia reprográfica, carimbava, entregava e isso demorava de três a cinco dias.

A pessoa fazia o pedido no cartório e depois tinha que voltar, era preciso atender duas vezes a mesma pessoa. Por que não entregavam a certidão na hora? Porque havia novos títulos entrando com as devidas prenotações. Como saber se havia alguma prenotação com respeito àquela matrícula? Havia o problema do controle do contraditório.

Uma ideia para abreviar esse tempo era fazer a pessoa esperar até se dar uma busca, o que levaria uma ou duas horas. Também não ia funcionar. Quando se digita o número da matrícula para o controle de contraditório, a matrícula e a escritura podem estar erradas, podem conter erros de digitação. Para se ter certeza é preciso não só a verificação da entrada do título, mas também a conferência do contraditório por um escrevente. Como? Olhando o imóvel que está descrito na escritura e olhando as fichas de matrícula para ter certeza de que é a mesma e dar a certidão. Para se poder dar certidão na hora havia esse problema a ser resolvido.

Em 2005, conversando com outros colegas, chegamos a uma solução: escrever na certidão que a situação jurídica à qual aquela matrícula se reporta não é a do momento do pedido, mas de uma data anterior, por exemplo, dois dias úteis anteriores. Há uma portaria que dá um dia útil para os escreventes conferirem o contraditório, então eu uso mais um dia de segurança.

Desde 2005 eu uso mais ou menos esse esquema na certidão. Por exemplo, a certidão é do dia 9, mas vai como dia 7. A prenotação do dia 7 já foi conferida, está correta. Até o dia da certidão o título pode ter andado, pode haver uma prenotação em andamento. Mas eu não sou obrigado a mencionar a matrícula, porque a situação jurídica é até o dia 7.

Sem isso não é possível dar certidão na hora com certeza. É por isso que a norma da certidão eletrônica dá aquelas quatro horas. Mas não precisamos de quatro horas, porque temos essa solução de dois dias para



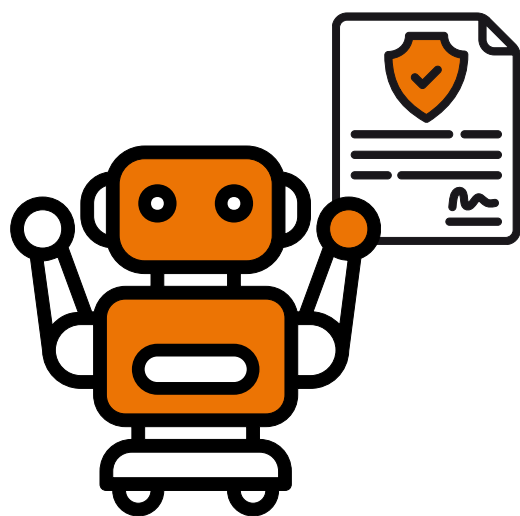
George Takeda

trás. As quatro horas já estão inclusas nesses dois dias do passado. É uma dica.

Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel em 1 dia útil

Outra questão. Desde que saiu a Lei Federal 14.382/2022 os registradores se perguntam como dar, em um dia útil, essa certidão da situação jurídica atualizada do imóvel.

Na prática é muito difícil implementar isso em uma matrícula que já existe. Seria preciso analisar uma matrícula com foco naquilo que ainda está em vigor,



e naquilo que não está, e fazer uma certidão separada. Quem dá 200 a 300 certidões por dia teria que contratar mais 10, 20 escreventes somente para fazer isso.

Mas, o que diz a lei no § 9º do art. 19?

Art. 19.
§ 9º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais.

A matrícula de inteiro teor tem tudo o que a lei diz. Tudo o que está na lei está na matrícula de inteiro teor. E essa matrícula tem até muito mais. Mas no texto da lei não está dito que são somente aquelas informações, portanto eu estou dando informação a mais.

Aquela certidão que foi pensada pelo legislador só vai ser possível depois da regulamentação, com a entrada em vigor do registro eletrônico.

Aí sim vamos ter o livro eletrônico, o registro do ato eletrônico, o sistema todo. A partir do momento em que for feito o ato do registro, na mesma hora já se coloca uma minuta da certidão, essa certidão depurada, já verificada. Essa certidão da situação jurídica pode ser dada na hora. Mas fora desse sistema não há como, não tem jeito.

Não muda nada entre a certidão eletrônica e a certidão em cópia xerográfica, a única diferença é o meio em que se faz.

Há uns quatro ou cinco anos que eu não dou mais certidão em papel, somente certidão eletrônica. E ninguém percebeu isso. Por quê? Porque a pessoa recebe a certidão em papel de segurança e parece igual. Mas não é, tem um QR Code, é a certidão eletrônica do ONR materializada e impressa em papel.

E no Brasil o papel tem que ser de segurança. Algumas vezes já me trouxeram certidão minha falsificada. O Brasil tem outra realidade de segurança, por isso eu ainda uso papel de segurança.

Certidão eletrônica em dois minutos no cartório

A certidão eletrônica funciona dentro do sistema do ONR ou do SREI. O robô verifica de minuto em minuto o que chega. E já vem pago, basta responder e devolver. Então é só imprimir e fazer *upload*. Depois de dois minutos já está lá, não tem que esperar porque o pedido já está aberto, já está processado, já tem protocolo. Então não tem que processar pagamento, não tem que processar nada. É imediato, desde que sejam atendidas algumas questões técnicas, como adoção de assinador automático com certificado digital A1, que comprova a autenticidade dos dados e da identidade das pessoas físicas ou jurídicas que acessam os sistemas eletrônicos, garantindo a segurança das transações através da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e com validação por lei.

Assim é possível fornecer a certidão em dois minutos. A pessoa nem precisa entrar no cartório. A certidão pode ser obtida num totem na entrada, o que evita muitas reclamações, até na Corregedoria, porque o cafezinho não está bom.

Nós temos que procurar as soluções. Se o sistema não faz, você tem que fazer, encontrar quem faça.

O processo para pedido de certidão pelo autoatendimento do cartório é capaz de fornecer a certidão de matrícula em até dois minutos da seguinte forma: a pessoa escolhe a forma de pagamento (Pix, dinheiro, cartão de débito); é feita a conferência da matrícula e o pagamento é efetuado; a compensação é imediata; a impressão da certidão é automática e assinada digitalmente.

Íter registral. Fluxo. Boas práticas. Certidões eletrônicas

JUAN PABLO GOSSWEILER

2º Oficial de Registro de Imóveis de Campo Grande (MS).

Diretor de Relações Institucionais do Instituto de Registro de Imóveis do Brasil – IRIB.

“Uma coisa que tem nos ajudado é um sistema com OCR para a leitura de um contrato de financiamento.

A inteligência artificial identifica quem é o vendedor, quem é o credor, qual é o valor da compra e venda, qual é o valor do financiamento, e monta um XML. Esse XML é lido pelo sistema e assim conseguimos realizar o ato registral de forma muito mais célere.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Eu vou falar sobre a questão institucional dentro do cartório e depois até vou tocar na questão de processamento eletrônico.

É bom lembrar que é muito importante que os registradores de imóveis sejam agregados nas atividades institucionais. Nós temos aqui valorosos colegas, mas vemos quase sempre os mesmos rostos. É muito importante, para o avanço da nossa atividade, que possamos contar com as contribuições valiosas de todos os colegas do Brasil. E os cartórios de grande porte podem ajudar com recursos para outras atividades institucionais, como *marketing*, por exemplo. Precisamos chamar esses colegas.

Outro ponto interessante é o cuidado que o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) vai ter em relação às pequenas serventias, conforme o doutor Flauzilino Araújo dos Santos mencionou. Mas não são só as pequenas serventias, são as diferenças que nós temos entre as situações de cada um dos estados. Então nós temos que avançar com o cuidado necessário.

Observar e entender as diferenças regionais

Eu fui registrador de imóveis em Vera, cidade do interior de Mato Grosso do Sul; fui do Protesto de Títulos em Rio Branco, Acre; Registro de Imóveis em Rio Branco, Acre; e agora sou registrador de imóveis em Campo Grande, Mato Grosso do Sul.

Em Campo Grande, de 2007 a 2010, minha serventia era do interior. Tinha uma região agrícola, mas os fazendeiros moravam a 80 quilômetros da cidade. Então, quando queriam ir ao cartório para pegar uma certidão eles precisavam se deslocar 80 quilômetros. Ninguém reclamava. Andavam 80 quilômetros e nós fornecíamos a certidão. Lógico, não pedíamos para voltar no dia seguinte, mas mesmo assim era uma dificuldade.

Fui para Rio Branco assumir o cartório de Protesto de Títulos, o penúltimo estado a ser privatizado. O cartório contava com o sistema do próprio tribunal. O sistema do tribunal era muito ruim, então precisamos fazer a conversão para o sistema da Scribe.

Quanto tempo vocês acham que eu demorei para fazer a conversão do sistema do tribunal muito ruim para o sistema da Scribe?

Como o sistema do protesto segue o formato Febraban, mesmo o sistema sendo muito ruim, sendo do tribunal, nós conseguimos fazer a conversão em praticamente dois dias, porque era relacionado a linhas já devidamente estabelecidas. Os sistemas têm que ser de fácil conversão, os sistemas têm que ser organizados. Precisamos do ONR, que venha essa normatização a respeito de estruturas para que tanto o usuário pessoa física quanto o usuário corporativo possam se comunicar com os cartórios.

Depois eu fui para o Registro de Imóveis de Rio Branco para pagar todos os pecados. As matrículas poderiam ser matrículas “oficiais” ou poderiam ser as chamadas convalidações.

O que eram as tais convalidações? Nos anos 1980 um registrador de imóveis pegava as escrituras, batia um carimbo, “registrado”, mandava a escritura para a frente e ficava o registro para trás. Os buracos apareciam nos livrões. Então nós também tínhamos as tais das convalidações.

Nós tínhamos o *sistema light*. O que era o *sistema light*? Resolveram que poderiam fazer registro em Word e estava resolvido o problema, sem maior cuidado etc.

São realidades muito diferentes que precisamos observar e entender. Precisamos avançar, mas precisamos estudar bem as diferenças regionais.

Boas práticas e uniformização

Uma coisa muito importante para a categoria é ser vista como unidade. Eu acredito que a população não nos vê como uma unidade. Quando o doutor Flauzilino diz “o registro de imóveis é uno”, eu também penso que deveríamos ser vistos como unidade visual, unidade de procedimentos, uma série de situações que nos identificasse como sendo de uma categoria só.

Ainda em relação a nossa questão de boas práticas, entrando naquela situação: prazo, preço e procedimentos. Eu vou instigar os colegas a respeito de uma situação, trazendo o exemplo do Paraná e do Mato Grosso do Sul, que é o meu estado. Vocês acham razoável um estado, por exemplo, ter custas de R\$ 2 mil para um determinado ato jurídico enquanto outro tem custas de R\$ 12 mil para o mesmo ato, bastando atravessar a fronteira de uma cidade para a outra para se



Juan Pablo Gossweiler

ter essa diferença de valores? Qual a razão para isso?

Alguém argumentou que são realidades distintas.

Isso foi colocado em audiência de um grupo de trabalho que está atuando na Câmara para resolver algumas questões relativas a cartórios. Isso foi levantado para o relator. A justificativa foram as diferenças regionais, o número de atos em cada cidade. Ele disse: “Então por que aqui em Brasília, Distrito Federal, uma cidade grande com muitos atos, o meu teto de registro é de R\$ 800 e no estado X é quatro, cinco, seis vezes mais?”.

Eu penso que precisamos enfrentar o problema. Não nego que tenhamos nossas diferenças, penso que isso tem que ser levado em consideração, mas é um assunto difícil. Não sei como, mas eventualmente vai ter que ser enfrentado.

Quanto à questão do prazo, a Lei 14.382/2022 foi um avanço, uma conquista da classe. Nós estamos conseguindo cada vez mais diminuir nossos prazos e atender a expectativa dos usuários.

Temos outro problema para ser pensado também em relação às boas práticas, à uniformização. Temos 27 códigos

de normas e 3500 registradores, sendo que cada um dá uma interpretação diferente ao Código de Normas.

Quem nunca ouviu na sua serventia aquela famosa frase: “O outro cartório não pede isso”. Quando não acontece a situação de ser preciso registrar em dois cartórios: registra em um, não registra no outro, dando nota devolutiva em um deles. São situações difíceis, mas precisamos avançar nessas soluções.

A situação dos sistemas de informática também tem que ser repensada. É interessante que todos tenham as soluções que alguns estão trazendo, como a certidão impressa em dois minutos no totem de autoatendimento disponibilizada pelo Dr. George Takeda.

Cada um na sua serventia tem uma forma de trabalhar conforme a sua realidade, os seus usuários e o seu estado. Eu tenho um sistema de senhas com acompanhamento em tempo real para evitar que haja um acúmulo de usuários.

Nós temos conseguido diminuir bastante o tempo de espera e de atendimento. Agora está sendo implantado um sistema de produtividade por pontos. Estamos estabelecendo pontos para o tipo de documento, tudo isso automatizado. Por exemplo: um formal de partilha tem determinado número de pontos; se houver um herdeiro, é tantos pontos; no caso de dois herdeiros, tantos pontos; se tiver que fazer um ou dois registros de averbação, o número de pontos é diferente. A ideia é verificar se todos estão produzindo mais ou menos igual. É importante que tenhamos esse controle.

OCR para a leitura de contrato de financiamento

Uma coisa que tem nos ajudado é um sistema com OCR (optical character recognition – reconhecimento de caractere óptico) para a leitura de um contrato de financiamento. A inteligência artificial identifica quem é o vendedor, quem é o credor, qual é o valor da compra e venda, qual é o valor do financiamento, e monta um XML. Esse XML é lido pelo sistema e assim conseguimos realizar o ato registral de forma muito mais célere. Quando os XML começarem a vir pela central isso vai perder um pouco a utilidade. Mas hoje em dia tem nos auxiliado.

Nós trabalhamos para desenvolver esse mecanismo junto com uma empresa e ele nos ajuda muito no dia a dia.

E-book da Lei Federal nº 14.382/2022

ANA CRISTINA DE SOUZA MAIA

Presidente do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (Cori-MG) e da Comissão de Regularização Fundiária do Ibradim. Palestrante e professora de Direito Registral Imobiliário e de regularização fundiária.

A Lei 14.382/2022 e seus reflexos no Registro de Imóveis (e-book): regime de postergação de emolumentos, prazos para qualificação, assinaturas digitais, extratos eletrônicos, procedimento de adjudicação compulsória, certidões etc.



Edição conjunta do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e do Registro de Imóveis do Brasil (RIB). Disponível em: <https://tinyurl.com/yz5rrcmv>



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**



Ana Cristina de Souza Maia, Sergio Ávila Doria Martins e Pedro Ítalo da Costa Bacelar

Este é um painel sobre um *e-book* que foi construído coletivamente.

Para dividir o painel comigo eu vou chamar alguns colegas que contribuíram para a produção do e-book: Caroline Feliz Sarraf Ferri, diretora de comunicação do RIB, que coordenou o trabalho; Jean Mallmann; Sergio Ávila; Pedro Bacelar.

A ideia é fazermos um bate-papo sobre a construção do nosso trabalho e trazer um pouco das novidades da lei, aquilo que consideramos merecer mais atenção.

Vamos começar com a Caroline Ferri, que vai falar como surgiu essa iniciativa.

Caroline Feliz Sarraf Ferri: introdução

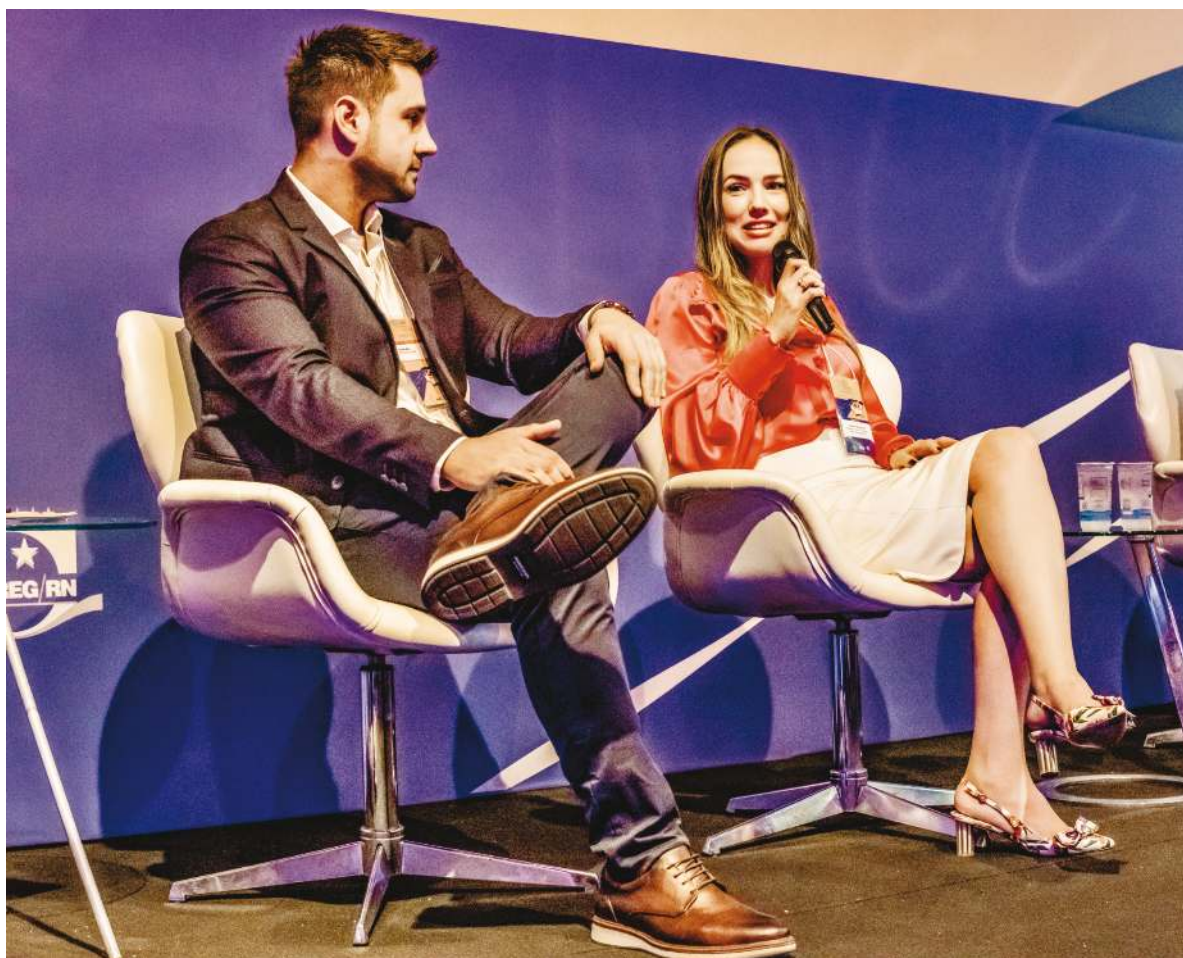
O *e-book* surgiu da seguinte forma. No RIB – Registro de Imóveis do Brasil – nós fizemos algumas *lives* sobre a Lei 14.382/2022. Mas houve aquela efusão de ideias

e muitas dúvidas. Nós somos mais de 3,5 mil serventias, então apareceram dúvidas de todas as espécies.

Um dia na condução das *lives* me comunicaram que havia um material do pessoal de TDPJ. Era um *e-book* muito bom, e surgiu a ideia de dar um presente para os registradores do Brasil.

Muita gente boa trabalha nas associações e, em especial, eu posso falar da Comissão de Pensamento Registral Imobiliário do IRIB (CPRI), da qual faço parte. Então eu pensei em fazer algo também para solidificar essa união, essa coesão institucional que buscamos. Surgiu a ideia de fazer algo pelo RIB, com o selo acadêmico de excelência institucional do IRIB, através da CPRI. Todos os envolvidos apoiaram a ideia, que colocamos no grupo da CPRI. E então nos dividimos e começamos a trabalhar.

Nós fizemos um trabalho para todos poderem baixar. Optamos por usar uma linguagem acessível, objetiva,



Jean Karlo Woiciechoski Mallmann e Caroline Feliz Sarraf Ferri

aquela ideia do visual *law*. Nós envolvemos um grupo e as pessoas participaram de acordo com suas possibilidades. Eu sou suspeita para falar, mas acho que ficou incrível.

Quero lembrar também que se trata de um *e-books* sujeito a novas atualizações e edições. Fiquem à vontade para participar.

Os temas são bem interessantes. Penso que abordamos todas as inovações atinentes ao registro imobiliário com objetividade e clareza. E procuramos obter entendimentos nacionais, porque nós sabemos da importância da padronização. Em alguns pontos houve encaminhamento para entendimento nacional. Mas está em aberto, nós fizemos o *e-book* para todos nós registradores.

Passamos, então, a abordar os temas do *e-book*.

Ana Cristina de Souza Maia: o novo regime de postergação de emolumentos

Participaram do *e-book* como autores: Alexandre Gomes de Pinho; Ana Cristina de Souza Maia; Caroline Feliz Sarraf Ferri; Caleb Matheus Ribeiro de Miranda; Fábio Ribeiro dos Santos; Jannice Amóras Monteiro; Jean Karlo Woiciechoski Mallmann; Luciano Dias Bicalho Camargos; Luiz Rodrigo Lemmi; Pedro Ítalo da Costa Bacelar; Rubia Mara Oliveira Castro Girão e Sérgio Ávila Doria Martins. A coordenação ficou por conta de Caroline Ferri e Jannice Monteiro.

Entre os temas está o novo regime de postergação de emolumentos. Do ponto de vista da organização da legislação, ele alterou o parágrafo 1º do art. 9º, o art. 14 e o art. 206-A.

O art. 14 estabelecia que os emolumentos deveriam ser pagos no ato do protocolo. Essa parte – “no ato do protocolo” – foi retirada do art. 14, de modo que, somado às alterações do art. 9º e do art. 206-A, passa a ser um direito da parte optar pelo momento em que ela vai pagar os emolumentos dos atos de registro.

Os atos de protocolo e processamento, como ocorre na usucapião, são pagos, obviamente, no momento da prenotação. Mas os atos de registro podem ser pagos em momento posterior. Essa então é a principal novidade.

O novo regime de pagamento de emolumentos exige a aplicação conjunta desses três artigos. O usuário passa a ter a opção de pagar esses emolumentos em momento posterior.

Mas que momento é esse? O oficial vai emitir uma nota financeira dizendo qual o valor dos emolumentos e a pessoa vai ter cinco dias para efetuar o pagamento dos emolumentos. Isso está bem detalhado no *e-book*.

Há uma observação a fazer. Esse dispositivo tem que ser aplicado em conjunto com o artigo 205, que alterou o prazo de vigência do protocolo para vinte dias. Por exemplo, eu protocolei no dia 1, o oficial deu nota no dia 6 e o usuário teria até o dia 11 para pagar. O protocolo dele é vigente por vinte dias. Se ele não paga, eu posso cancelar o protocolo dele? Essa foi a primeira dúvida que surgiu. A orientação do *e-book* é no sentido de que o prazo de vigência do protocolo de vinte dias úteis deve ser respeitado. Não se pode cancelar a prenotação vigente por falta de pagamento dos emolumentos. Por quê? Porque a prenotação garante prioridade. Esses cinco dias só vão representar um *plus* se a nota financeira for dada no 20º dia, porque a pessoa terá mais cinco dias para pagar. Do contrário, isso vai ser absorvido dentro do prazo de vinte dias da vigência do protocolo.

Ainda em relação ao regime da postergação dos emolumentos: trata-se de um objeto subjetivo do usuário, portanto ele pode antecipar todos os valores ou não. Se optar por não antecipar todos os valores, é necessário fixarmos quais valores devem ser recolhidos imediatamente. Por exemplo, prenotação e processamento. Eventualmente pode haver algum tipo de rubrica específica de cada estado, algum tipo de arquivamento. Isso também precisa ser observado, ou seja, o que não depende de cálculo, o que independe de qualificação.

Eu acho que do ponto de vista da postergação de emolumentos isso era o mais importante.

Jean Karlo Woiciechoski Mallmann: alteração dos prazos de qualificação do registro

O tema é extremamente importante, talvez seja um dos temas com mais alterações dentro da LRP – Lei 6.015 – e um dos temas que levanta grandes divergências. Vários dispositivos legais foram objeto de alteração, como os artigos 9º, 19, 188, 205 e o 206-A. Todos esses dispositivos têm algumas alterações que vão ser aplicadas em todo registro de imóvel ou em quase todos os procedimentos, principalmente em relação a uma modificação quanto à regra geral do que tínhamos antes da Lei 14.382.

Os prazos foram de fato reduzidos. No entanto, a contagem dos prazos se dá de forma diferente. Os prazos eram contados em dias corridos e hoje são contados em dias úteis. O *e-book* tem por finalidade facilitar o nosso dia a dia, por isso ele traz os prazos que a lei menciona de forma expressa que devem ter sua contagem em dias ou horas úteis.

Então nós temos os prazos de vigência da prenotação, do pagamento de emolumentos, da prática dos atos registrares e também o prazo para emissão de certidões.

Uma observação: a lei não deixou claras algumas situações, que vão depender ainda de regulamentação. Por exemplo, a contagem do prazo em caso de notificação; a contagem do prazo em casos de encaminhamento da suscitação de dúvida. Esses prazos também seriam em dias úteis ou não? Houve grande discussão sobre isso no grupo. Então resolvemos deixar dessa forma, cabe às normas locais.

Em Minas Gerais isso já está pacificado. O Core-MG emitiu nota técnica no sentido de que os prazos se contam em dias úteis.

É importante a interpretação dada pelo Core-MG, e nós indicamos a possibilidade de as normas locais virem a regulamentar essa questão, tendo em vista que a lei não regulamentou de forma expressa.

A contagem dos prazos nos registros públicos também observa critérios da legislação processual. Então a contagem do prazo de vigência da prenotação tem o seu início no primeiro dia útil seguinte à data do protocolo da prenotação. Por exemplo, se há um pro-



Jean Karlo Woiciechowski Mallmann

tocolo na sexta-feira, não sendo sábado dia útil, a contagem começaria na segunda-feira de acordo com o novo regramento de aplicação de dias e horas úteis.

Principalmente em relação às certidões haverá prazos que são em horas. Por exemplo, o prazo pode começar a contar uma hora antes de fechar o cartório. No dia seguinte, a contagem do prazo tem que continuar de onde parou. Então são horas úteis também, não só dias úteis.

Os dez dias úteis agora passam a ser a nossa regra para fazer essa análise e, havendo qualificação positiva, para fazer também o ato de registro. E há prazos contados em cinco dias úteis, aquelas escrituras de compra e venda que não têm cláusulas especiais como a cláusula de retrovenda, por exemplo, ou pactos adjetos que levariam o prazo para a regra geral de dez dias.

O legislador entendeu por bem incluir averbação de construção, cancelamento de hipoteca, alienação fiduciária, anticrese, penhor e outras garantias. Isso

porque as garantias reais têm uma dinâmica muito intensa. Baixar incorretamente um gravame pode gerar uma responsabilidade. No entanto, o mercado e os bancos têm necessidade de liberar os créditos, liberar os imóveis para novos créditos. Por isso, agora o novo prazo na lei é de cinco dias úteis

O ONR vai permitir que dados estruturados em XML sejam encaminhados para o cartório e esses dados já vão ser lidos pelos sistemas do cartório. Então, com o registro eletrônico nós vamos poder fazer em menos tempo.

O prazo de cinco dias também se aplica quando do reingresso de um título em que houve qualificação negativa. A partir do reingresso, com o cumprimento integral das exigências, o prazo para a realização do registro – no seu retorno – é de cinco dias úteis. Há algumas exceções desse último prazo, no caso da incorporação também, que vão levar o prazo para dez dias.

Sobre o prazo de vigência da prenotação, a contagem também é em dias úteis. Nós fizemos uma tabela para facilitar. A regra geral vai ser vinte dias.

A alteração legislativa da Lei 14.382 trouxe uma alteração no art. 205, ao falar da REURB, porém fala apenas da regularização fundiária de interesse social (prazo de 40 dias úteis). Na Lei 13.465/2017, da REURB, esse prazo era de 60 dias, podendo ser prorrogado. Nossa interpretação no *e-book* é que a lei só tratou da REURB-S. Ou seja, ela deu prazo menor para a REURB-S e manteve o prazo maior para a REURB-E. Por isso continuamos aplicando a Lei 13.465 em relação à REURB-E.

Relembrando, nós entendemos que a regra dos dias úteis se aplica mesmo naquelas leis especiais que não mencionam expressamente que são dias corridos. Por exemplo, a Lei 13.097/2015, Lei do Princípio da Concentração, estabelece que o prazo para o registro da aver-

CERTIDÕES	PRAZO (Dias e horas úteis)	BASE LEGAL
Regra geral	5 dias	Art.19, <i>caput</i> e §10, III, LRP
Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel	1 dia	Art.19, §10, II, LRP
Certidão de inteiro teor – Pedido eletrônico, excetuados os casos de atos manuscritos (Livro 2 ou Livro 3)	4 horas	Art.19, §10, I, LRP

bação premonitória é de cinco dias. Então agora, aplicando a regra geral, seria um prazo de cinco dias úteis.

Essas são as principais regras sobre as normas referentes aos prazos.

Sergio Ávila Doria Martins: assinaturas digitais

O colega Daniel Lago sempre fala que a sociedade está interessada em PPP: Preço, Prazo e Padronização. Nós temos uma lei nova, uma reforma da Lei de Registros Públicos. Registradores de vários estados se reuniram, discutiram, tivemos revisão pelos pares e votação. Eu tive que rever o que eu escrevi e os colegas também. Então é importante nós valorizarmos essas padronizações, essas orientações.

A assinatura digital qualificada não é reconhecível pelo ser humano. Ninguém aqui consegue ver uma assinatura digital, esse é o problema. Trata-se de uma criptografia matemática que está dentro do arquivo, no computador. Essa é uma dificuldade enorme para lidar com essa assinatura, porque sempre surgem casos novos.

Eu já me deparei com o seguinte problema. A pessoa assinou com certificado digital válido e dava erro. O que ocorreu? O certificado era válido no momento da assinatura, mas depois havia vencido. Para determinados validadores aquilo conta como um erro na assinatura, mas a assinatura é juridicamente perfeita porque quando o documento foi assinado o certificado era válido. Nós não conseguimos ver, usamos um *computador* para ver. Então a dificuldade da assinatura qualificada é muito grande e a percentagem da população que tem assinatura qualificada é baixa.

Com a nova lei nós temos a possibilidade de assinatura avançada. A grande novidade é o Gov.Br. A tendência é que o Gov.Br seja utilizado para formalização de negócios jurídicos imobiliários. O ONR já celebrou um convênio com o governo brasileiro para a utilização do Gov.Br. Acredito que a discussão que o CNJ vai enfrentar seja entre a assinatura ouro e a assinatura prata, qual delas eventualmente vamos aceitar.

O Gov.Br tem três modalidades: bronze, prata e ouro. A ouro com certeza vai ser admitida, e a prata também para algumas situações. A prata, por exemplo, é validada com o internet *banking* da pessoa. A ouro ou é ICP ou validação biométrica.

A modalidade ouro é equivalente a ter o certificado vinculado ao seu cadastro Gov.Br. Mas não apenas isso. Se você tiver biometria validada em base do governo, também é ouro.

E aquelas chaves que se vê no documento, códigos de segurança, aquilo tudo não é assinatura digital. Assinatura digital está dentro do documento. Então é preciso usar um validador.

A Arisp até fez um *helpdesk* para os associados, para os escreventes, que têm muita dificuldade em verificar o documento eletrônico, que tipo de assinatura é. Acho esse um projeto interessante para trazer para o Core-BR, um corpo especializado em analisar o documento e sua validade.

Mas nós temos o validador, sempre recomendamos que as pessoas usem o Portal de Assinaturas do Registro de Imóveis porque assim fica muito mais fácil para o usuário e para o cartório, que já sabe que vem do Registro de Imóveis e não há dúvida de validação. E a saída é uma só. Há uma única saída do Portal de Assinaturas, que tem assinatura digital e todos esses elementos de segurança visuais que estamos acostumados a ver, e ainda tem o *hash* com o qual se pode baixar a versão eletrônica.

Se o cartório quiser ver os elementos visuais de segurança, se quiser entrar no *site* do Registro de Imóveis, baixar e conferir a assinatura eletrônica qualificada no *site* do ITI, pode verificar. Então aquele assinador é perfeitamente intercambiável. Se o usuário imprimir, mandar por *e-mail*, tirar cópia, continua válido.

Há também o e-Notariado, que entra naquilo que nós tínhamos no Provimento 94, que é a possibilidade de o oficial se sentir seguro e admitir *sites* confiáveis. O e-Notariado para mim é um *site* confiável e nós podemos admitir, desde que se consiga validar a autenticidade no e-Notariado. Seria uma assinatura do tipo avançada.

Na verdade, a nova lei diz que a assinatura avançada depende de regulamentação do Conselho Nacional de Justiça. Mas o Provimento 94, que estava em vigor até há bem pouco tempo, permitia que, se o oficial sentisse segurança, ele aceitasse um *site* confiável. É o caso do e-Notariado.

Então o e-Notariado pode, às vezes, ter uma situação que depende de regulamentação, mas nós temos que compreender que é uma transição. Tudo aquilo que for confiável, se tivermos certeza da autenticidade, vamos admitir, porque as coisas estão se transformando.

Sergio Ávila Doria Martins: a importância dos extratos eletrônicos para o futuro do Registro de Imóveis

Esse é um dos elementos do nosso futuro. Hoje um contrato bancário é várias vezes estruturado e desestruturado.

O que é estruturado? A informação estruturada não é uma imagem de caracteres, ela vem disposta em campos próprios que podem ser aproveitados pelo sistema. Hoje os agentes, mesmo os notários, mas principalmente os agentes financeiros, já não fazem mais os seus negócios em processadores de texto, os campos já são estruturados dentro da instituição financeira. No entanto, isso ou é impresso ou transformado em um PDF para o e-Protocolo, então é desestruturado.

E quando chega no cartório nós temos o trabalho de reestruturar toda aquela informação, ou seja, alguém vai digitar tudo aquilo, e pode cometer erro de digitação. Em seguida nós fornecemos uma certidão que também é uma imagem cheia de letras, não é nada aquilo ali para o computador. Nós estamos desperdiçando trabalho e estamos usando a informática.

E essa certidão que nós emitimos vai ao banco, tem que reestruturar essa informação novamente. Então o e-Protocolo que nós temos hoje acaba com o deslocamento físico, mas isso não é utilização da informática, é simplesmente a transformação do mundo físico para o mundo digital sem nenhum tipo de melhoria.

O que esses extratos fazem? Isso já estava previsto na Lei do SFH há décadas. A Lei do SFH tem alguns dispositivos que falam da simplificação, dada a função social e econômica desses contratos de procedimentos para fins do registro. Lá já se dizia que é enviado um extrato apenas com as cláusulas variáveis para o cartório de Registro de Imóveis a fim de simplificar. É o que hoje nós conseguimos.

É basicamente regulação fundiária, programa habitacional, Minha Casa Minha Vida, Casa Verde-Amarela.

Eu registrei o primeiro contrato estruturado do Brasil. Foi um contrato do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que nos procurou na ARIRJ, depois isso foi para outros estados com mais de 150 mil contratos para registrar no Brasil inteiro. E não havia como, a verdade é essa. Não tem como fazer isso da forma tradicional.

Esse projeto foi um sucesso. Já foram mais de 100



Sergio Ávila Doria Martins

mil registros em vários estados. Para o cartório é fantástico porque você recebe o protocolo na veia, digamos assim, já entra tudo no seu sistema. Isso não tem nada a ver com a qualificação, é uma etapa extremamente burocrática que é economizada. É parecido com o que salvou o Protesto de Títulos. Se não fosse a duplicata eletrônica, que está prevista na Lei de Protestos, talvez o Protesto tivesse muita dificuldade hoje.

Trata-se de uma integração de todos os agentes do mercado, e é uma rede. No futuro pode até ser uma rede blockchain.

Só uma questão que eu acho interessante. Isso vai possibilitar o desenvolvimento do *home equity* no Brasil. Em outros países o percentual de crédito garantido por imóveis está em torno de 30% a 35%. Aqui no Brasil não temos crédito, porque a dificuldade operacional acaba matando o mercado.

Pedro Ítalo da Costa Bacelar: mudanças nas regras de abertura de matrícula

Com a conversão da Medida Provisória 1.085 na Lei 14.382 houve mudança significativa do objetivo da lei no que diz respeito à extinção da chamada competência residual.

O que era essa competência residual? Basicamente era a aptidão que o serviço anterior tinha de poder

promover todas as averbações relativas a um imóvel, que passou a pertencer a uma nova circunscrição, bem como realizar os registros dos contratos de locação em relação às cláusulas de vigência. Durante a tramitação houve a exclusão dessa competência residual, mas na conversão em lei ela voltou a existir. Contudo, com algumas sinalizações legislativas no sentido de que há preferência para que esses atos sejam praticados na nova circunscrição, o que esclareceu a celeuma relacionada à possibilidade de se abrir a matrícula no novo serviço independentemente da prática de qualquer ato de registro e/ou averbação inclusive de ofício – nessa situação obviamente sem ônus para o usuário, porque a abertura da matrícula vai ser interesse da serventia. Então é bom que se pontue isso, porque era algo que já existia em muitos códigos de normas e agora está pacificado na lei.

O que podemos extrair dessa modificação?

Primeiro, é possível a prática de atos de averbação no serviço anterior, mas a lei sinaliza que, sempre que possível, eles devem ser praticados no novo serviço.

Há situações em que o novo serviço não tem como realizar essa averbação, não tem como realizar essa abertura da matrícula. Quem tem transcrição das transmissões na sua serventia sabe a dificuldade que é cumprir a Meta 19, relacionada ao encerramento das transcrições. Como isso seria feito, seria compatibilizado com essa sinalização que a lei trouxe? Nas hipóteses em que não há segurança jurídica em relação à localização daquele imóvel, ou quando se tem o imóvel ablaqueado, ou seja, um imóvel que pode estar em qualquer lugar ou em lugar nenhum. Imaginem uma “parte de terras de 300 cruzeiros”. Isso pode estar em qualquer lugar ou pode sequer existir. Já uma casa na Rua Guiomar Porto, nº 325, é um imóvel com um ponto de amarração no solo e seria possível abrir essa matrícula no novo serviço. Mas quando se tem essa “parte de terras”, eventual retificação que venha a acontecer, se é que se vai conseguir finalizar na seara extrajudicial, vai acontecer obrigatoriamente no serviço anterior.

E nos casos em que o imóvel é ablaqueado e eu preciso cumprir a Meta 19? Eu sou o serviço anterior e *a priori* não há interpretação de que a abertura da matrícula é um registro em sentido estrito: o que fazer nessa situação? Alguns estados trouxeram regulamentação no sentido da possibilidade da reprodução das

transcrições em fichas, ou seja, um verdadeiro transporte do conteúdo dessas transcrições para fichas.

Tivemos um *lead case*, um pedido de providências que foi parar no Conselho Nacional de Justiça. Houve uma decisão do CNJ no sentido de que quando houvesse uma insegurança jurídica relacionada à localização do imóvel poderia haver o transporte dessa transcrição para uma ficha.

Finalizando esse ponto, devido à importância disso no cotidiano daqueles que possuem transcrições, há algo também muito importante que deve ser observado no encerramento e na abertura das matrículas nos casos em que as transcrições foram desfalcadas e estão pendentes de apuração de remanescente. Como compatibilizar isso com o cumprimento da Meta 19? Há uma ideia muito interessante do Ivan Jacopetti. Abrese a matrícula com a descrição original da transcrição e averba-se a notícia de cada um desses desfalques, desses destaques, dessas alienações parciais.

Pedro Ítalo da Costa Bacelar: complementação de títulos

Aqui talvez tenhamos um dispositivo que necessita de reflexão e de autocrítica de toda a classe, visto que ele traz para a Lei de Registros Públicos algo que acontecia em muitos estados e que já era reconhecido, por exemplo, pela jurisprudência bandeirante.

Aqui temos algo extremamente disruptivo no seguinte sentido. O aditamento do título passa a ser uma exceção. Por que eu trago essa informação? Porque esse dispositivo incluído no art. 176, parágrafo 17 da LRP permite que o título seja complementado. Essa complementação poderá ser utilizada para tudo aquilo que não for elemento essencial. Ou seja, se eu não alterar partes, objeto ou preço de uma compra e venda, por exemplo, eu posso ter a complementação de elementos não essenciais por documentos ou declarações em apartado.

Vamos pensar em um exemplo prático. Uma escritura pública posterior à Lei de Registros Públicos, mas que não tem a identidade ou a filiação das partes. Nesse ponto é bom observar que o Provimento 134 deixa claro que, se não houver RG, a filiação pode ser utilizada, algo que a Lei de Registros Públicos já trazia, mas havia falta de uniformidade nos estados. Essas informações podem ser complementadas. Por exem-

plo, se o título não contém uma declaração a respeito dos ônus existentes sobre o imóvel, pode haver a apresentação de uma declaração em apartado. Ou uma eventual situação em que não há o endereço, dados do casamento, dados de qualificação do cônjuge à época da aquisição, tudo isso pode ser complementado.

O objetivo da lei é que haja esse aproveitamento do título e, na medida do possível, o aditamento seja uma exceção.

É bom ficar claro que nós devemos alertar o usuário de que essa complementação é uma faculdade que ele tem. Nada impede que ele utilize o aditamento, a apresentação do título aditado para passar essas informações.

Nós podemos aproveitar esses documentos complementares, mas vai haver situações em que o aditamento é mais interessante. Por exemplo, a parte mora no exterior, não está mais no Brasil e aí talvez seja mais interessante buscar o aditamento no tabelionato, que tem aqueles documentos arquivados, do que haver uma desmaterialização ou envio de uma cópia autenticada do exterior.

Agora, outro ponto interessante é a possibilidade da utilização de documentos que já estejam arquivados nos registros. A lei permite que o documento que for arquivado no 22º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro possa ser utilizado pelo Registro de Imóveis de Mariana.

Já é possível uma aplicação imediata dessa lei? Em parte, sim, mas em regra não, porque vamos precisar de ferramentas para essa integração. Na mesma serventia já se consegue utilizar essa regra para utilizar documentos que foram arquivados no cartório para outros protocolos. Acho que vários colegas aqui já devem ter, por exemplo, o procedimento de organizar as procurações que são apresentadas pelas instituições financeiras.

Mas não há um classificador específico para todas as pessoas que figuram nos títulos dos documentos, para tudo aquilo que é arquivado relacionado àquelas pessoas. Uma providência muito interessante que pode ser implementada na prática é, na própria apresentação, a recepção ser orientada para que o usuário informe se documentos relacionados àquela pessoa física ou jurídica já foram apresentados no cartório.

Há estados, a exemplo do Estado de São Paulo, em que é possível visualizar a consulta de matrículas de



Pedro Ítalo da Costa Bacelar

outras serventias. Muitos colegas já estão utilizando esse dispositivo para realizar averbações com base em informações constantes dos registros de outras serventias.

Em relação a documentos arquivados em outras serventias nós já temos uma ferramenta que pode ser utilizada pelos nossos usuários, o chamado Repositório Eletrônico dos Documentos Confiáveis. O que é isso? Basicamente um documento eletrônico: vai ser feito o *upload* nessa plataforma, vai ser gerado um código para esse documento eletrônico e o usuário vai apenas informar o código no momento da apresentação para que o registrador possa baixar esse documento eletrônico. Isso já é muito utilizado pelas instituições financeiras, pelos bancos, e permite que você baixe diretamente do repositório uma procuração do Banco do Brasil, por exemplo, que vai ser utilizada em todo o país.

Sergio Ávila Doria Martins: certidão eletrônica, documento natodigital

Eu vou falar sobre a forma de emissão da certidão e da natureza da certidão eletrônica. Isso é uma novidade interessante.

Nós vínhamos até há bem pouco tempo, a maioria

talvez até agora, emitindo certidões da mesma forma que na Idade Média. Alguém pega o livro, compara, faz uma cópia e assina embaixo. Era assim, sempre foi. Agora isso mudou na lei.

A lei trouxe um novo conceito de certidão eletrônica. A Lei 14.382/2022 alterou o parágrafo 5º do art. 19 da LRP, que diz textualmente que todas as certidões dos registros públicos serão emitidas com o uso de tecnologia.

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão, observado o disposto no § 1º deste artigo, ser fornecidas eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, conforme critérios estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a materialização das certidões pelo oficial de registro.

Esse é o conceito de certidão eletrônica agora. Não se assustem, mas é um chamamento à melhoria.

A rigor, hoje o legislador determinou que não se assine mais nenhuma certidão de registro público com caneta. Como fazer? Com o uso de tecnologia, conforme está lá no parágrafo 5º do art. 19 da Lei 6.015, o que é muito melhor.

No entanto, a certidão não é eletrônica pela forma como ela foi pedida. Ela pode ter sido pedida pela central ou no balcão. E nem é eletrônica ou deixa de ser pelo suporte, que pode ser o papel. Não tem problema. Também não é o meio de origem que define se é eletrônico ou não. O que é eletrônico, conforme o parágrafo 5º, é o uso de tecnologia na emissão da certidão.

Ainda que você tire foto de um livro de transcrição, um meio não natodigital, não tem problema. Você precisa usar a tecnologia na hora de emitir essa certidão. E essa tecnologia, diz a lei, é aquela que permite a verificação de que a certidão é proveniente de um registro público e lhe dá integridade, quer dizer, a certeza de não adulteração da certidão em sua proveniência, sua autenticidade. Isso nós já temos no Registro de Imóveis.

No *e-book* tem orientação e o assinador do Registro de Imóveis do Brasil (RIB). Tem também um manual do Registro de Imóveis, incluindo tudo aquilo que nós de-

vemos não exigir. Esse manual também chama atenção. Peço que vocês divulguem para os seus escreventes, para aquilo que eles não devem exigir e passem a conhecer.

Eu já estou fazendo isso no cartório, e é muito melhor porque conseguimos assinar em lote. O cartório não precisa ser muito tecnológico, só precisa ter o certificado digital. Uma vez que você tenha aquilo que você vai imprimir, em vez de imprimir, assina com o certificado digital. Essa é a única diferença. Você pode assinar em lote. Uma vez você assinando em lote, você consegue um documento que pode ser entregue de forma reprográfica. E se você ainda não entrega a certidão na hora, você pode enviar depois para o *e-mail* do usuário. Com isso você não está ferindo a regulamentação do CNJ porque ele vai verificar a autenticidade e vai obter a certidão no *site* do ONR.

Caroline Feliz Sarraf Ferri: casas geminadas

A Lei 14.382/2022 alterou o art. 68 da Lei 4.591/1964, que agora possibilita o regime jurídico da incorporação no caso de uma gleba já parcelada em que venha a ser construída uma casa para fins de venda no decorrer da obra. Pode ser geminada ou isolada. Nesse caso nós teríamos, primeiro, a parte inicial do parcelamento nos termos da Lei 6.766/1979 e, no momento da construção, para fins de venda, o regime do art. 32 da Lei 4.591/1964, com o depósito do memorial correspondente.

“Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis.

Isso facilita muito, porque havia um vácuo jurídico em algumas circunstâncias. A Lei de Incorporações só se aplicava a situações em que haveria a instituição de condomínio. E agora é possível utilizar o regime da Lei 4.591/1964 e finalizar com o unidomínio ali, com a venda daquela casa. Vai fomentar muito a economia.

Presença da classe notarial e registral no cenário político nacional

MOEMA BELLUZZO

Presidente da Anoreg-PA.

Especialista em Direito Civil e Processo Civil, Ambiental e Direito Notarial e Registral.

Mestre e doutoranda em Direito. Tabela e Oficiala de Registros Públicos.

ARI ÁLVARES PIRES NETO

Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Coromandel (MG).

Mestre em direito pela PUCRJ, vice-presidente da Anoreg-BR e presidente da Anoreg-MG

“Precisamos sair da inércia, da letargia, nos organizar com mais proatividade e estratégia. Queremos defender os interesses legítimos dos registradores de imóveis de forma democrática.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Moema Belluzzo: introdução

O objetivo deste painel é conscientizar os registradores e notários do Brasil sobre a importância de se interessarem por política e se engajarem, garantindo a interlocução nas casas legislativas de forma legítima e democrática para que os cartórios sejam eixos propulsores de melhorias na economia, mercado e sociedade, fortalecendo assim a nossa categoria.

Qual é o foco principal desse projeto que começou com os registradores de imóveis e em muitos estados está unificado com notários e registradores? O foco é o Legislativo.

Qual é o cenário atual que a categoria tem? Corremos o risco todos os dias de acordar e não ter mais uma determinada atribuição, porque é o que já vivenciamos todos os dias.



Moema Belluzzo

Ari Álvares Pires Neto: participação política é fundamental

Eu vou falar sobre o que eu já vivenciei do aspecto político e da necessidade de participarmos do relacionamento com o Judiciário, com o Legislativo e com o Executivo.

No passado a nossa atividade estava diretamente imbricada com os poderes, seja porque os titulares eram parentes, filhos, ou os próprios membros de algum poder. Em Minas Gerais vários deputados eram titulares de cartório. Na época do governo do presidente Juscelino Kubitschek (1956-1961), mineiro de Diamantina, se dizia que convidavam o Juscelino para ser padrinho de casamento e ganhavam um cartório. Com a Constituição de 1988 e o acesso aos cartórios mediante concurso público isso mudou.

Nós, que ingressamos por concurso depois de 1988, achávamos que ao receber uma delegação do Estado estaríamos acobertados *ad eternum* – até porque nossa atividade é vitalícia – e que permaneceríamos com essa importância da nossa atividade. Mas a importância é diretamente relacionada ao que os nossos colegas do passado fizeram junto às assembleias legislativas e junto ao Poder Legislativo para conquistar espaço. Eles tinham esse relacionamento pessoal, portanto não tinham necessidade, como hoje nós temos, de iniciar um relacionamento político.

O que está acontecendo diuturnamente no Congresso? Centenas de projetos de lei. Eu me lembro bem de

um funcionário da Anoreg-BR que acompanhava uma relação de mais de mil projetos de lei que direta ou indiretamente afetavam a nossa classe: mudança de Código Civil, mudança de Código de Processo, leis que alteravam a gratuidade e uma série de circunstâncias.

Então nossa necessidade surgiu disso.

Moema Belluzzo: ausência de estratégia da categoria

Nós temos sofrido ataques constantes aos nossos serviços e atribuições. É preciso encarar a entrada sem volta da revolução tecnológica e a importância do que chamamos PPP – Preço, Prazo e Padrão.

Minha família é a quarta geração que trabalha com o agro. Quando eu entrei na atividade eu percebi o quanto estávamos parados e reclamando.

Além das críticas, há alguns exemplos de ameaça real às nossas atividades. A PEC do Teto; a Lei nº 12.879/2013, que trata de gratuidade dos atos de registro para associações de moradores; O PL 4.259/2021, que torna gratuitos vários atos dos serviços notariais e registrais para as pessoas com deficiência; e ainda um PL da advocacia com uma emenda para os advogados passarem a lavrar atas notariais. Esses são apenas alguns exemplos dentre muitos outros casos.

Como os cartórios são essenciais, podemos encontrar

no nosso meio o sentimento de que isso é suficiente para garantir a longevidade. Mas de nada adianta permanecer na nossa bolha cuidando do nosso cartório sem maiores preocupações. Isso é muito importante.

É visível, principalmente entre os mais jovens na atividade, a falta de engajamento e participação. Ou não há engajamento ou existe uma participação do tipo voo solo, fora de alguma estratégia da categoria, alguma ação individual. Também não adianta. O engajado apenas no WhatsApp reclama sem agir. Isso é o que eu vejo todo dia. Eu sou presidente da Anoreg no Pará e todo dia tem uma reclamação de um PL etc. Na hora de agir, quem vai ajudar? Cinco ou dez ajudam. Nós vamos falar sobre as formas de colaborar.

E também não adianta nos dedicarmos tanto nos estudos para um concurso melhor e não nos preocuparmos minimamente com a questão institucional que é a base do nosso futuro.

Alienação política e omissão realmente não nos ajudam. Alguém vai dar um jeito, “eles sempre deram um jeito”. A demonização da política, as atuações individuais e as convicções pessoais se sobrepondo aos interesses coletivos da categoria são uma realidade. Às vezes, precisamos nos despir dessa opinião carregada de sentimentos pessoais para pensar no todo, isso é fundamental.

Ari Álvares Pires Neto: necessidade de atuar politicamente

Nós precisamos de pragmatismo. Nós não podemos pensar só ideologicamente.

Eu sou pragmático, eu penso na minha profissão, na minha atividade e no meu ganha-pão. Não adianta nós nos dedicarmos a ter um cartório exemplar, se não tivermos atribuições.

O PL 4.188 dispõe sobre o serviço de gestão especializada de garantias e cria as Instituições Gestoras de Garantia (IGG). Todas as garantias reais, que hoje representam o maior faturamento dos cartórios no interior com as cédulas rurais, com o agronegócio, tudo isso vai ficar na mão dessas IGGs. E nós estamos lutando para, no mínimo, conseguir espelhar isso no Registro de Imóveis, porque hoje, com o projeto que foi aprovado na Câmara e está no Senado, nós vamos perder isso.

Amanhã é outra coisa, e assim sucessivamente. Por quê? O CNJ divulga o faturamento dos cartórios sem fazer constar quais são os custos efetivos do serviço. E todo mundo pensa que aqueles bilhões vão para o nosso bolso, mas todos nós sabemos que não é assim. Eu dou o exemplo de Minas Gerais. De cada R\$ 100 que se paga em um balcão de cartório, R\$ 70 vai para o governo. A nossa taxa de fiscalização em Minas começa em 33% e vai a 50%. Então a média vai a mais de 40%. E mais 5,6% para pagar os atos gratuitos do registro civil; 5% de ISS; e, do saldo, deduzindo todas as despesas, 27,5% de Imposto de Renda. Então os números naquela primeira coluna, que é publicada pelo CNJ como se fosse o rendimento do cartório, aquilo não é a nossa realidade e muda de estado para estado.

O Protesto de Títulos hoje está à míngua em muitas cidades, não está conseguindo faturar para sobreviver. Eu tenho o exemplo de um concunhado, tabelião de protesto em Divinópolis, uma cidade de 300 a 400 mil habitantes. Em 2005 o cartório faturava R\$ 5 milhões por semestre. Hoje, depois de 15 anos, ele não fatura R\$ 2 milhões por semestre com o mesmo trabalho e com os mesmos funcionários. Para pagar o 13º do ano passado ele precisou pegar dinheiro emprestado.

Nós estamos fadados a fenecer, se ficarmos de braços cruzados achando que pela importância da nossa atividade nós vamos defender as nossas atribuições.

Em Minas, desde 2010 nós enxergamos a necessidade de começar a atuar politicamente.

Temos colegas de outros estados, como o Distrito Federal, por exemplo, que há 5 anos ou mais não têm aumento. Por quê? Porque demanda o Congresso Nacional votar. Seria a Câmara dos Deputados a votar o aumento para o Distrito Federal, então é praticamente impossível conseguir isso. Eles estão tentando novamente.

Em Minas, nós elegemos um deputado estadual da classe. Ele se elegeu em 2014, se reelegeu em 2018 e agora em 2022.

A interlocução com o Poder Legislativo é muito importante. Em Minas Gerais nós conseguimos que os problemas da categoria fossem mais bem compreendidos. Entre outras coisas, conseguimos a correção anual e automática das nossas tabelas pelo IGP-DI.

Nós temos necessidade efetiva de interlocução com o Judiciário, com o Legislativo e com o Executivo,

porque, se ficarmos de braços cruzados, não vamos ter futuro.

Moema Belluzzo: por que não fazer política institucional organizada?

Em geral nós pensamos que política é uma coisa muito distante, que não compete a cada um de nós. Mas a política é algo muito natural.

Por que Aristóteles diz que o homem é um animal político? Porque política, em grego, tem a ver com relacionamento, se relacionar, argumentar. E isso nós fazemos no nosso dia a dia com nosso esposo, a esposa, os filhos. Nós argumentamos, defendemos nossas ideias para obter a anuência do outro pelos mesmos propósitos. A política é isso. Nós fazemos política o tempo todo.

Por que não fazemos uma política institucional organizada como outros grupos fazem o tempo todo?

Pensando em tudo isso a classe se uniu e entendeu que precisamos colocar essa energia em um único foco, inclusive escolhendo os candidatos de cada estado que vamos apoiar e trabalhar para eleger.

Não se interessar por política significa deixar que outras pessoas, outros grupos tomem decisões por nós.

Quais são as oportunidades que a categoria tem?

Nós temos alguns relacionamentos com políticos que podem ser nossos interlocutores. A importância dos cartórios para a economia, para o crédito, precisa ser conhecida. Nós temos credibilidade, capilaridade. Nós estamos em todos os municípios.

Faz parte do jogo democrático um grupo defender seus interesses perante o parlamento. A atividade do *lobby* está protegida pela própria Constituição.

Esse é o nosso objetivo, a conscientização e organização da nossa classe de tal maneira que não sejamos meros expectadores de tudo o que nos acontece.

De que forma podemos colaborar? Depois das eleições não precisamos fazer mais nada? O objetivo é nos conscientizarmos da importância da política e nos prepararmos para os próximos pleitos. Nós podemos colaborar com o nosso engajamento de fato, não apenas pelo WhatsApp. Precisamos apoiar nossos candidatos com votos, de acordo com um processo totalmente democrático. Quantas pessoas podemos influenciar democraticamente, republicaneamente? E também podemos apoiar com recursos financeiros,



Ari Álvares Pires Neto

isso é muito importante. Mas qualquer manifestação nossa será sempre como pessoa física e a doação também.

Há muita dúvida sobre a questão da doação. A doação é permitida.

A Resolução TSE 23.607, atualizada pela 23.665, dispõe sobre a arrecadação e os gastos de recursos por partidos políticos e candidatos.

A própria Lei 9.504/1997, que estabelece normas para as eleições, fala que as doações podem sim ser feitas por pessoas físicas. Então não pode ser o cartório a fazer uma doação, tem que ser a pessoa física do registrador, do tabelião. Tem um limite, 10% dos rendimentos brutos auferidos no ano anterior. Então a gente pode e deve fazer doação.

Nós tivemos vários estados com vitória, outros não, infelizmente. E muitos estados ainda não se movimentam politicamente.

O Executivo é o poder com o qual, independentemente do partido e do candidato que estiver naquela cadeira, nós temos que estar em constante diálogo.

Nós somos agentes importantes nesse processo todo. Precisamos sair da inércia, da letargia, nos organizar com mais proatividade e estratégia. Queremos defender os interesses legítimos dos registradores de imóveis de forma democrática.

Lei Federal 14.382:

adjudicação compulsória, cancelamento administrativo do compromisso de compra e venda. Retificação administrativa

FRANCISCO JOSÉ BARBOSA NOBRE

Oficial de Registro de Imóveis em Piraquara (PR).
Autor do livro Manual da Usucapião Extrajudicial

“Esta me parece a grande responsabilidade que nós registradores temos na desjudicialização ou na extrajudicialização: lavrar atos, registrar atos, averbar atos que sejam à prova de balas frente a uma ação anulatória que venha atingir aquele registro, aquela averbação feita. Esse pensamento deve permear toda a atividade desjudicializada.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**



Francisco José Barbosa Nobre

Introdução

O tema que protagoniza pelo menos as falas dos três últimos palestrantes são os procedimentos desjudicializados ou extrajudicializados, dentre eles a adjudicação compulsória e o que vai me caber analisar aqui, o cancelamento do registro de compromisso de compra e venda. Por isso eu imaginei que seria adequado começar a falar sobre desjudicialização, ou extrajudicialização, de maneira geral.

Muito se fala sobre extrajudicialização, sobre desjudicialização, especialmente os magistrados. Até hoje eu não vi nenhum magistrado que não tivesse sobre a desjudicialização aquela opinião pronta de dizer que aquilo em que não há litígio se pode desjudicializar. Isso é verdade. Mas não é só aquilo em que não há litígio que se pode desjudicializar. Vamos imaginar a execução extrajudicial da alienação fiduciária de imóvel, um procedimento que vai tirar a propriedade de quem está morando ali no imóvel e, no entanto, é um procedimento desjudicializado.

A desjudicialização não se resume à ideia de que só se desjudicializa o que é de jurisdição voluntária, pelo contrário. Há diversas situações em que é pos-

sível se fazer a desjudicialização a despeito de haver controvérsia, de haver conflito de interesses, de haver lide entre as partes. É isso que eu passo a demonstrar aqui com uma tentativa de fazer uma teoria geral da desjudicialização.

Introdução: a variedade de procedimentos desjudicializados

Nós podemos subdividir os atos ou procedimentos desjudicializados em vários graus. Há um primeiro grau, que é aquele mais simples, em que realmente há o consenso. É o caso por exemplo da escritura de inventário, ou de divórcio ou a usucapião extrajudicial na sua forma original no CPC. Só se pratica o ato desjudicializado se todos os envolvidos estiverem manifestando expressamente a sua concordância. Esse seria o primeiro grau de desjudicialização.

Mas há um segundo grau, que é aquele em que se admite que algum dos interessados não manifeste expressamente a sua concordância, que essa concordância seja extraída de uma anuência tácita, de um compor-

tamento omissivo. É o que aconteceu com a mudança da execução extrajudicial pela Lei 13.465/2017. Passou-se a admitir que, notificado o confinante ou proprietário tabular e não havendo manifestação de oposição, se tomasse aquele silêncio como concordância. Esse é um segundo grau de desjudicialização, dispensando a manifestação expressa de algum dos interessados.

Mas nós fomos mais à frente com a recente modificação sobre a mudança feita na usucapião extrajudicial, que é a possibilidade de o registrador, no caso da usucapião extrajudicial, rejeitar uma impugnação despropositada. Nesse terceiro grau de desjudicialização já se admite que o agente desjudicializador, no caso um oficial do registro de imóveis, analise o conteúdo de eventual impugnação apresentada e, considerando aquela impugnação não plausível, afaste e pratique o ato a despeito de ter se manifestado ali um conflito de interesses evidenciado pela impugnação.

Finalmente nós temos um quarto grau de desjudicialização, que é aquele que nós verificamos na execução da alienação fiduciária de imóveis. Quantas vezes cada um de nós já não recebeu o fiduciante no balcão, às vezes até com uma petição expressa dizendo “eu me oponho à execução por isso, por aquilo, porque o valor da prestação está errado”, alguma coisa assim? E sistematicamente respondemos que nesse procedimento não há espaço para impugnação. Iniciado o procedimento, se não houver o pagamento, inexoravelmente haverá a consolidação, desde que o credor a requeira. Para se manifestar de maneira a impugnar esse procedimento o fiduciante terá que ingressar em juízo com ação própria.

Então nós temos esse cenário, essa variedade de procedimentos desjudicializados.

Cancelamento do registro por inadimplemento do compromisso de C/V

Ao longo do tempo houve uma mudança de grau na usucapião extrajudicial, e o cancelamento do registro de compra e venda vai se situar nesse quarto grau. Trata-se de um procedimento em que não há oportunidade de impugnação. Se alguém quiser se opor a esse procedimento vai ter que se valer de intervenção judicial. Por exemplo, se o promitente comprador disser que fez a quitação e que o demonstrativo apresentado

pelo credor está errado, em princípio isso deverá ser discutido na via judicial e obter a liminar para impedir a continuidade do procedimento.

Como funciona o procedimento do art. 251-A da Lei 14.382/2022?

Diferentemente do art. 215-B – que acabou sendo modificado de tal maneira que é quase impossível de dali se extrair um procedimento –, o procedimento do art. 251-A é muito bem desenhado na lei. Não há grande dificuldade.

A tarefa do CNJ em regulamentar esse novo tema está extremamente facilitada porque o dispositivo é muito bem redigido.

“Art. 251-A. Em caso de falta de pagamento, o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel será efetuado em conformidade com o disposto neste artigo.

§ 1º A requerimento do promitente vendedor, o promitente comprador, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado pessoalmente pelo oficial do competente registro de imóveis a satisfazer, no prazo de 30 (trinta) dias, a prestação ou as prestações vencidas e as que vencerem até a data de pagamento, os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais ou despesas de conservação e manutenção em loteamentos de acesso controlado, imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento do promitente vendedor.

§ 2º O oficial do registro de imóveis poderá delegar a diligência de intimação ao oficial do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º Aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de registros públicos, aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 4º A mora poderá ser purgada mediante pagamento ao oficial do registro de imóveis, que dará quitação ao promitente comprador ou ao seu cessionário das quantias recebidas no prazo de 3 (três) dias e depositará esse valor na conta bancária informada pelo promitente vendedor no próprio requerimento ou, na falta dessa informação, o cientificará de que o numerário está à sua disposição.

§ 5º Se não ocorrer o pagamento, o oficial certificará o ocorrido e intimará o promitente vendedor a promover o recolhimento dos emolumentos para efetuar o cancelamento do registro.

§ 6º A certidão do cancelamento do registro do compromisso de compra e venda reputa-se como prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de reintegração de posse.”

O roteiro é o seguinte. É apresentado um requerimento pelo credor noticiando que há inadimplemento de parcelas do compromisso de compra e venda registrado.

O objetivo do procedimento é cancelar o registro, então é indispensável que o compromisso esteja registrado.

Se o compromisso não estiver registrado não faz sentido porque o propósito desse procedimento não é a rescisão do compromisso, mas sim o cancelamento do registro do compromisso.

Primeiro, apresentação de um requerimento pelo credor acompanhado de um demonstrativo de débito tal qual acontece na execução da alienação fiduciária. Apresentação do requerimento juntamente com o demonstrativo.

Fazendo esse mesmo paralelo da alienação fiduciária, o passo seguinte, após uma qualificação sumária daquele requerimento, será a intimação do promitente comprador apontado como inadimplente. Em seguida haverá a abertura de um prazo para se aguardar a presença do devedor – o promitente comprador – para purgar a mora. Será a terceira etapa.

Se houver a purgação da mora, o acontecimento será o repasse do valor recebido pelo registrador ao promitente vendedor e tudo estará resolvido. Aquele inadimplemento que deu origem ao procedimento

terá sido sanado mediante a purgação da mora.

Se não houver a purgação da mora, então o registrador vai emitir uma certidão de constituição em mora. O promitente vendedor recolhe os emolumentos correspondentes à averbação de cancelamento e será feita finalmente essa averbação de cancelamento.

Um procedimento bastante simples, muito semelhante ao procedimento de consolidação da alienação fiduciária.

Desde a primeira leitura que fiz do art. 251-A eu percebi que por trás dele há uma verdadeira extinção ou desaparecimento da figura da escritura de compra e venda com cláusula resolutiva.

O que acontecia até então? Para vender alguma coisa com pagamento parcelado, em geral o incorporador se valia da compra e venda com alienação fiduciária. Por exemplo, alguém tem um apartamento para vender e o interessado vai pagar em parcelas. O que se fazia era uma compra e venda com cláusula resolutiva, aquele antigo pacto comissório, de modo que, se houvesse inadimplemento do pagamento das parcelas do preço, era possível reclamar a rescisão do contrato. O problema é que essa rescisão, mesmo havendo a cláusula resolutiva expressa do art. 474/CC, dependia de intervenção judicial. Se eu vendesse, suponhamos, meu apartamento pelo valor de 1 milhão para pagar em dez parcelas de 100 mil e o comprador pagasse três parcelas e não pagasse o resto, eu tinha que entrar em juízo para conseguir desfazer o registro da compra e venda. Entrar em juízo parece pouca coisa, mas geralmente envolve honorários de advogado, despesas e, mais do que isso, envolve tempo. O tempo necessário à resolução de uma questão dessas perante o Judiciário pode ser muito longo, pode ser de vários anos. Enquanto isso eu ficaria com o meu patrimônio engessado, preso naquele registro da escritura de compra e venda, ainda que com cláusula resolutiva.

Agora, com a possibilidade do cancelamento extrajudicial do registro do compromisso, eu vou dizer para o meu comprador: “Como o senhor vai pagar parcelado, em vez de fazermos uma escritura de compra e venda vamos fazer uma escritura de promessa de compra e venda ou um contrato. Vamos fazer um contrato particular ou uma escritura pública de promessa de compra e venda com cláusula que proíba o arrependimento. Caso o senhor não pague, eu vou ter a alternativa de

requerer ao oficial do Registro de Imóveis para cancelar o registro dessa promessa”.

Com isso eu vejo como praticamente inexistente o interesse hoje em se fazer uma escritura de compra e venda com cláusula resolutiva. Eu acho que o tabelião deve orientar a parte a fazer a promessa de compra e venda. Vai poder ser registrada etc. Em caso de inadimplemento há possibilidade de rescisão independentemente de intervenção judicial.

Devolução das quantias pagas e inadimplemento substancial

Um ponto que ficou em branco no artigo 251-A é o da devolução das quantias pagas. Vamos imaginar uma promessa de compra e venda de 120 parcelas. O indivíduo pagou durante quase 10 anos, faltou pagar a última parcela e, diante do inadimplemento da 120ª parcela o credor requer o cancelamento do registro da promessa. Como é que ficam as 119 parcelas que já foram pagas? Com certeza o promitente comprador vai ao cartório perguntar: “E o dinheiro que eu já paguei, como é que fica?”

Essa questão é tratada pela chamada Lei do Distrato quando se cuida de relações entre empreendedores imobiliários ou loteadores e os adquirentes. Essa questão não é tratada nem de passagem no artigo 251-A, o que faz com que esse tema fique relegado, aí sim, à discussão judicial. Se o promitente comprador quer reaver ao menos parte daquilo que ele já pagou, ele vai ter que entrar com uma ação na Justiça, caso ele não chegue a uma solução amigável com o promitente vendedor.

Isso também nos traz outra temática, que é a do chamado inadimplemento substancial. Nesse mesmo exemplo que eu dei – eram 120 parcelas. O imóvel foi vendido por R\$ 120 mil em 120 parcelas de R\$ 1 mil. O indivíduo pagou 119 parcelas, não pagou a última, então houve aí um adimplemento substancial. Ele praticamente cumpriu toda a obrigação, faltou só um pequeno ponto de inadimplemento que se manifestou ali na execução do contrato. Teria o promitente vendedor direito a reclamar o cancelamento do registro da promessa de compra e venda? Esse é um tema que, em matéria de alienação fiduciária, sempre me pareceu um tanto delicado.

O entendimento geral é de que não existe aplicação da teoria do inadimplemento mínimo em alienação fiduciária. Mas ainda assim eu vou parar para meditar, se um dia isso acontecer no meu cartório. Ou seja, a pessoa pagou quase tudo e por causa de um pequeno inadimplemento pode ter a rescisão do contrato com o cancelamento do registro. Uma evidente assimetria dos direitos das partes no contrato e eu acho que o registrador deve se deter nesse assunto para tentar manter ao máximo aquilo que se deve perseguir em qualquer procedimento extrajudicializado.

O colega Lamana Paiva dizia há pouco que a retificação dita administrativa registral, aquela do art. 213, é um grande sucesso porque ninguém ouve falar em ações judiciais cancelando averbações de retificação administrativa. Na usucapião verificamos um sucesso semelhante. São raríssimos os casos de ações visando desconstituição de registro de usucapião extrajudicial. Pode acontecer, mas na prática isso não vem acontecendo.

E o mesmo devemos sempre buscar. Seja na adjudicação compulsória extrajudicial, seja no cancelamento extrajudicial do registro de compromisso, devemos buscar aquela solução que evite o surgimento de uma lide judicial.

Outro dia um colega me falava sobre uma usucapião extrajudicial que ele tinha em andamento. Havia entrado uma impugnação que ele achava absurda, embora fosse plausível. Ele queria passar por cima da impugnação.

Eu disse: “E o impugnante? Você conversou com ele?”.

O colega respondeu: “Sim. Ele disse que vai entrar na Justiça se eu passar por cima da impugnação”.

Eu disse: “Então você não pode lavrar o registro sabendo que esse registro vai ser feito hoje, vai produzir efeitos *erga omnes* e daqui a pouco vai ser alvo de uma ação judicial para desconstituí-lo”.

Esta me parece a grande responsabilidade que nós registradores temos na desjudicialização ou na extrajudicialização: lavrar atos, registrar atos, averbar atos que sejam à prova de balas frente a uma ação anulatória que venha atingir aquele registro, aquela averbação feita. Esse pensamento deve permear toda a atividade desjudicializada.

Lei Federal 14.382:

adjudicação compulsória, cancelamento administrativo do compromisso de compra e venda. Retificação administrativa

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ

Oficiala de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas em Diadema/SP. Graduada em direito pela Universidade de São Paulo. Mestre em direito público constitucional pela Pucsp. Doutoranda em direito constitucional pela Universidade de Buenos Aires. Doutoranda em direito empresarial pela Uninove. Especialista em direito notarial e registral pela Escola Paulista da Magistratura. Especialista em titulação da propriedade pela Fiap. Especialista em política ambiental pela State University of New York.

“Se é possível fazer uma transferência de R\$ 1 milhão, R\$ 2 milhões pelo celular, por que não proporcionar ao mercado a oportunidade de contratar operações de crédito imobiliário com o aparelho móvel? Essa era a pergunta que precisava ser superada.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Como se desenvolveu a Lei 14.382/2022

Quando o presidente Jair Bolsonaro se elegeu ele começou a dizer na imprensa que ia mudar determinadas coisas, teve até uma fala dele contra cartório. O ministro Paulo Guedes falava que ia mudar o sistema de garantias, que precisava melhorar. E ainda tinha toda a questão do Doing Business. O Brasil estava mal posicionado no relatório Doing Business, do Banco Mundial, e era um dos piores países no quesito registro de propriedades.

Nós estávamos preocupados. O Core-BR estava sendo formado, o Registro de Imóveis do Brasil estava sendo formado.

O Flaviano Galhardo havia dado carta branca para desenvolvermos o projeto de estatísticas que estava na Arisp desde 2012. E surgiu a oportunidade de conversarmos com o Paulo Uebel, que era o secretário da Desburocratização. Ele estava interessado em Doing Business, em estatísticas, falando de um sistema paralelo para dar transparência para os direitos de garantias.

Houve uma oportunidade, nós reunimos um grupo de representantes do Core-BR e fomos conversar com o Paulo Uebel sobre Doing Business, desburocratização e estatísticas.

O Doing Business era um grande problema. O Brasil estava em 147º lugar em direito de propriedade e o presidente Bolsonaro queria colocar o Brasil entre os *top 50*. Nós apresentamos um diagnóstico que já tínhamos feito desde 2017 com uma série de propostas de como tratar estrategicamente essas questões todas para que o Brasil pudesse subir de posição. O Paulo Uebel gostou e pediu propostas nossas para uma medida provisória para o dia seguinte. A medida provisória ia sair e ele precisava da nossa proposta imediatamente.

Eu não consigo me lembrar de todos os que participaram desse grupo, eram cinco registradores. Eu me lembro dos dois que ficaram mais até o fim, um deles era registrador de imóveis, o Marcelo Lima, que agora é tabelião em Manaus; e o outro era o Sergio Ávila. Nós produzimos um texto, que depois foi discutido com outros colegas, e apresentamos para o Paulo Uebel. Desse texto, que devia ter entre 14 e 19 páginas, três linhas entraram na Medida Provisória da Liberdade Econômica.

Mas nesse meio-tempo, até a medida provisória sair, nós apresentamos o texto para o Banco Central, para outros setores do Ministério da Economia, para o Ministério da Agricultura e Abastecimento, e o pessoal foi gostando.

É importante dizer que precisamos procurar interlocutores alinhados com o nosso pensamento. Nós encontramos isso no Banco Central. Nós fomos lá, discutimos todas essas propostas com o Banco Central. O Banco Central pediu que continuássemos. Fomos aperfeiçoando a proposta e, depois de concluído o trabalho com o Banco Central, eles nos remeteram ao Ministério da Economia. Mesma coisa com o pessoal da Economia.

Voltamos para o Banco Central, que pediu: “Agora vocês vão conversar com o mercado, porque isso é uma proposta de registradores. O registro serve o mercado, o mercado precisa se manifestar sobre as propostas”.

E então passamos a fazer uma série de reuniões com o pessoal da construção civil, com as entidades de crédito imobiliário e poupança. As propostas foram super bem recebidas, foram feitos vários ajustes. Esse texto também foi apresentado para o Ministério da Agricultura, Pesca e Abastecimento.

Até que, no dia 19 ou 20 de julho de 2019, apresentamos esse texto oficialmente para o Ministério da Economia, para o Banco Central, como uma construção conjunta dos registradores. E aí nós já tínhamos também os Registros de Títulos e Documentos, por sugestão do Banco Central, por conta da questão das garantias imobiliárias. Nós apresentamos o texto e quem passou a tocar esse texto foi o Ministério da Economia. Esse texto foi dividido em dois, um que se transformou na Medida Provisória 1.085, agora Lei 14.382, e outro que sofreu um acréscimo absurdo e se transformou no Projeto de Lei 4.188.

Antes disso, quando o Ministério da Economia começou a tocar o projeto, ele dividiu esse projeto e mandou uma parte para um grupo que se chama Iniciativa de Mercado de Capitais, dentro do Ministério da Economia, que tem mais de 50 entidades representativas dos grandes setores do mercado de capitais, e que é gente que não entende nada de registro. A outra parte acabou virando o PL 4.188, foi para o IMK4. O pessoal do IMK5,



Patrícia André de Camargo Ferraz

depois que entendeu a sistemática do registro, disse: “Ótimo. Isso aqui o governo pode encaminhar”.

O pessoal também gostou do outro texto, que era aperfeiçoamento da alienação fiduciária, execução das garantias imobiliárias pelo RTD, execução extrajudicial da hipoteca no mesmo parâmetro da alienação fiduciária. O problema da hipoteca é a dificuldade da execução, então nós queríamos potencializar mais essa ferramenta.

No fim do processo, na última reunião virtual por conta da pandemia, aparece uma pessoa lá do Minis-

tério da Economia dizendo que queria colocar uma coisa importante dentro do texto junto com o projeto de lei, com essa medida provisória. E então eles apresentaram o IGG, o Instituto Gestor de Garantias. Isso foi um balde de água fria em todo mundo, uma coisa totalmente incompatível com todas as discussões feitas até então.

Na minha avaliação a Lei 14.382 foi uma tentativa nossa de defesa institucional bem-sucedida. Se ela não tivesse acontecido, nós não teríamos fôlego para combater o PL 4.188.

Qual foi o foco de todas essas pessoas envolvidas na construção desse texto para que ele pudesse caminhar?

O foco que permeou todas as discussões foi a melhoria da experiência do usuário. Eu acho que a atividade que mais se preocupa com os usuários talvez seja o Registro Civil de Pessoas Naturais e o Tabelionato de Notas, porque eles têm cliente e precisam ter uma fidelização. O Registro de Imóveis não tem essa preocupação, aparentemente – mas nós estamos melhorando o nosso padrão de gestão interna.

As dores do mercado: padronização e prazo

Do outro lado do balcão, como estávamos interagindo com construção civil e instituições de crédito e poupança, nós passamos a ouvir as dores deles. O que mais se pedia? Padronização, prazo e, finalmente, preço. O preço é o menos importante. Eficiência com padronização e prazo são mais importantes.

Segundo lugar. O aprimoramento do processo de trabalho entre os sistemas do mercado e os sistemas de registro.

Ao tomar um crédito em qualquer operação produtiva ou habitacional o que o proprietário do imóvel faz? Ele vai a uma instituição financeira, pede empréstimo ou financiamento, fornece seus dados, dá um imóvel em garantia e também os dados desse imóvel. Todos os dados do sujeito entram no sistema da instituição financeira, do banco, que imprime o contrato, 35 páginas. O sujeito assina e leva o contrato ao cartório.

O cartório põe o contrato para dentro, leva para alguém que vai completar o cadastro e o contraditório. Depois o escrevente vai analisar aqueles dados e colocar tudo no sistema para então qualificar o contrato. Qualificou. Na melhor das hipóteses deu registro? Ótimo. Ai ele vai imprimir a matrícula, vai assinar, alguém vai digitalizar a matrícula, fazer o *upload* para visualização. Depois se imprime uma certidão para ser entregue ao cliente. O cliente vai pegar a certidão e levar aonde? Ao banco. O que o gerente do banco vai fazer? Vai inserir os dados do registro no sistema dele.

Não tem o menor sentido. O sistema da instituição financeira tem que conversar com o sistema registral para eliminarmos esse iter que pode dar muitos pro-

blemas: RG errado, por exemplo, porque o sistema não confere RG, mas apenas CPF. O nome pode sair errado e muitos vão ser os problemas daí por diante. Seria importante fazer com que os sistemas conversassem de modo que as etapas antecedentes de um processo de concessão de crédito, por exemplo, pudessem ser aproveitadas pelas etapas posteriores – entenda-se, Registro de Imóveis e depois instituição financeira.

Para isso o que precisamos? Ampliar a utilização dos documentos eletrônicos com dados estruturados, que são os documentos em XML que nós já recebemos. Em vez de imprimir 35, 40 páginas, o gerente do banco pode apertar uma tecla, gerar um documento em XML e encaminhar isso eletronicamente pelo SAEC para o cartório competente. O cartório recebe aquele XML, que é um compilado de variáveis do contrato já padronizado, importa isso para o sistema, faz o seu registro e depois devolve. Existe até a possibilidade de se devolver a certidão com dados estruturados para esses dados poderem ser imputados no sistema do banco. Mas todas essas modificações e esses focos tinham como premissa que continuássemos a ter um sistema de registro seguro, mas que fosse mais célere e mais eficiente.

Dificuldade de interagir com as unidades extrajudiciais

Além disso, havia outra dor que nós não identificamos muito, mas o usuário identifica demais, que é a dificuldade de interagir com as unidades extrajudiciais.

Eu já vi colegas do extrajudicial, que não são de escritórios únicos, que saíram da faculdade e entraram no cartório e que não sabem quais são todas as especialidades que nós temos. Imaginem o usuário e sua dificuldade de entender o que ele precisa, com qual unidade extrajudicial ele tem que se relacionar e o que ele tem que pedir para poder satisfazer o seu interesse.

Em nossa defesa sempre falamos: “Mas temos o ONR, temos o SAEC, Arpen tem CRC, Notas também tem sua central, Protestos idem, tem a Central de Registro de Títulos e Documentos”. Imaginem o advogado precisando falar com três especialidades extrajudiciais! Tem que sair de uma central para entrar na outra... É uma loucura. Essa dor também se pretendeu reduzir.

Com a utilização dos Documentos Eletrônicos Es-



truturados (DEDEs), do registro eletrônico, o que se pretendeu? Incrementar, utilizar ao máximo possível o potencial do extrajudicial.

O registrador tem cacoete, ele acha que a matrícula é maravilhosa. A matrícula é ótima, ela serve para um monte de coisas. Mas ela não serve para tudo. Nós temos que entender o que o mercado precisa. O que o mercado precisa para se desenvolver, para se ter uma economia pujante, reduzir desigualdades sociais e gerar emprego? Essa resposta tem que ser determinante de modo a nos organizarmos internamente para atender o mercado.

O Registro de Imóveis não é um fim em si mesmo, ele foi criado por razões econômicas, e nós só existimos por razões econômicas. Quem sustenta a estrutura é o mercado. Nós precisamos ouvir o mercado e atendê-lo para que ele não queira substituir a nossa estrutura por outra.

Também é importante saber que tudo isso foi pensado para que houvesse uma migração do papel, migração do analógico para o eletrônico. Mas isso não é de uma hora para outra. Nós, registradores que estávamos nessa discussão, tivemos o cuidado de alertar que isso não se faz de uma hora para outra porque há um acervo gigante nas unidades registrais.

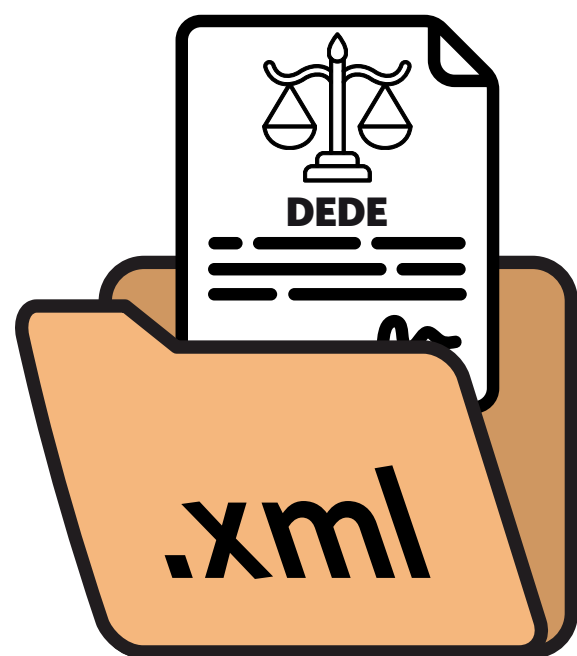
Eu sou registradora há 17 anos e ainda não consegui colocar todas as minhas transcrições no eletrônico. Já estão todas digitadas, mas ainda temos que conferir,

conferir os indicadores, tem todo um processo para ser feito. E isso custa. O que ouvimos sempre é que o registro eletrônico vai baratear o custo dos serviços registrais. Eu acho que depois de um tempo vai mesmo. Mas, e os investimentos que são necessários para que o registro eletrônico se torne realidade?

Se é possível fazer uma transferência de R\$ 1 milhão, R\$ 2 milhões pelo celular, por que não proporcionar ao mercado a oportunidade de contratar operações de crédito imobiliário com o aparelho móvel? Essa era a pergunta que precisava ser superada.

Para isso precisávamos de algumas ferramentas. O uso das assinaturas qualificadas ou avançadas, o uso de tecnologia da informação com o que tivesse de melhor. Nós não usamos tudo o que está disponível no mercado em termos de tecnologia da informação para que o registro seja tão eficiente como pode ser. E a lei traz essa possibilidade. A possibilidade de pararmos de emitir certidões em papel.

Quando começou a pandemia eu parei de emitir certidão em papel. Nós não pagamos uma fortuna para o ONR todo mês para desenvolvimento de todas as coisas? Os usuários têm que usar. Eles não me fizeram investir em tecnologia? Então agora vamos usar a tecnologia. Sabe quantas certidões em papel eu emiti no balcão desde o começo da pandemia? Dez. Todas as outras foram eletrônicas. E na lei a certidão eletrônica é a regra.



Documentos eletrônicos com dados estruturados

A lei reforçou a existência de algumas ferramentas que nós já tínhamos, como o Repositório Confiável de Documentos, uma criação muito interessante que nasceu no Estado de São Paulo e que agora pode ser potencializada com o uso dos documentos eletrônicos.

Como? Eu sei que não existe consenso sobre isso, mas vou dar minha opinião.

Eu acredito que as operações com os documentos eletrônicos com dados estruturados são operações padronizadas. É uma resposta eficiente do Registro de Imóveis e do Registro de Títulos e Documentos para operações que são padrão. Não tem cabimento nós acharmos que somos importantes porque fingimos ler 34 páginas exatamente iguais que entram no cartório. Nós somos eficientes na medida em que proporcionamos segurança jurídica e damos resposta ágil ao nosso usuário.

Ontem alguém falou que já percebeu que cláusulas variáveis não entram, não funciona. Então nós precisamos pelo menos começar a atender as operações padronizadas. Só que para isso a minuta padrão tem que estar referida como um código no XML, na minha opinião. Onde vai estar essa minuta? Ela vai ser regis-

trada? Não, ela vai ser depositada no Repositório Confiável de Documentos. Então é preciso ter um XML com todas as variáveis do mercado e um último campo com o número da minuta depositada.

Se o usuário perdeu o contrato ou não recebeu, se ele pedir uma certidão, o que vamos oferecer? A imagem inteligível do XML, que nós recebemos nos cartórios, mais a imagem da minuta padrão que está no Repositório conforme o código apontado no documento com dados estruturados.

Eu não vou descer aqui a minúcias da lei, mas eu quero tratar dessa questão dos documentos eletrônicos com dados estruturados porque isso inquieta um pouco os registradores.

Quem aqui registra escritura ou qualquer documento no registro de imagens inteiro teor na matrícula? Ninguém. Vocês são menos importantes porque vocês fazem registro por extrato? Não.

Os Documentos Eletrônicos Estruturados, DEDEs, não foram pensados para todo tipo de operação. Há operações que são customizadas, mas a maioria é de operações padrão tanto no agronegócio quanto na construção civil. E nós precisamos dar uma resposta padronizada para esse tipo de operação. A independência jurídica é uma prerrogativa que nós temos para desempenhar a função registral livres de pressões políticas, inclusive jurisdicionais. Ou seja, no nosso ofício registral nós somos livres para aplicar a lei de acordo com as nossas finalidades dentro de um consenso. Independência jurídica não é cada um fazer o que quiser.

Os DEDEs vêm muito importados de uma dinâmica de registros e de constituições de garantias móveis. Mas no Brasil nós não começamos a utilizar os DEDEs com as garantias mobiliárias – por exemplo, no RTD. Nós começamos no Registro de Imóveis há muito tempo. Um exemplo, Penhora Online. Quem recebe títulos do Penhora Online? Todo mundo. A certidão do Penhora Online que você recebe é um DEDE. Aquelela imagem da certidão de penhora que você recebe é uma interpretação que o sistema faz de um XML que foi encaminhado para você pelo Poder Judiciário.

A CNIB é o XML *top*, porque só vem aquele dado que entra no nosso sistema e que vai para o controle de contraditório, o que nos permite procurar desde aquele sujeito, DEDE.

Por exemplo, nós já registramos no Brasil mais de

200 mil contratos do FAR, sem problema algum, porque são padronizados.

O que essa lei fez? Ela ampliou a possibilidade de utilização do XML para outras operações padronizadas.

Como padronizar?

Nesse cenário de reduzir as dores dos usuários, de melhorar a padronização do sistema, como padronizar? A padronização tem que ser feita a partir de ferramentas de tecnologia. Nós aprendemos isso com o Penhora Online. O número de devoluções reduziu tremendamente não só porque se tolheu a qualificação registral, mas porque se deu padrão para a atuação do usuário. O funcionário do fórum sabe que ele tem que preencher aqueles campos. Aquelas informações que geralmente não vinham nos mandados de penhora agora vêm nos documentos eletrônicos com dados estruturados.

Por conta disso tudo, no fim do processo de discussão da Lei 14.382 o Ministério da Economia veio com a ideia de criação do SERP, o Serviço Eletrônico de Registros Públicos. Eu sei que isso não é uma unanimidade, tem muita gente que acha que isso pode ser péssimo para o Registro de Imóveis, mas eu achei o máximo. Por uma razão. O SERP coloca todas as unidades registrais como um sistema, como um conjunto, o que nos fortalece tremendamente, se tivermos maturidade para tocar isso. O SERP coloca os registros econômicos – Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica – com uma possibilidade de incrementar o grau de publicidade e de utilidade para o mercado como não há no mundo.

Eu sou fã do SERP, especialmente porque ele tem abrangência nacional. Ele vai permitir a interoperabilidade das unidades registrais, a troca de informações e de documentos remunerados, claro, especialmente com o Registro Civil de Pessoas Naturais, e vai permitir que por meio da tecnologia da informação nós tenhamos muito mais eficiência e padronização, com redução de prazos, na medida em que encurta os processos de trabalho. E, depois de um determinado momento, com redução de custos.

É óbvio que vamos ter um custo de treinamento da equipe, um custo de implantação do sistema, de um *software* adequado para a recepção de documentos

eletrônicos com dados estruturados, mas a possibilidade de qualificar com rapidez esses documentos é imensa. Eu já recebi vários DEDEs FAR no meu cartório e os meus funcionários todo dia perguntam: “Mas e os outros bancos, não vão mandar isso?”. Porque isso é o sonho.

E quando se tem incremento de publicidade, se tem disponibilidade de obtenção de informações com mais rapidez, com mais segurança e com baixo custo. Para o usuário você tem redução de custo na obtenção da informação e, portanto, redução de custo transacional. É um jogo de ganha-ganha. Ganha o sistema registral e ganha o usuário.

Central Nacional de Gravames

Dentro desse cenário há uma novidade que eu também acho fantástica, que é a Central Nacional de Gravames. Ela já estava no nosso rol de preocupações há pelo menos uns oito anos quando saiu uma resolução da CVM que falava das registradoras eletrônicas, dos registros de garantias. Naquela época nós já pensamos em fazer uma central nossa. O art. 3º, 10, e o parágrafo 2º da Lei 14.382 preveem a Central Nacional de Gravames. Esse nome não está lá, mas o conteúdo é de uma Central Nacional de Gravames. Como ela vai funcionar? Exatamente como uma pesquisa de bens.

Você não digita o CPF, o CNPJ, e aparecem os imóveis que a pessoa tem por cartório? Na Central Nacional de Gravames você não procura bens, você procura comprometimento patrimonial, contratos pendentes.

Quando você vai celebrar um negócio, adianta você só saber qual é o patrimônio ou ativo do sujeito? Não, você tem que saber qual é o passivo. Você vai pegar o ativo menos o passivo e vai saber quanto o sujeito tem de dinheiro, não é isso?

Na Central Nacional de Gravames você vai digitar o meu CPF ou CNPJ do IRIB e vem um relatório daquilo que a Patrícia, ou o IRIB, tem ativo de operação pendente no extrajudicial. Vão aparecer indicações, não todos os dados. Quem quiser todos os dados pede a certidão das operações pendentes no Registro de Imóveis. Então pode aparecer que a Patrícia tem uma alienação fiduciária de um apartamento em Diadema e uma hipoteca de um sítio em

Bragança Paulista. E ela ainda tem, no Registro de Títulos e Documentos, um penhor de um trator; tem um protesto de título de dívida que ela não pagou – está tudo lá no relatório. E ainda tem um penhor de cotas de uma sociedade que ela tem registrada no Registro Civil de Pessoas Naturais.

A gente tinha isso antes? Não. E isso é muito importante para o mercado. Ainda tem mais. É uma ferramenta de prevenção ao super endividamento, uma figura que apareceu em uma lei recente, e que é importantíssima. O credor, antes de emprestar, tem que fazer a verificação da situação econômica do tomador do empréstimo. Se o sujeito já estiver muito endividado e ele ainda emprestar, ele pode sofrer consequências legais.

De onde surgiu essa ideia da central? Da possibilidade que já existe, porque nós somos registradores de imóveis, títulos, documentos e civil de pessoas jurídicas nas mesmas unidades registrais.

Mas nós checamos esse modelo. Foi feito um seminário internacional com especialistas em matéria de registro de garantias. As garantias mobiliárias, em maior quantidade no mundo, vieram conhecer o que estávamos projetando. Por que as garantias mobiliárias existem em maior quantidade? Basta imaginar o seguinte. Todo empreendedor tem um imóvel? Não. Mas todo empreendedor tem algum bem móvel. Por exemplo, uma costureira tem uma máquina de costura e, às vezes, ela tem um carrinho. Às vezes ela tem uns tecidos que ela compra para produzir. Nas indústrias há estoque de matéria-prima, estoque dos produtos produzidos, os veículos, todos os insumos.

Tudo o que faz parte da operação empresarial pode ser dado em garantias mobiliárias. Imaginem o patrimônio que está fora do sistema registral e que pode vir para dentro dele por meio de um sistema eficiente de garantias.

Quando nós apresentamos a possibilidade de disponibilizar essas informações não só por meio do RTD, mas também do RCPJ, Protesto e Registro de Imóveis aos participantes de fora – Hong Kong, Austrália, Estados Unidos e acho que a Itália –, eles falaram: “Vocês vão ter o melhor sistema do mundo, porque aqui a gente só tem o equivalente do RTD”.

Então nós temos a oportunidade real de fortalecer nossa atividade de modo a nos blindarmos. Não total-

mente, porque isso nunca é possível, mas vamos ter uma espessura boa de blindagem aos ataques que venhamos a sofrer em comparação com o que estamos sofrendo hoje. Nós só vamos conseguir nos defender se crescermos, se ganharmos corpo. O que estão tentando fazer ao tirar pedaços das nossas atribuições? Nos enfraquecer. Então precisamos trabalhar para fazer o contrário, para nos fortalecer.

Lei nº 14.382: adjudicação compulsória e sistema de execução dos compromissos

No que diz respeito à Lei 14.382 surgiu a oportunidade de inserir a adjudicação compulsória e de incrementar o sistema de execução dos compromissos de venda e compra. A adjudicação compulsória e os compromissos vemos em um processo muito exitoso que o Registro de Imóveis tem tido de extrajudicialização de procedimentos.

Por que eu acho que é extrajudicialização?

Primeiro lugar, primeiro princípio. Sempre tem que ser uma faculdade do usuário. Ele só virá se nós formos eficientes, e nós somos muito, porque alguém conhece retificação judicial hoje? Em Diadema desapareceu, não existe mais nenhuma. Então essa é a primeira regra, tem que ser facultativo.

Segundo, tem que ter espelhamento, o que acontece no judicial tem que acontecer no extrajudicial. Se o extrajudicial puder melhorar, ótimo, porque isso vai servir depois para o judicial se aprimorar também. É o caso, por exemplo, da desnecessidade de cientificação dos confrontantes na usucapião quando se tem como objeto da usucapião o imóvel objeto de matrícula e descrito tal como na matrícula. Eu acho isso fantástico e absolutamente óbvio.

Outra regra, nós não podemos perder o grau padrão de segurança jurídica, ele tem que ser igual ou melhor.

E o quarto, que é muito importante quando se fala de extrajudicialização de procedimentos, é a pertinência temática. O que é de imóveis tem que ficar no Registro de Imóveis; o que é garantia mobiliária tem que ficar no Registro de Títulos e Documentos; a execução de dívida X tem que ir para Protesto.

Eu acho que se conseguirmos seguir essas premissas, esses princípios, nós vamos ter uma vida institucional pacífica.

Lei Federal 14.382:

adjudicação compulsória, cancelamento administrativo do compromisso de compra e venda. Retificação administrativa

PEDRO ÍTALO DA COSTA BACELAR

Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Capim Grosso (BA). Professor. Mestrando em Direito. Especialista em Direito Imobiliário pela Escola Paulista de Direito. Membro da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário do IRIB. Diretor acadêmico da Associação de Registro de Imóveis da Bahia, Ariba.

“Se tínhamos aquela extrajudicialização em segundo grau, agora com a lei temos essa extrajudicialização em terceiro grau na usucapião extrajudicial, porque o registrador passa a ter a obrigação de analisar se a impugnação ofertada no procedimento é injustificada ou não.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Eu vou falar sobre retificação de registro de usucapião extrajudicial, especificamente a respeito das alterações, porque nós tivemos modificações pequenas, pontuais, mas de grande relevância e aplicação prática. Essas alterações vão impactar muito no nosso dia a dia.

Na retificação consensual bilateral nós precisamos da anuência expressa, tácita ou ficta dos confrontantes atingidos pela alteração e/ou inserção perimetral. Ou seja, se eu tenho uma retificação de área em que as medidas do lado esquerdo não são modificadas não há razão para se exigir a anuência daquele confrontante. O primeiro ponto é esse, a Lei nº 14.382 traz a delimitação de quem é o confrontante.

E a lei traz também a exclusão da figura do chamado ocupante. Isso suscita repercussões e algumas questões práticas para nossa reflexão.

Já na usucapião extrajudicial temos a imposição de um poder dever – não é uma faculdade, é um dever que o registrador tem – de afastar as impugnações injustificadas. A usucapião extrajudicial do Código de Processo Civil exigia anuência expressa para que a usucapião extrajudicial se realizasse. Com a conversão da Medida Provisória 759 nasceu a Lei 13.465 e passou a ser possível a usucapião extrajudicial não apenas quando há anuência expressa, mas também no caso de uma não oposição ou uma anuência ficta caracterizada, por exemplo, pela publicação de um edital em que há o escoamento de um prazo.

Nós avançamos em relação à usucapião extrajudicial. Agora nós passamos do segundo para o terceiro grau. Antes o registrador analisava se havia ou não impugnações, agora nós passamos a analisar se essa impugnação é injustificada.

Exclusão da anuência dos ocupantes

Nós tivemos uma modificação na Lei 6.015, art. 213, inciso II, que trata da retificação consensual, também chamada de bilateral. O texto dizia: “Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas também seus eventuais ocupantes”. Isso gerava muita dúvida, porque no direito civil não há a figura jurídica do ocupante. Nós tínhamos que criar esse entendimento no direito registral imobiliário, e isso gerava controvérsias porque a doutrina



Pedro Ítalo da Costa Bacelar

do direito registral não tinha uma posição uniforme, havia alguma discussão sobre isso. Obviamente existia um consenso em relação a determinadas questões. Por exemplo, aquele que mora em imóvel alugado não é ocupante para fins de retificação de área.

Nós devemos ter em mente que a finalidade dessa alteração legal teve um escopo muito específico. A nova redação nos trouxe que

§ 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte: (...)

Isso nos traz uma reflexão. Qual foi a finalidade da lei? A finalidade da lei foi que no caso de retificação

regular em que todos os imóveis confrontantes têm matrícula, se houver anuência desses proprietários tabulares, não se precise da anuência dos ocupantes, porque em regra a posse não é elemento que interesse ao Registro de Imóveis. De maneira excepcional ela pode até ser objeto de publicidade no registro. Por exemplo, temos uma alienação fiduciária em que há um desdobramento da posse, mas essa não é a finalidade do ato que está sendo praticado. Alguns atos vão tratar da posse – a legitimação de posse, a própria cessão de posse nos parcelamentos populares enquanto pendente a desapropriação –, mas, como regra, a posse não interessa ao Registro de Imóveis.

Algumas discussões podem surgir em relação a isso. E as situações em que a posse apresenta determinadas características que permitem identificar aquela pessoa

como proprietária? Isso vai gerar discussão. E se eu tiver alguém que faticamente já preenche as condições para usucapião extrajudicial?

Naquele ambiente ideal onde todos os imóveis possuem matrícula não vai haver problemas. A questão prática para reflexão é a situação do registrador de imóveis do interior, onde a maioria das retificações possui todos os imóveis confrontantes sem matrícula. E a alteração legal não foi feita pensando nessa situação, ela foi feita pensando nessa dispensa. Então precisamos evoluir e chegar a algum grau de conclusão quanto a isso.

Nós ficamos diante do seguinte problema prático. E quando os imóveis confinantes não possuem registro conhecido? O que fazer? Obviamente nós temos aí uma falta de uniformidade em relação às normas estaduais, necessário que se mencione. E também já havia algum grau de discordância na doutrina a respeito de que tipo de exigências o registrador deveria fazer até a norma jurídica então vigente para caracterizar alguém como ocupante. Havia doutrina, por exemplo, que exigia que fosse apresentado algum documento para comprovar essa situação jurídica do confrontante. Mas havia doutrina também que dizia, por exemplo, que uma declaração apresentada pelas partes sob responsabilidade civil e penal poderia sim ser suficiente no procedimento, caso não houvesse indicação em sentido contrário – obviamente não excluía a possibilidade de diligência do registrador se dirigir até o imóvel confinante para confirmar alguma questão posta em dúvida.

Ocupante identificável

Três questões precisam ser ressaltadas nesses problemas práticos que vamos enfrentar no dia a dia. Como a lei não traz solução para essa exclusão do conceito de ocupante, nós precisamos, primeiro, nos preocupar com a situação do ocupante ostensível, identificável a partir de medidas possíveis. Vamos imaginar, por exemplo, que se tenha um determinado imóvel que está sendo objeto de retificação e o confrontante é a Coca-Cola. Você olha pelo Google Earth e você já sabe quem é aquele confrontante, é um confrontante conhecido, é um fato notório. É prudente que o oficial faça essa notificação.

É interessante que tenhamos notificações direcionadas aos imóveis contíguos. Se não há proprietários

tabulares deverá haver uma diligência por parte do registrador para a notificação *in loco* desse imóvel contíguo. Ou até podemos pensar em ata notarial de constatação, em que o tabelião comparece a esses imóveis contíguos para narrar com seus sentidos a constatação do que ali ocorre.

Uma providência que também nos parece obrigatória nessa situação é que, como a lei exclui o conceito de ocupante, a conclusão é a seguinte. Toda vez que o imóvel confrontante não possuir proprietário tabular conhecido – porque muitas vezes vai existir uma matrícula, vai existir uma transcrição, mas em razão da precariedade da descrição hoje não é mais possível encontrar qual seria a matrícula daquele imóvel confinante – há necessidade de se publicar um edital para esse proprietário desconhecido. O que eu quero dizer com isso? Se a lei excluiu o conceito de ocupante, então não vai ser possível a retificação extrajudicial enquanto todos os proprietários tabulares não forem conhecidos. Se chegarmos à conclusão diversa, a retificação extrajudicial em 95% dos casos no Brasil vai ser inviabilizada.

É importante que se faça essa reflexão porque algumas normas estaduais vão trazer disposições no sentido de que, se não houver identificação dos proprietários tabulares dos imóveis confinantes, a retificação deve ser indeferida. Não há isso escrito na lei! Não existia isso antes e não há nenhuma conclusão nesse sentido agora.

Então o primeiro problema prático da exclusão desse conceito de ocupante é a necessidade de chegarmos a essas conclusões.

Confrontante e destinatário da notificação

Nós também temos uma segunda modificação muito importante. A lei passa a delimitar quem deve ser considerado confrontante e a definir quem será o destinatário daquela notificação.

O inciso I deixa claro que nos casos de condomínio geral não é preciso notificar todos os condôminos, basta notificar um. No condomínio edilício é possível a notificação do síndico, que é quem representa o condomínio edilício. E durante a fase de incorporação imobiliária a comissão de representantes vai ser notificada.

Percebam que agora fica bastante definido. Isso é interessante que se diga porque nasce, na incorporação imobiliária, a figura do chamado condomínio de frações ideais, que é incompatível com aquele regime da incorporação imobiliária do art. 68, das casas geminadas, porque a partir de agora a incorporação não necessariamente termina em um condomínio edilício. É possível haver uma incorporação imobiliária que não vai resultar em condomínio edilício, ela vai resultar em lotes com casas construídas.

O inciso III vai trazer uma exclusão do conceito de confrontantes de determinados titulares de direitos reais. Imaginem um procedimento de retificação em que há necessidade de se notificar um imóvel confinante. E na análise da matrícula desse imóvel confinante percebe-se a existência de uma hipoteca. Havia uma discussão, no Brasil, se esse titular de direito real precisava ser notificado nesse procedimento de retificação. Predominava que sim. Isso de certa forma era um problema.

Percebam que agora a lei não inclui como confrontantes os detentores de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia.

Ou seja, havendo hipoteca registrada, eu preciso notificar o credor hipotecário do imóvel confinante? Não.

Eu preciso notificar o credor pignoratício daquele penhor rural, daqueles bens empenhados que estão localizados no imóvel confinante? Também não.

Percebam que a alínea ‘a’ não falou em credor fiduciário. Seria necessário então intimar esse credor fiduciário?

Aí haveria uma discussão. Na alienação fiduciária existem várias óticas em que se vai enxergar alienação fiduciária. Uma das óticas é que o credor, durante a vigência da alienação fiduciária, tem propriedade fiduciária. Então talvez a alínea ‘a’ precisasse ter falado mais.

O que é impugnação injustificada?

Percebam que na Lei 6.015/1973, art. 213, inciso II, no § 10, III, não se incluem como confrontantes, na alínea ‘b’, “os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.”.

Quem acha que o credor fiduciário está abrangido



pela hipótese do inciso II? Quem acha que o credor fiduciário não está abrangido pela hipótese do inciso II? Percebam que temos essa discussão. Mas *a priori* me parece que o credor fiduciário está excluído da alínea ‘a’. Portanto seria necessário exigir, mas pela alínea ‘b’, por se tratar de um titular de crédito vincendo, e por termos uma propriedade fiduciária que está afetada a esse cumprimento da obrigação, parece-me que a alínea permitiria então dispensar esse credor fiduciário.

Na dúvida, por enquanto estarei notificando. Nós podemos pensar em patrimônio rural e afetação também. Seria uma hipótese interessante nos imóveis rurais.

Modificação interessante: usucapião extrajudicial

Por fim, nós tivemos uma modificação muito interessante a respeito da usucapião extrajudicial.

Se tínhamos aquela extrajudicialização em segundo grau, agora com a lei temos essa extrajudicialização em terceiro grau na usucapião extrajudicial, porque o registrador passa a ter a obrigação de analisar se a impugnação ofertada no procedimento é injustificada ou não. Mas a palavra “injustificada” é bastante subjetiva. Nós vamos precisar nos socorrer, por exemplo, dos temas que estudamos na retificação de registro ao longo destes 18 anos para poder elencar algumas situações conhecidas que vão nos permitir com certa segurança considerar uma impugnação injustificada.

Quando se extrai o que temos na doutrina do direito registral e na jurisprudência administrativa – princi-

palmente a jurisprudência administrativa bandeirante, por ser o TJSP o que mais possui decisões publicadas e organizadas – vemos situações em que as corregedorias já decidiram a respeito daquela matéria como uma hipótese de impugnação injustificada. Então aqui conseguimos extrair a eficácia normativa dessas decisões nos procedimentos de suscitação de dúvida para aplicar aos casos semelhantes, considerando assim a impugnação injustificada.

Uma segunda situação que também podemos considerar impugnação injustificada é quando há mera alegação de que há um avanço na propriedade.

“Não, eu não concordo com essa impugnação porque avança na minha propriedade.”. De que forma? Em que lugar? Com que especialidade? Há apresentação de mapa? Há indicação do vértice onde esse avanço na propriedade acontece? Porque se não há, essa mera alegação sem nenhum indício de prova parece permitir identificá-la também como uma impugnação injustificada.

Outra situação que pode acontecer: não há exposição dos motivos da discordância. Por exemplo, eu não vou querer que o Nobre faça usucapião extrajudicial do imóvel porque eu quero que ele me pague a taxa de escritura. Quantos de nós já não vimos essa situação na prática em que um loteador, de maneira ilegal, – e os tribunais superiores já reconhecem essa prática como ilegal – exigem um determinado valor para que seja lavrada a escritura definitiva. Nós precisamos coibir esses comportamentos, esses abusos de direito. Uma atribuição muito importante do registrador é identificar as situações em que um abuso do direito da impugnação impeça a efetivação do direito fundamental à propriedade. Há muita responsabilidade de nossa parte nessa situação.

Temos ainda as situações em que aparece matéria absolutamente estranha ao procedimento da usucapião extrajudicial.

“Eu não concordo com a usucapião do doutor Lamaná”, por exemplo, “porque ele torce para o Inter.” Essa é uma situação totalmente alheia à matéria do procedimento da usucapião extrajudicial. Ainda que a escolha dele seja feliz ou infeliz, a depender do ponto de vista, isso não pode impedir o andamento do procedimento.

Outra situação, e essa aqui é muito importante

para os registradores imobiliários do interior. É a situação em que há uma alegação genérica de que o imóvel constitui terra devoluta. Não há procedimento administrativo de demarcação, não há matrícula, não há mapa, não há imagem, não há memorial, mas há uma alegação genérica de que se trata de terra devoluta. Ou então uma alegação de que a transcrição que está sendo apontada como imóvel usucapiendo não possui correlação com o imóvel objeto de usucapião extrajudicial.

Imaginem uma situação prática em que o registro anterior ou o imóvel que está sendo parcialmente atingido por aquela usucapião é uma transcrição. Quantos de nós não vamos ter em nossas cidades uma transcrição antiga, que é grande parte do perímetro urbano, uma grande parte do centro? Será que uma transcrição da fazenda Terra do Sol, onde há um lote que está sendo objeto de usucapião daquela fazenda que deu origem à cidade vai permitir *a prima facie* eu correlacionar geograficamente onde aquele lote se insere em relação ao perímetro original dessa transcrição? Obviamente que não. Então precisamos ter muito cuidado com essas impugnações nos procedimentos de usucapião extrajudicial.

Nesse sentido tivemos a felicidade de aprovar, na 1ª Jornada de Direito Notarial e Registral, um enunciado que deixa isso mais claro ainda:

“A impugnação em usucapião extrajudicial fundada unicamente na presunção de que o imóvel constitui terra devoluta ante a inexistência de registro da sua propriedade deve ser considerada injustificada nos termos do art. 216-A, § 10 da Lei 6.015”.

Isso se alinha com o entendimento do Supremo Tribunal Federal, que, antes da Constituição Federal, já tinha decisões no sentido de que o ônus da comprovação da condição de terra devoluta pertence ao poder público, porque nessa situação há uma inversão do ônus da prova, visto que o conceito de terra devoluta é um conceito residual.

Conclusão

Devemos considerar impugnações injustificadas aquelas meramente protelatórias, aquelas que sejam infun-

dadas, ou que não apresentem elementos concretos de controvérsia, ou que não estejam acompanhadas de documentação para dar suporte às alegações feitas, ainda que de forma mínima. Percebam que aqui não vamos fazer uma análise exauriente do conteúdo dessas impugnações. Nós precisamos de plausibilidade, de alguma comprovação da existência dos indícios daqueles fatos que são alegados.

Diferentemente disso devem ser consideradas justificadas as impugnações que apresentam algum indício de veracidade e que sinalizam a existência de conflito de interesses. Nessa situação é preciso que as partes sejam remetidas às vias ordinárias.

Para os interessados nós temos o nosso *e-book* da Lei 14.382. Há também um artigo que eu publiquei no Migalhas, algo simples, trazendo algumas considerações dessas novidades que surgiram durante a conversão da medida provisória na Lei 14.382. Assim também como os Comentários à Lei 14.382, obra coordenada pelo professor Vitor Frederico Kümpel, um livro pequeno, mas direto ao ponto.

Nós também temos o livro do doutor Lamana Paiva, sobre usucapião extrajudicial, já atualizado. Temos o livro do colega registrador Marcelo Couto e os Cadernos do IRIB sendo atualizados.

Temos ainda o livro Usucapião e Condomínio, Coleção Direito Imobiliário, da Revista dos Tribunais, com a participação de diversos registradores. E também o livro do doutor Francisco Nobre, trazendo considerações sobre todos os códigos de normas estaduais. E já faço uma provocação a respeito da atualização desse livro diante da Lei 14.382.

Por fim deixo também algumas recomendações a respeito da matéria da retificação de registro, indicando uma obra excelente editada pelo IRIB, Retificação de Registro, do Eduardo Agostinho Arruda Augusto.

E ainda, Retificação no Registro de Imóveis, da Priscila Patah, da Coleção Direito Imobiliário. Ela já tinha um livro excelente, Retificação Administrativa de Área de Imóvel Rural.

E deixo também a recomendação do livro do colega Bernardo Chezzi, sobre Condomínio de Lotes, que em alguns pontos vai trazer também novidades a respeito da Lei 14.382.

Lei Federal 14.382: adjudicação compulsória, cancelamento administrativo do compromisso de compra e venda

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre (RS). Especialista em Direito Registral Imobiliário pela PUC – Minas. Membro do Comitê Latino-Americano de Consulta Registral desde 1986.

“Passamos a contar com mais um instrumento para materializar o direito pela via extrajudicial: art. 216-B da Lei 6.015/1973 com redação dada pela Lei 14.382/2022. O texto legal não resolve todas as questões registrárias, mas é possível iniciar a materialização da adjudicação compulsória. Mãos à obra, adiante regularizar!”



XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL

O objetivo desta apresentação é abordar o instituto da adjudicação compulsória, enfatizando sua aplicabilidade, agora pela via administrativa, extrajudicial, em face da edição do art. 216-B da Lei nº 6.015/1973, Lei de Registros Públicos (LRP).

Nossa primeira finalidade é alcançar a definição de um direito (propriedade), antes apenas pela via judicial, uma vez que não era possível atingir a outorga necessária para a formalização do negócio jurídico definitivo, pela via administrativa, através de escritura pública de compra e venda.

A finalidade é viabilizar o reconhecimento de um direito (propriedade), *independentemente de processo judicial*, quando implementado o procedimento administrativo previsto em lei.

Considerações sobre desjudicialização ou extrajudicialização

O Direito evolui conforme as demandas da sociedade.

Infelizmente, o direito decorrente do processo tornou-se moroso e caro.

A alternativa passou a ser alcançar o direito por outros meios. Daí a desjudicialização ou extrajudicialização. Os interessados no tema podem consultar a Criação de Mecanismos Alternativos de Resolução de Conflitos – MARC: sugestão do Banco Mundial (Documento Técnico nº 319).¹

A desjudicialização ou extrajudicialização é um procedimento que não tira nada de ninguém. Não se vai tirar do Poder Judiciário e entregar para o notário ou registrador, trata-se de uma faculdade no sentido de o usuário do sistema ter a oportunidade de escolher onde ingressar. Essa escolha dele vai ser feita em função também da orientação do profissional do direito, o advogado. Nessas condições o usuário vai comparar o prazo e o custo. Por isso nós estamos alcançando mais processos a cada dia.

O ministro Luiz Fux, do STF, destacou em sua posse a importância da desjudicialização e da contribuição da atividade extrajudicial para as ações do Poder Judiciário brasileiro, afirmando que:

“A tendência é de franca expansão das atividades

Notariais e Registrais, não apenas pela competência e pela excelência dos serviços prestados pelos cartórios, mas também em razão da capilaridade do sistema extrajudicial.”

*“A atuação dos Notários e Registradores é essencial no processo de **desjudicialização** de demandas que está em curso no Brasil.”*

Agenda 2030

Agenda 2030 é uma iniciativa da ONU voltada ao desenvolvimento de 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Reúne 193 países e integra o Poder Judiciário brasileiro às metas globais do milênio.

Os cartórios extrajudiciais assumem papel importante na implementação da Agenda 2030 no Brasil, devendo ser ressaltada a função preventiva de litígios, muito bem estruturada pela função notarial e registral em todo o país.

Alienação fiduciária – crise da hipoteca (Súmula 308 do STJ)

A ideia embrionária de desafogar o Judiciário da sobrecarga de processos, compartilhando com notários e registradores os procedimentos que possam, com segurança, ser por eles praticados, começou a tomar forma com a Lei nº 9.514/1997, que instituiu, entre outros, a alienação fiduciária de bem imóvel.

Execução extrajudicial

Com a Lei 9.514 passou a ser permitida a “execução” da dívida pelo não pagamento das parcelas atrasadas de financiamento imobiliário mediante o procedimento de intimação do art. 26, fora do âmbito judicial.

Com efeito, o mutuário é intimado para pagar a dívida em 15 dias e, em não o fazendo, emite-se a certidão de sua constituição em mora e, comprovado o pagamento do imposto de transmissão, efetua-se a averbação da consolidação da propriedade plena em nome do credor.

Tudo isso sem necessidade de ação judicial.

A primeira desjudicialização veio, portanto, com a Lei 9.514, em 1997.

Retificação extrajudicial: Lei 10.931/2004

A finalidade foi alcançar maior celeridade e eficiência nos procedimentos de retificação registral imobiliária em virtude do deslocamento do seu campo de tramitação da esfera judicial para a extrajudicial, cabendo tal atribuição, agora, ao Oficial do Registro de Imóveis (artigos 212 e 213 da LRP).

Trata-se da consagração do princípio da autonomia do registrador imobiliário, pois essa alteração ressaltava a importância da atividade, a confiabilidade no critério prudente e técnico do registrador, bem como a sua autonomia funcional.

O art. 28 da Lei 8.935/1994 nos deu autonomia. O que faltava para nós registradores e notários? Faltava independência. A primeira lei que tornou os registradores de imóveis independentes foi a Lei 10.931. E a lei da alienação fiduciária. Temos autonomia e independência.

Lei nº 11.441/2007

A desjudicialização/extrajudicialização de maior sucesso foi, sem dúvida nenhuma, a possibilidade de proceder ao inventário, à partilha, à separação e ao divórcio por escritura pública, graças à Lei nº 11.441/2007.

Esse procedimento relativo aos atos de jurisdição voluntária já era realidade nos países das Américas desde os anos 1980.

Promulgada a lei, com as devidas regulamentações (Resolução do CNJ nº 35/2007), a aceitação na sociedade foi imediata.

Usucapião extrajudicial

O Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), sancionado em 16 de março de 2015, seguindo a tendência em ascensão da desjudicialização/extrajudicialização de procedimentos, que ganhou ênfase a partir da Emenda Constitucional nº 45/2004, conhecida como emenda da reforma do judiciário, introduziu na ordem jurídica brasileira, de forma opcional ao jurisdicionado, o instituto da usucapião extrajudicial processada perante o Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.071 do novo CPC, que acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei Federal nº 6.015/1973 (LRP).



João Pedro Lamana Paiva

Lei 13.465/2017: regularização fundiária urbana

Na senda da desjudicialização/extrajudicialização, agora é possível regularizar imóveis – estima-se que a metade dos imóveis do Brasil – por meio da regularização fundiária urbana, também pela via administrativa, envolvendo o município e o Registro de Imóveis, sem necessidade de processo judicial. (Assunto regulamentado pelo Decreto nº 9.310/18).

Quais são os benefícios desse procedimento?

Em síntese, alcance do direito por modo mais célere e menos oneroso com procedimentos simplificados, redução de custos, celeridade no ato, autonomia dos interessados (escolha do Tabelião), dispensa de homologação judicial. Na maioria dos casos há participação de advogado.

Promessa de compra e venda: histórico

Na legislação portuguesa, origem do direito brasileiro,

¹ Disponível em: <<https://www.anamatra.org.br/attachments/article/24400/00003439.pdf>>. Acesso em 30 jan. 2024.

tem-se nas Ordenações Afonsinas (século XV) as origens do contrato preliminar, previsto em seu Livro IV. As Ordenações Filipinas, em 1603, trouxeram a figura do contrato preliminar no Livro IV, Título XIX, que já constava no Código Manuelino do século XVI (Livro IV, Título XXXVI).

O Código Civil brasileiro de 1916 previa, no art. 1.088, a possibilidade de, antes da assinatura do instrumento público, as partes contratantes exercerem o direito de arrependimento mediante, unicamente, a indenização por perdas e danos.

Posteriormente, o Decreto-Lei 58/1937, aplicável, inicialmente, somente a imóveis loteados, trouxe no seu art. 5º a regra da irretratabilidade da promessa, no silêncio das partes, e a constituição do direito real do promitente comprador quando registrado o instrumento.

Art. 5º A averbação atribui ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.

Nos artigos 15 e 16 do Decreto-Lei 58/1937, com redação dada pela Lei 6.014/1973, verifica-se a inserção no ordenamento jurídico na ação de adjudicação compulsória:

Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.

§1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais.

§2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição.

A partir da vigência do Decreto-Lei 58/1937, a promessa de compra e venda ganhou nova roupagem: irretratabilidade, contratação por instrumento particular independentemente do valor, possibilidade da cessão do contrato sem necessidade da anuência do promitente vendedor, possibilidade da ação de adjudicação compulsória, caso haja injustificada recusa da outorga da escritura pública definitiva.

O art. 22 do Decreto-Lei 58/1937 ampliou a aplicabilidade da irretratabilidade da promessa aos imóveis não loteados.

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos termos dos artigos 16 desta lei e 640 e 641 do Código do Processo Civil.

Em 1979, com o advento da Lei 6.766 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) o Decreto-Lei 58/1937 passou a ser aplicável somente aos imóveis rurais, sendo a nova legislação a regular os imóveis urbanos, trazendo a possibilidade do registro (não mais de averbação) da promessa de compra e venda na matrícula do imóvel.

Lei 6766/1979:

Art. 25. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

(...)

Exceção:

§3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999) Atual artigo 108 do CC.

§6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Note-se que aqui há uma exceção à regra da lavratura de instrumento público e, portanto, nesses casos o registro é automático, sem necessidade da adoção de escritura pública ou do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, bastando a apresentação de requerimento instruído com a prova da quitação.

Isso porque, na época, já vigorava a Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/1973, que inseriu como ato de registro o acesso ao álbum imobiliário do compromisso de compra e venda:

Art. 167- No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;

(...)

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

Finalmente, o Código Civil de 2002 (Lei

10.406/2002), no Livro I, Título V, Capítulo I, Seção VIII, nos artigos 462 a 466, passou a regular expressamente o contrato preliminar que tenha por objeto imóveis urbanos ou imóveis rurais não loteados.

Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

Eu quero chamar atenção sobre um item, o art. 26 da Lei 6.766. Esse artigo trata dos compromissos de compra e venda de imóveis, cessões etc. Nós vamos ver que o parágrafo 3º trata de uma exceção à regra na promessa de compra e venda no Brasil. E muitos queriam adaptar esse sistema para qualquer tipo de promessa de compra e venda, mas isso não vingou.

Então admitem-se os parcelamentos populares.

O que é um loteamento popular? É aquele que se dá com a origem, já com o decreto do poder público desapropriando para aquela finalidade. Ou então é aquele em que o município já é proprietário e faz o loteamento popular. Os promissários compradores, cessionários etc. mediante um requerimento com a quitação. Isso é o suficiente para consolidar a propriedade em nome daquele que tinha a promessa. Como a consolidação na alienação fiduciária. O mesmo na usucapião administrativa, Lei 13.465, quando da legitimação de posse. Antes era preciso comprovar; agora, decorridos cinco anos, se consolida a propriedade.

Note-se que aqui há uma exceção à regra, à lavratura do instrumento público. Portanto, nesses casos, o registro é automático. E toda e qualquer outra promessa de compra e venda depende de escritura pública sim.

Adjudicação compulsória extrajudicial

A ideia começou com a II Jornada de Prevenção e

Solução Extrajudicial de Litígios do Centro de Estudos Judiciários (CEJ) do Conselho da Justiça Federal (CJF).

Sobre a extrajudicialização, um enunciado enviado pela Anoreg-RS e pelo Fórum de Presidentes foi aprovado em plenária no dia 27 de agosto de 2021.

Enunciado proposto:

“É de se fomentar a criação de procedimento extrajudicial visando à materialização de título hábil a ensejar o registro imobiliário para o alcance da propriedade plena em decorrência de contrato preliminar de promessa de compra e venda, registrado ou não, dispensando, facultativamente, a via judicial.”

Justificativa:

“Esta proposição visa orientar a adoção de política pública voltada a evitar a judicialização na situação apresentada.

Há milhares de ações de Adjudicação Compulsória tramitando na Justiça, as quais poderiam ser solucionadas, muitas delas, se aperfeiçoada a legislação. É este o modo desta proposição.

Neste sentido, os Advogados exercem papel fundamental para a extrajudicialização, pois o tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas.

Há inúmeros casos em que há promessas de compra e venda registradas, ou até mesmo sem registro, onde, por uma causa ou outra, não se consegue mais alcançar a vontade do promitente vendedor para a materialização de uma Escritura Pública de Compra e Venda (contrato definitivo).”

Então nós procedemos à justificativa, lembrando a finalidade do instituto.

A promessa de compra e venda possui previsão legal nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil:

Art. 1.417. *Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.*

Art. 1.418. *O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra*

e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

E o procedimento proposto era:

“Demonstrada a existência do título e a sua regular quitação, uma vez intimado o proprietário tabular, então promitente vendedor, ou seu representante (procurador ou inventariante judicialmente ou extrajudicial), ou todos os seus sucessores (não havendo procurador ou inventariante), bem como os cedentes, se for o caso de existir cessões do direito real à aquisição, poderia o Tabelião de Notas lavrar Escritura Pública de Adjudicação Compulsória.

A escritura somente poderia ser lavrada se não houvesse a apresentação de oposição no prazo razoável a ser fixado (ideal de 15 dias úteis), sempre acompanhado por Advogado.

Tal procedimento também pode ser utilizado pelo promitente vendedor que quer transferir a propriedade e o promitente comprador não está aceitando recebê-la. Muitos empreendedores possuem um estoque de bens em seus nomes, os quais já foram prometidos à venda e quitados e não conseguem transferir a propriedade por desinteresse do promitente comprador. Principalmente em casos de Sociedades de Propósito Específico (SPE), em que pretendem os sócios encerrar a atividade da PJ e possuem tais pendências.

Lavrada a Escritura Pública de Adjudicação Compulsória e instruindo-a com a guia de recolhimento do ITBI referente a este título, será possível registrar a aquisição da propriedade plena em nome do adjudicante.

Alternativamente, é possível pensar sobre a aplicação do mesmo procedimento previsto para a usucapião extrajudicial (Provimento nº 65 do CNJ), cujo processamento ocorre perante o Registro de Imóveis, para se alcançar o reconhecimento do direito sem que seja necessário um processo judicial.”

Proposição de emenda à MP 1.085/2021

Nós propusemos essa emenda. A ideia era contar com a participação inicial do tabelião, que é mais vocacionado a lidar com as partes. E o registrador confirmaria aquilo que foi feito. Mas infelizmente o texto definitivo inverteu as coisas e retirou dispositivos que iriam nos ajudar.

Este é o texto definitivo da lei:

Art. 216-B. *Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.*

§ 1º São **legitimados** a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;

II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;

III - (VETADO);

IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

VI - procuração com poderes específicos.

§ 2º (VETADO).

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao **registro** do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.

OBS.: De que modo será materializada a adjudicação compulsória pelo promitente vendedor, também autorizado pela lei?

Procedimento

Quem pode requerer?

O promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado.

O que deverá constar no requerimento?

Isso é importante. Esse requerimento atende ao princípio da rogação e deve estar instruído com todos estes documentos que constam na lei:

I - identificação e caracterização do imóvel, com número da matrícula, da transcrição ou da inscrição;

II - o nome e a qualificação completa do promitente comprador, promitente vendedor ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores (nome, nacionalidade, profissão, CPF, RG, estado civil, regime de bens e data do casamento, qualificação completa do cônjuge, se for o caso, domicílio e residência) ou de seus sucessores;

III - identificação da pessoa que deverá ser notificada para a celebração (outorga) da escritura (promitente vendedor, promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores), bem como o endereço para o qual deverá ser dirigida a sua notificação;

IV - pedido expresso de que seja deferida a adjudicação compulsória na hipótese do notificado não se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação;

V - justificativa do óbice à correta escrituração da transmissão da propriedade de modo que a via administrativa da adjudicação compulsória não se torne causa para burlar o direito civil, notarial e registral e tributário.

Quais os documentos e certidões que deverão instruir o requerimento?

I - instrumento de promessa de compra e venda, ou de cessão, ou de promessa de cessão quitadas original e preferencialmente com firmas reconhecidas, em que se não pactuou arrependimento;

- II** - prova da quitação do preço da promessa de compra e venda ou de cessão ou de promessa de cessão;
- III** - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do primeiro dia útil posterior ao dia da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;
- IV** - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;
- V** - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);
- VI** - procuração com poderes específicos.
- VII** – declaração do interessado, sob as penas da lei, indicando não haver processo judicial discutindo a questão.
- VIII** – prova da regularidade fiscal do imóvel (IPTU/ITR) ou dispensa da sua apresentação; (comentário: já que na escritura pública de efetivação da promessa esta pode ser dispensada entendo que, por analogia, na adjudicação compulsória extrajudicial também é possível a dispensa, mesmo porque, na judicial, esta não é exigida).
- IX** – Portaria da Secretaria de Administração do Estado autorizando a transmissão e atestando o pagamento do laudêmio, para os imóveis foreiros.

OBS.: A prova da quitação e a regular constituição em mora do promitente vendedor são condições imprescindíveis para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

A promessa de compra e venda ou a cessão ou a promessa de cessão deverão estar registradas para possibilitar a adoção do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial pelo interessado?

Não é condição para o processamento do pedido o prévio registro do contrato preliminar de promessa de compra e venda, a exemplo do que já ocorre na via

judicial por força da Súmula 239 do STJ.

Precisa estar registrada a promessa?

Em que pese não ter constado da lei de modo expresse, entendo que não, seguindo o quanto consta da Súmula 239 do STJ: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”. E ainda, no Enunciado nº 95 da I Jornada de Direito Civil do CJF: “O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula n. 239 do STJ)”.

Atente-se que o *caput* do art. 216-B da LRP não indica *promessa de compra e venda ou cessão “registradas”*.

Se não houver termo de quitação formalizado, como poderá ser comprovada a quitação?

A prova da quitação do preço, a qual confere ao promitente comprador a pretensão de adquirir a propriedade do imóvel, como meio de prova poderá ser admitida a apresentação de ata notarial, lavrada por tabelião de notas, atestando a quitação do negócio jurídico.

Caso essa prova de adimplemento possa ser construída pela apresentação de diversos tipos de documentos, eles serão rigorosamente analisados pelo Tabelião, que poderá atestar com base neles a quitação do negócio jurídico. Por exemplo: declarações de imposto de renda, mensagens de *e-mails*, mensagens de WhatsApp entre os negociantes, extratos bancários etc.

OBS.: Poderá, ainda, ser avaliada a possibilidade de dispensa da prova da quitação do preço do imóvel para a sua adjudicação compulsória, caso seja demonstrado que a cobrança do preço da venda já foi atingida pela prescrição (artigos 189, 205 e 206 do CC), desde que tal situação seja atestada pelo Tabelião de Notas em ata notarial.

Utilização subsidiária do CC e do CPC

Embora o art. 216-B da LRP não mencione a obrigatoriedade de comprovação da quitação da promessa de compra e venda ou cessão, tampouco a inexistência de arrependimento da promessa, tais requisitos são exigidos na ação judicial de adjudicação compulsória e, portanto, devem ser requisitos para o processamento da adjudicação compulsória extrajudicial.

Como se vê:

- (I)** a quitação da promessa não constou do art.216-B;
- (II)** está implícita dentro do sistema, presumindo o cumprimento das obrigações;
- (III)** ninguém pode exigir o cumprimento de uma prestação, se não honrou a sua obrigação e;
- (IV)** não encontro nada acerca da prova de quitação do promitente comprador no art. 216-B, mas ela decorre do próprio sistema e, salvo melhor juízo, pode ser solicitada pelo Registro de Imóveis.

O registrador de imóveis não pode exigir menos que o juiz.

Portanto, considerando que privilegiar a eleição da via da adjudicação compulsória em detrimento da via da usucapião é um dever imposto ao registrador, implicitamente, pelo § 2º do art. 13 do Provimento CNJ 65/2017, parece-me possível que o registrador de imóveis possa adotar a mesma postura do Judiciário e admitir a figura da prescrição para dispensa da prova da quitação, nos casos em que isso for possível e esteja revestido de segurança jurídica, para possibilitar a utilização da via da adjudicação compulsória.

Quando o autor do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial não dispuser da prova da quitação, poderá ser admitido o processamento se houver a prescrição?

Sim. Em decisões do Poder Judiciário, tendo ocorrido a prescrição do direito de cobrança do preço da promessa, presume-se a quitação. Exemplos:

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CITAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. Citação por edital válida porque foram realizadas diversas diligências. Caso em que, a autora contava com mais de cem anos de idade à época da propositura da demanda, e o negócio pretendido registrar foi efetuado em 1961, circunstâncias que justificam a efetiva dificuldade de localização dos promitentes vendedores. A adjudicação compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel depois de quitado o preço.

Presume-se a quitação do negócio, quando o tempo decorrido entre a assinatura do contrato e o ajuizamento da ação é demasiadamente longo (aproximadamente 50 anos), suficiente para o implemento da prescrição, quer aquisitiva quer de cobrança de eventual valor impago. Ainda, importante o fato de que o contrato havia sido registrado na matrícula do imóvel, sem que tenha havido qualquer oposição, por isso faz jus a demandante à declaração judicial que lhe possibilite a regularização no registro do imóvel. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 70052282787, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 03-04-2013)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO CELEBRADO HÁ MAIS DE 50 ANOS. RECONHECIMENTO DE PRESCRIÇÃO DE EVENTUAL DÍVIDA. POSSIBILIDADE.

1. Recurso interposto contra sentença que extinguiu o feito sem análise do mérito com fundamento em inexistência de prova de quitação do preço.
2. Promessa de compra e venda celebrada em 1966, com pagamento de sinal e mais 38 parcelas, mensais sucessivas, que findariam em setembro de 1968, tendo os autores afirmado que quitaram integralmente as prestações, não possuindo mais os recibos em razão do tempo decorrido.
3. Parte ré que foi citada por edital, não havendo notícia de que tenha sido ajuizada qualquer demanda com vistas à cobrança de eventual débito atinente ao contrato em análise, transcorridos mais de 50 anos desde a celebração do negócio jurídico.
4. Jurisprudência desta Corte Estadual no sentido de que, embora seja imprescindível, como regra, a prova da quitação do preço do imóvel para a sua adjudicação compulsória, caso seja demonstrado que a cobrança do preço da venda já se encontra atingido pela prescrição, dispensa-se, excepcionalmente, a aludida prova. Precedentes.
5. Considerando o decurso do tempo que funda-

menta a prescrição de eventual débito de parte do preço, a ausência de prova da quitação não justifica o indeferimento do pedido de adjudicação do imóvel, que não atende a nenhuma das partes, tendo em vista que é de interesse também do promitente vendedor a transferência da titularidade junto aos órgãos competentes.

6. Apelação da parte autora que se conhece e a que se dá provimento.

(0004045-05.2015.8.19.0006 - APELAÇÃO. Des(a). JDS RICARDO ALBERTO PEREIRA - Julgamento: 02/02/2022 - VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL)

O que ocorre se o notificado não for encontrado e for certificado que está em local ignorado, incerto ou inacessível?

O oficial registrador poderá autorizar a notificação por edital, publicado em jornal local, onde houver, ou de forma eletrônica, conforme prevê o Provimento nº 21/2022-CGJRS, com o mesmo prazo de quinze dias úteis, contado a partir do primeiro dia útil posterior à data da publicação, desde que assim seja requerido pelo interessado.

O que ocorre se o notificado for encontrado e não se manifestar?

Transcorrido o prazo sem manifestação de oposição, a anuência será tácita. A prova do transcurso do prazo sem a manifestação de oposição se dará através do alcance de certidão expedida pelo órgão registral incumbido da notificação de modo a informar que não houve a apresentação de oposição no prazo legal.

Nesse caso caberá ainda ao adjudicante declarar, sob as penas da lei, não ter tomado conhecimento de oposição por qualquer outro meio admitido em Direito.

Aqui também pode o registrador exigir uma certidão da Distribuição constando que não há litígio entre um e outro sobre esse caso.

Como proceder na hipótese de o notificado expressamente manifestar concordância com o pedido?

Nesse caso caberá ao registrador conceder o prazo de

quinze dias úteis para a lavratura da escritura pública de efetivação da promessa de compra e venda com a transmissão da propriedade plena do imóvel, podendo ser prorrogado o prazo mediante pedido justificado dos interessados, suspendendo-se o procedimento até a conclusão das formalidades legais e da apresentação no protocolo da referida escritura pública.

Quando a escritura pública for apresentada deverá ser protocolada ou continuará com o mesmo protocolo? Caberá novo protocolo? E se tiver uma indisponibilidade?

Esse é um tema que precisamos debater. Eu já tenho duas opções. Claro, isso é subjetivo. Mas é um tema bastante importante esse caso, como se fazer.

É um complemento, a exemplo da usucapião, em que se pede a juntada de documentos ou esse aqui é um fato novo?

Eu entendo que até a regulamentação da matéria é aconselhável protocolar a escritura e anexá-la ao protocolo da adjudicação compulsória. O registro, por consequência, terá como origem as duas prenotações, pois são títulos autônomos que se complementam dentro do processo.

Alternativamente, poderá o registrador apenas anexá-la ao protocolo já existente da adjudicação compulsória, entendendo que a escritura pública é parte dele integrante, a exemplo da usucapião. Para mim essa é a opção ideal no momento.

Como proceder na hipótese de o notificado expressamente manifestar discordância com o pedido?

Havendo impugnação poderá o registrador promover conciliação entre as partes a fim de que firmem uma transação amigável para solucioná-la.

Se não for possível conciliar as vontades dos interessados caberá ao registrador expedir um despacho fundamentado de encerramento do procedimento, sinalizando que as partes deverão ingressar com procedimento judicial para resolver o litígio que entre eles se instaurou.

De que modo será materializada a adjudicação

compulsória pelo promitente vendedor?

Como se sabe, a adjudicação compulsória extrajudicial também pode ser utilizada pelo promitente vendedor que deseja transferir a propriedade e o promissário comprador não está aceitando recebê-la.

Muitos empreendedores possuem um estoque de bens em seus nomes, os quais já foram prometidos à venda e quitados e não conseguem transferir a propriedade por desinteresse do promitente comprador.

Essa situação ocorre, principalmente, em casos de Sociedades de Propósito Específico (SPE), em que pretendem os sócios encerrar a atividade da PJ e possuem tais pendências. O procedimento a ser adotado é semelhante ao utilizado pelo promissário comprador, com pequenos ajustes.

É possível a adjudicação compulsória em promessa de permuta?

Eu entendo que sim, desde que registrada a promessa nas matrículas dos dois imóveis.

Quanto aos contratos de promessa de permuta, importa deixar aqui a seguinte reflexão, ainda não disciplinada expressamente na legislação:

- Como proceder quando os imóveis pertencerem a circunscrições diferentes?

Se o contrato de promessa de permuta, por exemplo, dispõe sobre prometer permutar um imóvel pertencente ao Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre (RS) por um imóvel pertencente ao Registro de Imóveis do 1º Registro de Imóveis de Natal (RN), em qual dessas circunscrições registrais deverá tramitar o procedimento de adjudicação compulsória?

A meu sentir, a resposta estaria intrinsicamente ligada ao interesse de agir: a competência para o processamento será definida pelo permutante que tomar a iniciativa de ingressar com o pedido, devendo o registrador que processar a solicitação colher a manifestação do outro Oficial sobre o procedimento. É uma sugestão. Assim, após o deferimento, mediante a apresentação da guia de ITBI quitada, proceder-se-ia ao registro nas duas circunscrições registrais, mediante o título confeccionado pela circunscrição onde tramitou.

Ou seja, nesse caso a qualificação do pedido e o despacho deferitório realizados pelo registrador que

processar a solicitação será estendida para o oficial registrador da outra circunscrição para o regular registro, mediante apresentação da guia de ITBI.

Alternativamente, até que seja regulamentada essa situação, também poderá ser admitido o duplo processamento do pedido, permitindo que ambos os registradores processem concomitantemente a mesma solicitação, expedindo cada um seu próprio despacho deferitório.

Como funciona a tramitação interna no Registro de Imóveis?

- O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

- Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Averbação de notícia e procedimento

À vista da apresentação de todos os documentos, o oficial registrador procederá a uma averbação na matrícula do imóvel noticiando que este é objeto de procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial em tramitação na circunscrição registral e, concomitantemente, expedirá a notificação ao promitente vendedor ou promitente comprador.

Perfectibilizada a notificação e decorrido o prazo legal sem manifestação do notificado, obtendo-se, assim, sua anuência tácita, o Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel elaborará **despacho deferitório fundamentado** e, apresentada a guia de pagamento do ITBI, procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, **servindo de título** o referido despacho em conjunto com a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.

O que ocorre se o oficial registrador rejeitar o pedido?

Rejeitado o pedido de forma fundamentada, o interessado poderá requerer a suscitação do procedimento de dúvida, nos termos da lei.

A rejeição do pedido não impede o ajuizamento de ação judicial de adjudicação compulsória.

Há alguma peculiaridade se o imóvel for rural?

O registro da adjudicação compulsória extrajudicial de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

- I-** do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;
- II-** da prova de quitação do Imposto Territorial Rural – ITR dos últimos 5 anos;
- III-** de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

CND

Será preciso apresentar CND-RFB para adjudicar bem imóvel de empresa?

Eu entendo que sim: em virtude do veto do § 2º do art. 216-B parece ter ficado subentendido que o legislador não quis a dispensa, uma vez que ela estava prevista.

Em face da divergência na jurisprudência sobre a matéria, entendo que a lei poderia ter resolvido a questão, mas não o fez.

Seguem jurisprudências:

- **Adjudicação compulsória - CND - INSS - Receita Federal - desnecessidade.** Liquidação extrajudicial - Banco Central. CSMSP - Apelação Cível: 478-6/2 Localidade: Jundiá Data de Julgamento: 06/12/2005 Relator: José Mário Antonio Cardinale Jurisprudência: Indefinido **REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de sentença oriunda de ação de adjudicação compulsória - Desnecessidade de apresentação de certidões negativas de débitos do INSS e da Receita Federal - Providência inócua dada a instalação do procedimento concursal com a liquidação**

extrajudicial da ré alienante - Manutenção, porém, da recusa por ausência de autorização do Banco Central na liquidação, não suprida pelo pedido, na ação de adjudicação, de citação inicial na pessoa do liquidante - Inteligência dos artigos 16, § 1º, e 18, a, da Lei nº 6.024/74 - Dúvida procedente - Recurso não provido.

No mesmo sentido:

- Agravo de Instrumento nº 00104537020158080021 (TJES)
- Apelação Cível nº 0811628-81.2016.8.12.0001 (TJMS)
- Apelação nº 0301672-13.2018.8.24.0028 (TJSC)

Em sentido contrário:

EMENTA OFICIAL: AGRAVO DE INSTRUMENTO. **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REGISTRO DE IMÓVEIS. DISPENSA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO (CND). PESSOA JURÍDICA. IMPOSSIBILIDADE.** NOS TERMOS DO ART. 48 DA LEI Nº 8.212/1991, A RESPONSABILIDADE DO REGISTRADOR QUE DISPENSA TAL CERTIDÃO, QUANDO DO REGISTRO DA ESCRITURA, É SOLIDÁRIA A DO CONTRATANTE QUE A DISPENSOU. ASSIM, COM BASE NO ART. 47, I, 'B' DA LEI Nº 8.212/1991 C/C ART. 257 DO DECRETO Nº 3.048/1999, INDISPENSÁVEL A APRESENTAÇÃO DA CND, PARA FINS DO REGISTRO DA PROPRIEDADE JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS. ADEMAIS, NO CASO CONCRETO, HAVENDO OUTROS ÔBICES AO REGISTRO PRETENDIDO E NÃO DEMONSTRADA A EXCEPCIONALIDADE DA MEDIDA POSTULADA, IMPOSITIVA A MANUTENÇÃO DA DECISÃO FUSTIGADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. UNÂNIME. (TJRS. Vigésima Câmara Cível. *Agravo de Instrumento n. 5007828-83.2022.8.21.7000, Comarca de Canoas, Relator Des. Dilso Domingos Pereira, julgado e publicado em 16/03/2022*).

LGPD e Provimento CNJ 134/2022

BERNARDO CHEZZI

Advogado. Fundador e diretor do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim). Coordenador-fundador da pós-graduação em Direito e Gestão Imobiliária da Faculdade Baiana de Direito.

RENATA CRISTINA DE OLIVEIRA SANTOS AOKI

Especialista, Mestre e Doutora em Direito. Oficial do 1º Ofício da Zona de Vila Velha. Diretora do IRTDPJ/ES. Foi membro do Grupo de Trabalho da LGDP no Conselho Nacional de Justiça.

“É preciso usar a LGPD e fazer do limão uma limonada, porque agora temos respaldo para lapidar as nossas informações.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Revisão da LGPD e implementação do Provimento CNJ nº 134/2022

BERNARDO CHEZZI

Vamos fazer uma revisão do conteúdo da Lei 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

A LGPD trata de pessoas, processos e tecnologia. Evidentemente diz respeito a processos e ambientes no cartório, ou seja, guarda da documentação; quem tem acesso às fichas de matrícula, aos livros, aos documentos; o fluxo de entrada e saída desses documentos; a temporalidade, por quanto tempo se mantém essas informações; onde elas são guardadas.

E a questão de pessoas diz respeito aos treinamentos, aos fluxos que são implantados e tudo mais.

A LGPD tem três níveis de foco de preocupação do delegatário. O Provimento CNJ nº 134 trata do que tem que ser cumprido pelos cartórios em relação à Lei 13.709. Antes desse provimento eram mais discutidos os princípios e as orientações.

Aqui eu quero tirar o chapéu para o trabalho que foi desenvolvido pelo IRIB e pelo RIB. A grande preocupação era que a publicidade registral não fosse afetada por essa acomodação entre privacidade e publicidade. Após a edição da Lei 13.709/2018 essa atuação institucional conseguiu afastar muitos problemas. Foi um trabalho muito bom de parceria.

Por outro lado, a própria lei autoriza a padronização (art. 55). Ela convida à criação de modelos. Isso é uma parte que vamos iluminar com relação às soluções que já estão sendo desenvolvidas no Registro de Imóveis do Brasil.

Finalidade, adequação e necessidade

As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os seguintes princípios (Art. 6º, *caput*, LGPD):

- Finalidade: realização do tratamento para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados

ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas finalidades (Art. 6º, I, LGPD).

- Adequação: compatibilidade do tratamento com as finalidades informadas ao titular, de acordo com o contexto do tratamento (Art. 6º, II, LGPD).

- Necessidade: limitação do tratamento ao mínimo necessário para a realização de suas finalidades, com abrangência dos dados pertinentes, proporcionais e não excessivos em relação às finalidades do tratamento de dados. (Art. 6º, III, LGPD).

Por exemplo, o gastroenterologista, ao pegar os dados do cliente, vai pensar: “que dados eu preciso ter?”. É o princípio da necessidade.

Isso vai estar atrelado à finalidade. Por que alguém procura uma clínica de gastroenterologia? Para se tratar. Então que dados são necessários? O telefone de contato. É preciso constar a filiação? Não, porque não há uma relação de necessidade entre esse dado em excesso e a prestação do serviço médico. Pode haver uma situação de duplicidade de nome, mas já se está coletando o CPF. Muito menos é preciso o contato da mãe e do pai, se o objetivo é cobrança, porque não se vai cobrar de terceiros. Então as finalidades de atendimento, consulta e cobrança vão identificar quais dados pessoais é preciso ter daquela pessoa.

Na atividade-fim de vocês já está designado pela norma quais dados deverão ser captados. Só há uma exceção, o protocolo. Existe uma discussão a respeito de quais dados se tem que pegar do protocolo do usuário.

A responsabilidade é do delegatário. Ele é o controlador. A guarda dos livros é dele. Então o delegatário tem como prerrogativa cuidar dessas informações e adequar.

A segurança e o controle de acesso correspondem a um dos princípios, além da transparência.



Jordan Fabrício Martins e Bernardo Chezzi

Etapas de implementação (Provimento CNJ nº 134/2022)

EQUIPE DE GOVERNANÇA

1. Nomeação do encarregado: Art. 6º, I, Provimento 134/CNJ; Art. 10, Provimento 134/CNJ; Art. 23, III, LGPD; Art. 42, LGPD

É adequado um encarregado interno. É muito importante que o encarregado interno tenha conhecimento da operação do cartório. Ele precisa entender como funciona o fluxo das certidões, como chegam os ofícios, como saem as informações do cartório. Às vezes um encarregado ser um substituto não é má ideia, um escrevente autorizado, alguém que tenha um grau maior de responsabilidade.

2. Instituição de equipe de apoio (Comitê Gestor de Proteção de Dados): Art. 50, § 2º, I, a, LGPD (boa prática)

O Provimento CNJ 134 definiu níveis de governança para o cartório atrelado às serventias Classe I, II e III do Provimento 74, de tecnologia. Aquela faixa de rendimento corresponde a uma maior ou menor complexidade sobre as informações de governança dentro de um cartório. Por exemplo, cartório de rendimento alto, Classe III, precisa ter um comitê de LGPD não somente um encarregado.

É uma boa prática, foi uma boa iniciativa, e os cartórios podem compartilhar o mesmo encarregado.

ATIVIDADES DE TRATAMENTO

1. Mapeamento das atividades de tratamento: Art. 6º, II, Provimento 134/CNJ; Art. 7º, Provimento 134/CNJ; Art. 37, LGPD; Art. 42, LGPD

Esse mapeamento é por onde passam os dados pessoais da atividade-fim e da atividade privada. Então vai se fazendo o mapeamento. O inventário de dados pessoais é o resultado desse mapeamento. Assim con-



Bernardo Chezzi

seguimos fazer política de segurança da informação e plano de resposta a incidentes.

SEGURANÇA

1. GAP Assessment (Análise de Vulnerabilidades): Art. 7º, III, Provimento 134/CNJ; Art. 44, II, LGPD; Art. 50, § 2º, I, d, LGPD

Do mapeamento você gera uma *gap assessment*, que é para dizer o que está falho e pode mudar. E é só relatório, não tem certo e errado. É o seu diagnóstico que mostra o que vai ser feito.

2. Política de Segurança da Informação + Plano de Resposta a Incidentes: Art. 6º, V, Provimento 134/CNJ; Art. 7º, § 1º, I, i, Provimento 134/CNJ; Art. 12, I, c, Provimento 134/CNJ; Art. 46, LGPD

Política de segurança da informação é parte da política de privacidade, que por sua vez é maior que o aviso de privacidade, que é o que você disponibiliza ao usuário. Isso tem a ver com *cookies*? Tem a ver com *cookies*, mas é mais do que isso, é o estatuto. Estamos falando do estatuto de segurança do cartório, como funciona. Podemos usar modelos? Sim. Mas é preciso detalhar as peculiaridades do cartório com relação ao que se tem de segurança e de resposta às

questões que você identificou anteriormente.

Plano de resposta a incidentes é uma das coisas mais importantes da nossa fala hoje. Vazamento de dados de cartório pode levar à perda de delegação, se a LGPD não estiver estruturada e se você não comunicar da forma certa aos responsáveis. Que informações são essas? Cópia do banco de dados, incêndio, qualquer coisa que danifique os dados pessoais do cartório, seja da atividade-fim seja da organização interna. Muitas vezes a coisa não é criminosa, é falha humana mesmo. É por isso que é importante não ficar disponibilizando muita informação a todo mundo porque a chance de erro humano pode aumentar.

Um cartório nos chamou com a seguinte demanda. Em vez de enviar as fichas digitalizadas por *e-mail* interno, o colaborador mandou para todos os prestadores de serviço externo. A nossa orientação foi acionar o plano de resposta, comunicar ao juiz-corregedor e à Corregedoria que o cartório adotou as medidas de mitigação: entrou em contato com todos os operadores, notificou, solicitou a exclusão das informações, noticiou isso por portaria e outras coisas mais. Isso é muito importante.

3. Relatório de Impacto à Proteção de Dados Pessoais: Art. 6º, III, Provimento 134/CNJ; Art. 11, Provimento 134/CNJ; Art. 5º, XVII, LGPD; Art. 10, § 3º, LGPD; Art. 38, LGPD

Nós vamos falar de protocolo no balcão com relação aos dados pessoais e de dados de menores. Registro de Imóveis é mais raro ter na matrícula dados a respeito de menor de idade. Acontece poucas vezes um menor ser titular de direitos reais, mas pode acontecer e é preciso ter identificado quais são as fichas e demais livros com essas informações.

4. Saneamento de vulnerabilidades e mitigação de riscos (formulação de planos de ação): Art. 7º, § 1º, I e IV, Provimento 134/CNJ; Art. 50, *caput* e § 2º, I, d, LGPD

O saneamento de vulnerabilidade e mitigação de riscos é uma parte importante também.

TRANSPARÊNCIA

1. Política Interna de Privacidade e Proteção de Dados: Art. 6º, VI, Provimento 134/CNJ; Art. 6º, VI, LGPD

2. Avisos de Privacidade: Art. 19, I a III, Provimento 134/CNJ; Art. 6º, VI, LGPD

Política de privacidade e aviso de privacidade: já comentamos.

3. Canal de Atendimento ao Titular de Dados Pessoais: Art. 6º, VI, Provimento 134/CNJ; Art. 6º, VII, Provimento 134/CNJ; Arts. 17 e 18, Provimento 134/CNJ; Art. 6º, VI, LGPD; Arts. 9º e 18, LGPD

O que é esse canal de atendimento? O usuário tem o direito de perguntar quais os dados dele que o cartório tem. Esse usuário pode ser o usuário do serviço de registro público ou pode ser uma pessoa que trabalhou com você, um estagiário, até uma PJ que tenha dados pessoais.

Em relação a isso o Registro de Imóveis do Brasil (RIB) desenvolveu uma ferramenta gratuita para ser utilizada por todos os cartórios de imóveis do país.

CAPACITAÇÃO DA EQUIPE

1. Treinamentos para implementação da LGPD e manutenção da governança de dados pessoais: Art. 6º, IX, Provimento 134/CNJ; Art. 16, Provimento 134/CNJ; Art. 50, LGPD (boa prática)

Não adianta capacitar apenas o encarregado e o comitê. O funcionário que armazena os livros precisa entender o que é LGPD, o que ele pode fazer e também o que ele não pode fazer. Eu sugiro que primeiro se capacite o comitê. Se o cartório for pequeno, primeiro se capacita o encarregado e os substitutos e depois você segue para espalhar isso internamente.

Está disponível também um curso que nós organizamos para o IRIB e para todas as associações do Registro de Imóveis do Brasil. Foi uma iniciativa do RIB, também de capacitação. Você consegue acessar isso na intranet do Registro de Imóveis.

RELAÇÃO COM FUNCIONÁRIOS

1. Revisão de contratos: Arts. 8º, I, Provimento 134/CNJ; Art. 42, LGPD

A revisão de contratos é uma parte importante porque os seus operadores precisam contratar. Lembrem o seguinte, quem tem força é o delegatário. Às vezes os fornecedores estão com dificuldade para fazer aditivo contratual de LGPD, ou querem impor aditivos absurdos constando que o delegatário é o responsável por tudo.

Que operador é esse? Para começar, todos aqueles de quem nós usamos os *softwares*. Tem que ver onde

essas informações estão e quem são os responsáveis por isso, uma vez que pode acontecer de o próprio servidor de tecnologia ter um incidente. Alguém está lá operando e sem querer danifica os seus dados.

RELAÇÃO COM OPERADORES

1. Revisão de contratos: Art. 6º, VIII, Provimento 134/CNJ; Arts. 8º e 9º Provimento 134/CNJ; Art. 39, LGPD; Art. 42, I, LGPD

O Provimento 134 determina a contratação de operadores.

O funcionário do cartório é operador? Isso é uma dúvida muito frequente. Operador não é funcionário, operador é terceirizado que você precisa contratar para a sua atividade. De plano de saúde até tecnologia, publicidade, material de papelaria, impressora, todos são operadores. Você não precisa contratar operador por conta do Provimento CNJ 134, mas sim porque você não fabrica impressora, tinta, papel timbrado, selo etc. São coisas que você precisa comprar ou contratar de terceiros, como seu *site* etc.

O Provimento 134 dá grande atenção a essa gama de prestadores de serviço, ou seja, como você vai gerir a responsabilidade deles nos seus dados pessoais. Então o funcionário do cartório não é operador, está esclarecido.

2. Auditorias: Art. 6º, VIII, Provimento 134/CNJ Arts. 8º, VI, Provimento 134/CNJ; Art. 39, LGPD; Art. 42, I, LGPD

DÚVIDA FREQUENTE

1. Que incidente deve ser comunicado às autoridades?

Eu diria que incidentes que envolvam potencial de prejudicar um conjunto de titulares de dados. Você descobriu que seu escrevente tirou uma foto da matrícula e mandou para o primo. Isso você precisa comunicar para o juiz? Eu diria que não. Você precisa notificar o funcionário ou então demiti-lo. Mas banco de dados sim é relevante. O que você nunca pode é se omitir.

Às vezes, isso acontece muito em Tabela de Notas, vem muita coisa errada. Não pelos notários, mas creio que pelos usuários, que colocam ali muitas informações. Enfim, a gestão de pessoas é uma situação bem desafiadora.

Canal de atendimento ao titular (RIB): transformando o limão em limonada

RENATA CRISTINA DE OLIVEIRA SANTOS AOKI

Em geral, nós estamos sobrecarregados de mais e mais obrigações a cada dia. Temos que acompanhar uma quantidade de atualizações, além de lidar com capacitação da equipe e treinamento. Por isso é muito difícil a todo momento essa adequação a um provimento que nos coloca tantas exigências.

Todo provimento traz obrigações e o nosso dever como oficiais é fazer do limão uma limonada. E é isso o que eu venho trazer, a proposta de transformar o nosso limão em limonada. Já que nós temos adequações a serem feitas, vamos reverter isso a nosso favor e em ganho de qualidade do nosso serviço.

O RIB, o Registro de Imóveis do Brasil, fez isso em tempo recorde e disponibilizou uma ferramenta muito importante para todos nós. É uma ferramenta de qualidade e ajuda muito na adaptação da serventia à

LGPD. Sabe aquele canal que é obrigatório você ter para o titular pedir quais dados são tratados? Ali todo titular de dados vai ter esse *link* para fazer isso.

Não adianta apenas colocar a política de privacidade do *site*, mas como o cartório funciona: como pedir as retificações no cartório, como pedir a retirada de dados do cartório. Nós precisamos ter um canal de atendimento acessível ao usuário. Se você simplesmente der o *link* do RIB, ou seja, copiar e indicar como “canal de acesso da LGPD” no seu *site*, isso fica plenamente resolvido. Lá eles têm toda a política de privacidade e o próprio canal. Quando fizerem a solicitação ele vai encaminhar para você com notícias do seu prazo, se já foi respondido ou não. O titular vai poder ter até uma visão se o encarregado respondeu todas as perguntas ou não. Então é uma ferramenta que todos que não têm ainda a LGPD e outras soluções devem usar,



Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki

← ↻ 🏠 🔒 https://www.registrodeimoveis.org.br/lgpd



ONR | INTRANET Digite o que você procura 🔍

Institucional Serviços Notícias Orientações Fale Conosco

Canal de atendimento ao Titular de Dados Pessoais

Utilize o formulário abaixo para fazer seu pedido por informações sobre a existência de eventuais dados pessoais no ofício de Registro de Imóveis desejado. Caso o cartório ou a cidade não estejam disponíveis entre as opções, isso significa que o oficial ainda não se utiliza da plataforma do RIB como canal de atendimento. Neste caso, os pedidos devem ser feitos diretamente ao registrador.

Desejo solicitar minhas informações vinculadas a(o):

☐ Oficial Registro de Imóveis

☐ Associação

CPF *: Nome completo *:

Nome completo da mãe *: Nome completo do pai:

Data de nascimento *: E-mail *: Celular *:

Detalhes da solicitação *

principalmente porque precisamos de uniformização no Registro de Imóveis.

É muito difícil para o usuário ter que descobrir qual o *site* de cada Registro de Imóveis onde ele tem uma interface. Isso não tem cabimento, ninguém vai entender. Se todos se cadastrarem, toda vez que o titular precisar saber como o dado dele foi tratado ele vai entrar no Registro de Imóveis do Brasil e vai ter ali o canal.

O RIB foi tão adequado que não inseriu na ferramenta “pedir para todos os cartórios”. A pessoa tem que fazer isso individualmente nos cartórios, uma solicitação para cada cartório, para não trazer para nós uma demanda absurda que não vamos conseguir responder. Então esse canal é muito importante.

Modelos de contratos

O RIB também disponibilizou modelos de adequação

de todos os contratos que foram cedidos por oficiais. É um trabalho conjunto de vários oficiais que já fizeram a adequação dos termos de contrato de trabalho, de contrato com fornecedor, com a contabilidade. Os termos todos foram cedidos gratuitamente. A ferramenta é nossa e é gratuita. Todos os modelos estão disponíveis. Eu não me lembro de um modelo que eu tenha procurado e não encontrei.

Ali também tem manuais e tem mapeamentos. Já temos o protótipo de um mapeamento completo com os fundamentos legais. O RIB já fez e cedeu para todos nós gratuitamente.

É um mapeamento extremamente minucioso. Ali eles entram nas minúcias. Não se limita a “fundamento legal: Lei 6.015”. Tem o artigo, inciso, o fundamento preciso. E quando o titular de dado pedir a informação você vai clicar nos compartilhamentos. Já tem todas as chaves ali.

Nós temos todas as ferramentas para que a LGPD possa ser plenamente atendida sem custos adicionais. Se as serventias maiores podem ter uma consultoria, essa não é a realidade de todos. Então a serventia pequena é capaz de fazer sozinha a adequação por meio dessas ferramentas desenvolvidas pelo RIB. Sozinha a serventia não teria funcionários, não teria tempo hábil para se adequar. Mas, com essas ferramentas disponibilizadas gratuitamente, a adequação se torna uma coisa plenamente factível para quem está no dia a dia do cartório e conhece esse gerenciamento.

Também está disponível um manual de LGPD com as principais dúvidas levantadas.

Anoreg+ também faz do limão uma limonada

Anoreg+ é a plataforma da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR) para ajudar os cartórios a implementarem programas, leis e provimentos, como a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e o Provimento CNJ 134/2022.

A Anoreg também está fazendo do limão uma limonada. E já que vamos ter que fazer toda a adequação e fazer o mapeamento dos nossos gerenciamentos, essa ferramenta ajuda você a poder se certificar para um PQTA, por exemplo, para um ISO.

Esse mapeamento é necessário para fazer certidões. Uma vez que você vai fazer, se fizer dentro dessa plataforma, você vai poder usar isso para diversas finalidades, inclusive como ferramenta de gestão para certidões do ISO, do PQTA.

A proposta da Anoreg+ é não só a capacitação e adequação para a LGPD, mas para todos os provimentos que vierem. É trazer uma ferramenta para tornar isso padronizado e também pouco custoso para o titular. O custo mensal depende da quantidade de funcionários, mas varia de R\$ 185,00 a R\$ 350,00 por mês, muito pouco pelo trabalho oferecido. E para toda adequação de qualquer provimento vai haver treinamento na plataforma.

Se você é registrador de imóveis somente, o RIB atende plenamente do começo ao fim. Se você é um ofício único por exemplo, a ferramenta Anoreg+ é interessante porque traz outras modalidades também.

Eu fiz questão de trazer só soluções institucionais. Nós temos soluções institucionais que se anteciparam,

se adiantaram para não ficarmos dependentes de terceiros especializados a cada novo provimento, porque essa não é a realidade de todos. E mesmo as pessoas muito preparadas para nos ajudar com a LGPD, às vezes não têm conhecimento sobre nossas atividades.

Então essas ferramentas institucionais foram feitas por profissionais especializados em cartório conjuntamente com pessoas que trabalham em cartórios oficiais. Então não tem fonte melhor, e gratuita. Não podia ser mais adequado para o momento.

Mudanças na atividade-fim

O mapeamento precisa ser refeito constantemente, porque precisa estar sempre atualizado. E a lei muda, assim como os procedimentos.

Por exemplo, a solicitação de certidão mudou. Mudou a sistemática de solicitação de informações, de buscas, de certidão de documentos arquivados e as questões a respeito de quem pode solicitar e com qual argumento.

O provimento trouxe um grande impacto para o Registro de Imóveis, porque a lei não esmiuçava isso. O provimento trouxe necessidades que não existiam antes, notadamente no sentido de exigir a exposição de finalidade para se obter um documento no cartório. Isso não era a nossa praxe, embora já ocorresse na Espanha e na Alemanha.

Ao impor a exigência de finalidade, especialmente com relação às certidões, às buscas em bloco, o provimento nos dá um respaldo.

Alguns anos atrás, uma empresa do mercado imobiliário solicitou 100% das certidões de matrículas de todos os registros de imóveis do cartório. Que oficial se sentiria confortável com essa solicitação? O primeiro receio é de captura do banco de dados. Na época houve um grande desconforto entre os registradores de imóveis da capital de São Paulo, mas não havia como coibir isso. E foi necessário conceder as certidões de um bairro inteiro.

Hoje isso não acontecerá mais graças ao Provimento CNJ 134. As certidões em bloco, as buscas em bloco vão passar pelo juízo do oficial. Então nós passamos a ter um importante mecanismo de proteção do registro contra quem queira usar o acervo registral para outra finalidade que não a prática de atos imobiliários.

Bernardo Chezzi sempre relata o caso de um colega advogado que, em 2003, foi ao cartório para saber com quem a Caixa Econômica havia celebrado contratos. Isso não tem nada a ver com o objetivo da fé pública registral. É para prospectar clientes. E nós não tínhamos como negar isso.

Em relação à finalidade, o Provimento CNJ nº 134/2022 impõe dois requisitos para se conceder ou não a certidão. Eu vou tratar primeiro do que é preciso identificar, se é necessário declarar a finalidade, e depois eu vou discorrer do que seria a finalidade.

O próprio art. 17 da Lei 6.015 já trazia a necessidade de identificação para o acesso ao registro em sentido lato – registro, matrícula, averbação e o que estiver nos nossos livros –, mas não era preciso declarar a finalidade. Isso também vai ser alterado na matrícula eletrônica.

Hoje o nosso padrão é a matrícula de inteiro teor, mas isso vai mudar com a matrícula eletrônica, e será necessário declarar a finalidade para se acessar os outros atos que não a certidão de situação jurídica atualizada do imóvel.

Observação: documentos arquivados com e sem previsão legal

As leis esparsas deixam alguns documentos que nós somos obrigados a arquivar para fazer aquele registro.

Por exemplo, o instrumento particular. Memorial de incorporação, usucapião, loteamento e cédulas são instrumentos que obrigatoriamente nós temos que arquivar para constituir o registro. Esses documentos em que há expressa previsão legal de arquivamento precisam de identificação, mas não de finalidade.

Mas há também documentos arquivados sem previsão legal. Nós digitalizamos os documentos pensando na segurança, para maior respaldo ao registro. Nós temos apego a isso, mas isso é contrário aos princípios da LGPD, que recomenda que sejam captados os dados mínimos necessários para se obter a finalidade. Então nós vamos ter que repensar isso, a quantidade de dados que captamos, digitalizamos e arquivamos, sem necessidade, por não serem obrigatórios por lei nem como dever legal. Mas a praxe dos oficiais é guardar isso o máximo possível, porque esses documentos podem ser requeridos. Uma vez requeridos, vamos precisar de identificação da pessoa e também da finalidade.

Os documentos podem até ter dados sensíveis, como um divórcio litigioso, um inventário, um formal de partilha que está ali dentro da escritura pública, mas não há previsão legal para isso. Você não precisa guardar, mas você guardou, a pessoa está pedindo. De repente é um formal de partilha judicial de 30 anos atrás. Seria necessário pedir desarquivamento, o que é muito complicado, e por uma rápida certidão o Registro de Imóveis pode conceder de imediato. Mas é preciso expressar a finalidade. Isso vai ser analisado pelo registrador.

Tabela: Publicidade versus LGPD

	IDENTIFICAÇÃO	FINALIDADE
Registro (atos)	SIM	NÃO
Documentos arquivados com previsão legal	SIM	NÃO
Documentos arquivados sem previsão legal	SIM	SIM
Bloco	SIM	SIM
Panorâmicos	SIM	SIM
Buscas nos indicadores real e pessoal	SIM	SIM
Informações	SIM	Parte - não Não parte - sim

Essa tabela é de extrema importância e ajuda para se saber o que precisa ou não de uma exposição de finalidade.

As buscas, certidões e informações em bloco precisam da identificação de quem solicita, bem como da finalidade. Nesse ponto nós ganhamos muito com a LGPD, porque agora as nossas informações estão seguras.

Certidões panorâmicas são aquelas que o Provimento CNJ 134 indica ser necessário captar dados dos titulares de dados de mais de uma matrícula. Normalmente é feito por quesito. Para responder determinada pergunta você vai precisar usar mais de uma matrícula e adentrar nesses dados. Para isso também é preciso declarar a finalidade.

As buscas, se forem por identificador real e pessoal, também precisam de finalidade.

E o pedido de informações em geral também precisa identificar a finalidade, exceto quando se tratar das partes do registro: “vendedor”, “comprador”, “garantidor”, “credor”. Se o interessado não for parte do ato,

ele deve justificar por que precisa desse documento.

Nem todos os estados têm previsão de fornecimento apenas da informação, mas o Estado de São Paulo, por exemplo, tem previsão para fornecer informações para o usuário que não precisa da certidão.

A previsão de visualização de matrícula, como não tinha especificação legal, entrava em “informações”. Agora, com a alteração do art. 17 da Lei 6.015, a visualização de matrícula entra na regra geral, mas não precisa de finalidade. Isso viabilizou o esforço que foi feito para o atendimento pelos cartórios 24 horas, 7 dias na semana, porque poderia ir tudo por terra se fosse preciso analisar uma finalidade.

“Está na hora de ampliarmos as finalidades do Registro de Imóveis.”

A pessoa precisa expor a finalidade. A dúvida era se a finalidade aderiria a um modelo em que o registrador não faz a qualificação dessa finalidade ou se a finalidade deveria ser qualificada. Isso é muito sensível e perigoso para a nossa atividade. Imagine o registrador virar qualificador de finalidade de certidão! É impossível. Em outros países há pessoas já com pressuposto de interesse legítimo, como advogados e notários. No Brasil nós não temos isso. Em outros países também já existe uma jurisprudência densa sobre quem seriam essas pessoas legitimadas. o que seria a finalidade legítima. No Brasil tudo isso é muito novo ainda. Mas uma coisa é certa, nós precisamos sempre pensar na finalidade do Registro de Imóveis.

O Registro de Imóveis é feito para dar segurança jurídica, viabilizar transações imobiliárias de maneira segura e dar publicidade. A publicidade é uma finalidade do Registro de Imóveis, ela até é constitutiva em diversos casos. A nossa publicidade tem presunção absoluta de conhecimento. Se a pessoa fizer um ato sem consultar a matrícula do imóvel, ela vai arcar com os ônus disso. Então é muito sensível negar uma certidão, negar uma informação que nós temos no Registro de Imóveis. Ninguém vai discutir se o interesse jurídico é uma finalidade ou não. Mas os outros interesses são discutíveis. E nós temos que tomar muito cuidado para não ocorrer de cada cartório criar sua regra e o registrador

se transformar em um analisador de finalidade.

Então é preciso usar a LGPD e fazer do limão uma limonada, porque agora nós temos respaldo para lapidar as nossas informações. Nós somos capazes de anonimizar as nossas informações. Nós somos capazes de dar essa informação lapidada e cobrar por isso.

Se o mercado precisa de outras finalidades, está na hora de ampliarmos as finalidades do Registro de Imóveis. Isso é para a segurança jurídica da transação? Então vamos ter que restringir a publicidade do Registro de Imóveis, que é necessária, e cada vez mais o mercado tem enxergado esse valor.

Nós poderíamos avançar muito nisso para podermos vender uma informação qualificada. Ou seja, não só dar essas informações, mas dar de maneira ética, que respeite a LGPD e que também traga novos caminhos e trabalhos para o Registro de Imóveis. Eu acho que podemos aproveitar essa oportunidade.

O que não pode acontecer? Uma determinada informação ser obtida em um Registro de Imóveis e no outro não. As instituições já estão trabalhando para haver uma padronização mínima. Enquanto não tivermos um norte muito claro devemos restringir abusos.

A LGPD é uma lei procedimental e principiológica. Nós temos que olhar para os princípios contidos na lei. Isso nos dá uma boa margem de interpretação, e o Provimento CNJ 134 associa os princípios da LGPD com a finalidade do Registro de Imóveis. Então é uma boa oportunidade para começarmos a repensar as finalidades do Registro de Imóveis.

Se hoje nós atendemos o mercado, então talvez possamos começar a assumir isso não como efeito colateral, mas como uma finalidade precípua do Registro de Imóveis. O tempo evolui e nós precisamos acompanhar essa evolução.

Alguns registradores defendem que a finalidade está ligada apenas ao interesse jurídico, e eles estão muito bem fundamentados. Mas, fazendo do limão uma limonada, nós também podemos ampliar as nossas finalidades, lapidar os nossos dados e conseguir que o Registro de Imóveis seja muito mais útil à sociedade, corresponda aos seus anseios e use ao máximo e com ética essas ferramentas.

Nós somos capazes de anonimizar a informação, lapidar a informação de forma coerente.

Fortalecimento institucional e uniformização: 180 anos do Registro de Imóveis brasileiro

ANDREA MARIA PIGNATTI

Presidente da Ariba. Vice-diretora de Comunicação do Registro de Imóveis do Brasil (RIB). Oficiala de Registro de Imóveis em Una (BA).

CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI

Oficiala do 1º Registro de Imóveis de Londrina (PR). Diretora de Comunicação do Registro de Imóveis do Brasil (RIB).

“Trabalhamos com uma série de etapas nesse procedimento de construção da marca com o objetivo não só de consolidar o que é o Registro de Imóveis do Brasil (RIB), mas também por uma consolidação da importância da nossa atividade, de um serviço registral seguro e eficaz.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

A construção da marca do Registro de Imóveis do Brasil – RIB

ANDREA MARIA PIGNATTI



Coube a mim falar sobre a construção da marca do Registro de Imóveis do Brasil (RIB).

Não tem como falar da construção da marca do Registro de Imóveis do Brasil sem falar da criação do RIB, em 2019, que se iniciou com um grupo de algumas entidades estaduais que firmaram um termo de cooperação para compartilhamento de plataformas eletrônicas. É bom que se diga que o objetivo desse termo de cooperação, e depois da própria criação do RIB, foi a união de forças. O objetivo sempre foi somar forças. Naquele momento tinha-se a ideia de economizar recursos e tempo. Se nós já tínhamos algumas plataformas, por que desenvolver outras plataformas? Então, nesse contexto, se buscava o compartilhamento daquilo que já existia.

Nesse momento houve uma série de propostas legislativas, e algumas não eram muito favoráveis à classe. Patricia Ferraz já falou sobre o histórico do que foram essas proposições legislativas até hoje. Esse grupo estava atuando junto ao poder público.

Naquele momento em que se buscava o compartilhamento de plataformas eletrônicas, o RIB acabou por atingir outra finalidade, que era também criar uma

representatividade juntamente com aqueles interlocutores com quem se falava.

E aí eu preciso fazer um parêntese aqui para contextualizar, porque eu estou falando de compartilhamento de plataformas eletrônicas. Naquela época nós não tínhamos ainda a implantação do ONR – Operador Nacional de Registro de Imóveis. E é bom que se diga que um dos objetivos estatutários do RIB é o incentivo e a união dos registradores de imóveis em torno do ONR.

Eu preciso abrir outro parêntese. Naquela época, antes do ONR, o que permitiu esse compartilhamento? Que estados, como o Estado da Bahia, ingressassem nos serviços digitais, na prestação de serviços digitais. Então esse termo de cooperação também permitiu a prestação do serviço eletrônico.

Caminhamos na criação do RIB também com essa representação institucional. Rapidamente compreendemos que nossos interlocutores sabiam muito pouco sobre nossa atividade. O governo e o mercado não entendiam a nossa atividade, tinham poucas informações. Imaginem conversar com o setor econômico, com setores do governo, e muitas dúvidas pairarem



Andrea Maria Pignatti

sobre a nossa atividade, e mais, sobre a importância do Registro de Imóveis para o país.

Foi nesse contexto que nasceu o Colégio de Registro de Imóveis do Brasil, o Core-BR. O Core-BR é o nome utilizado no nosso estatuto exclusivamente para o público externo. Para o público interno nós nos apresentamos como o Registro de Imóveis do Brasil (RIB).

Por que Registro de Imóveis do Brasil?

O Registro de Imóveis do Brasil, RIB, é formado por vinte entidades estaduais. E é muito importante o fortalecimento do RIB. Para o futuro do Registro de Imóveis do Brasil é importante que esse número de entidades estaduais cresça ainda mais, em pouquíssimo tempo, para que todos os entes da federação sejam ligados ao RIB.

Vocês vão ver que o trabalho do RIB ultrapassa a fronteira do Core-BR. Ele ultrapassa inclusive os limites dessas vinte entidades estaduais. É um trabalho que pode ser usufruído por todos os registradores de imóveis do país.

O RIB disponibilizou uma ferramenta para ajudar

na adaptação da serventia à LGPD. Mas infelizmente poucas pessoas aderiram a esse serviço. Há uma série de serviços e de ferramentas na plataforma RIB que podem ser utilizados por todos os colegas, não apenas por aqueles que estão vinculados através das suas entidades estaduais.

O domínio de registro do RIB está sendo desenvolvido e ele foi construído a partir desse pensamento de que o Registro de Imóveis do Brasil é cada um dos 3.629 registradores.

Cada registrador é parte de um todo

Em dezembro de 2019, nasceu a Diretoria de Comunicação do RIB, entendendo-se que faltava uma comunicação profissional entre os registradores, entre esse grupo que falava com esses setores econômicos e os nossos interlocutores.

Como é que se deu esse trabalho de construção da marca Registro de Imóveis do Brasil?

O primeiro passo foi um diagnóstico de como as pessoas nos viam. De dezembro de 2019 a fevereiro de 2020, nós realizamos uma pesquisa com os mem-

bro da diretoria do RIB. Foi um trabalho muito rico porque conseguimos ouvir a opinião de diferentes pessoas de diferentes regiões. Todo esse trabalho acabou servindo para o desenvolvimento da marca.

Nós tínhamos um tripé formado pela atuação política, avanço tecnológico e mudança de imagem. E naquele momento nos baseamos muito na questão da imagem. Como o Registro de Imóveis é visto? Como nós somos vistos? Como nós queremos ser vistos? Como nós nos enxergamos? Fizemos essas perguntas aos nossos diretores.

É uma excelente reflexão. Como você, registrador, é visto na comunidade à qual você serve? Como você quer ser visto na comunidade na qual você serve? Como você se vê atendendo aquela comunidade?

Um dos diretores respondeu o seguinte. “A fraqueza da nossa atividade é que cada registrador se comporta de modo isolado. Nesse sentido o RIB precisa agir para que cada vez mais os registradores se sintam parte de um todo”.

É essa a proposta da comunicação do Registro de Imóveis do Brasil, que todos os registradores se sintam como parte integrante do Registro de Imóveis do Brasil.

A partir daí nós estabelecemos uma dotação orçamentária para ações de curto, médio e longo prazo. Todo esse diagnóstico, que foi muito bem debatido, tem orientado as ações que temos realizado desde 2019.

Trabalhamos com uma série de etapas nesse procedimento de construção da marca com o objetivo não só de consolidar o que é o Registro de Imóveis do Brasil (RIB), mas também por uma consolidação da importância da nossa atividade, de um serviço registral seguro e eficaz.

O que precisamos para continuar sendo uma instituição que transmite confiabilidade?

Essa questão da imagem é muito interessante. Qual é a percepção que as pessoas têm sobre o Registro de Imóveis brasileiro? Então nos lembramos da pesquisa Datafolha de 2015, demonstrando que, das instituições pesquisadas, os cartórios transmitiam a maior confiabilidade.

Por ocasião desse diagnóstico nós também fizemos uma pesquisa. E há também uma pesquisa realizada em 2020, no Twitter, pelo canal Nada Novo no Front.

O resultado dessa pesquisa foi que 53,3% dos respondentes avaliaram os cartórios de forma muito negativa.

Qual é o papel na construção da marca? É verificar a razão pela qual muitos respondentes naquela pesquisa do Datafolha colocaram os cartórios como entidade de maior confiabilidade. O que precisamos para continuar sendo uma instituição que transmite confiabilidade? E por que há um grupo de 53% naquele universo de respondentes que nos qualifica de forma negativa? A consolidação da marca do Registro de Imóveis do Brasil passa também por essa avaliação. Nós nos perguntamos por que fazemos determinada ação, como fazemos e o que iremos fazer?

Hoje nós temos dentro da comunicação do Registro de Imóveis do Brasil uma definição de qual é o nosso público. Para quem nós queremos falar? Nós queremos falar para o setor produtivo, nós queremos falar para o setor governamental, nós precisamos falar para o usuário do nosso serviço e nós precisamos falar também para o nosso público interno.

Além disso, ao definir qual é o nosso público, com quem nós queremos falar, também definimos como nós vamos falar. Nós vamos falar da mesma forma para o público externo? E quando o nosso interlocutor for o governo? Vamos falar da mesma forma com o pessoal do mercado imobiliário? Vamos falar da mesma forma com o nosso público interno?

Tudo isso também foi pensado e discutido. A linguagem que vamos utilizar, qual é o canal que vamos utilizar para falar com esses interlocutores e com que frequência nós vamos falar com essas pessoas.

Nós criamos um plano de comunicação bastante detalhado. Ele tem guiado as ações da diretoria de comunicação até aqui. Eu tive o grande desafio de estar à frente da diretoria de comunicação nesse período de 2019 a 2020. Fui sucedida pela Caroline Feliz Sarraf Ferri, que tem feito um belíssimo trabalho e que vai apresentar a vocês boa parte das ações que estão sendo propostas para o futuro.

O que eu gostaria de dizer é que o trabalho da diretoria de comunicação foi bastante pensado, refletido e foi construído ao longo de todo esse tempo. A marca é muito mais que um logo, a marca é a identidade completa de uma instituição. Nós precisamos perceber e sentir que o Registro de Imóveis do Brasil é cada um dos 3.629 registradores deste país.

RIB deve ser um espaço de união de todos os registradores do Brasil

CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI

Eu sou muito orgulhosa da minha atividade como todos aqui. Nós fazemos um trabalho fantástico, um trabalho magnífico. Nós somos referência internacional.

Eu conclamo você, colega, a pegar essa marca para si, pegar esse significado e executar isso. Eu vou dizer como podemos fazer.

Nós conseguimos construir um banco de dados muito bacana, com tudo o que vocês imaginarem, desde placas até figurinhas do WhatsApp. Nós temos absolutamente todo o material de comunicação com a marca Registro de Imóveis do Brasil disponível para os registradores utilizarem.

RIB disponibiliza até site para o registrador

O nosso projeto é comunicar de forma uma essa marca. Não tem qualquer sentido, nem mesmo sentido econômico, nós gastarmos recursos e tempo para desenvolver pequenas marcas, individualmente, se nós temos uma instituição tão forte.

Esse material todo foi construído, está muito bom e disponível no site.

Estamos fazendo algo que vai representar uma revolução no sentido do que projetamos como instituição. E esperamos que todos aqui percebam a importância disso, como é significativo despersonalizar a nossa atuação como cartório X, cartório Y. Nós somos parte do Registro de Imóveis do Brasil.

Eu gosto muito de uma referência da força disso na Espanha. No âmbito acadêmico eu estou estudando o comparativo de sistemas. Até o *site* é uno. O *benchmark* do RIB foi referência para os registradores da Espanha. É muito forte, muito importante isso.

Até *site* vai ter para vocês. Quem quiser pode ter o *template*, o *hotsite* do Registro de Imóveis da sua localidade.



Caroline Feliz Sarraf Ferri

Esse trabalho é muito significativo, ele busca uma revolução no nosso segmento. E vai funcionar. Eu tenho certeza de que é um legado que este evento deixa e que foi construído por colegas como Andrea, Sergio, Flaviano e muitas outras pessoas.

Esse projeto de comunicação é um presente para os registradores. Ninguém mais precisa pensar em desenvolver isso localmente.

Projetos de tecnologia do Registro de Imóveis do Brasil – RIB

FLAVIANO GALHARDO

10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (SP).
Presidente do Registro de Imóveis do Brasil (RIB).

SERGIO ÁVILA DORIA MARTINS

12º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (RJ). Vice-presidente do RIB.
Presidente da ARIRJ. Doutor em Processo Civil pela UBA. Mestre em Law and Economics pela Universidade de Manchester.

FERNANDO PUPO MENDES

Presidente do conselho de administração. Presidente do conselho fiscal do ONR.
Presidente da Aripa, Associação dos Registradores do Paraná

“Eu tenho certeza de que este congresso vai ficar marcado pelo fato de o IRIB começar a discutir, além das questões acadêmicas, a prestação de serviços. Embora tenhamos uma robusta construção jurídica de 180 anos, não podemos nos esquecer de que nós somos prestadores de serviços.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Colégio do Registro de Imóveis do Brasil

FLAVIANO GALHARDO

É um orgulho fazer parte de uma instituição de 180 anos. Nós temos um capital humano muito importante.

Eu ia falar, mas acho que o grande interesse aqui é na apresentação do Sergio Ávila.

Eu só queria acrescentar como o RIB funciona, como funciona a estrutura do Registro de Imóveis do Brasil. Como a estrutura estatutária está sendo construída e como as coisas estão sendo feitas. Não é uma ideia de duas ou três pessoas. O estatuto foi muito bem pensado, muito bem construído, um estatuto para uma entidade operacional. Talvez essa seja a diferença do que está sendo feito.

O que eu quero dizer? O Core-BR, o Colégio do Registro de Imóveis do Brasil, é para o público externo. O Registro de Imóveis do Brasil (RIB) é essa marca que estamos construindo, dando uma cara para o Registro de Imóveis. Imagina você se olhar no espelho e ver uma pessoa sem rosto. Então estamos tentando colocar um rosto bacana nessa pessoa que está olhando no espelho. É mais ou menos isso a construção dessa marca.

Voltando à construção estatutária, foi pensado um estatuto operacional para se fazer investimentos em vários segmentos de interesse para a melhoria do Registro de Imóveis. Pensamos na melhoria do ambiente de negócios, na melhoria da nota do Brasil no *ranking* do Relatório Doing Business do Banco Mundial, na comunicação, na construção de marca, na comunicação interna e em levantar os públicos destinatários dos nossos serviços. O poder público, por exemplo, é um grande usuário do nosso serviço, bem como toda a cadeia produtiva e o cidadão comum. Nós temos vários públicos para direcionar os nossos comunicados, a nossa iniciativa.

Foi pensada uma diretoria executiva, composta por dez diretores. Nós temos o presidente, o vice-presidente – eu estou aqui na condição de presidente, o Sergio Ávila é vice-presidente. Nós temos o presidente



Flaviano Galhardo

do conselho deliberativo – Fernando Pupo, que preside o conselho de administração. Nós temos uma diretoria de tecnologia, uma diretoria de regularização fundiária urbana, de regularização fundiária rural, uma diretoria de relações institucionais – muito bem tocada pelo Juan Pablo, que sucedeu à Patricia Ferraz. A Patricia Ferraz atuou como diretora de relações instituições do Registro de Imóveis do Brasil – uma diretoria de relações internacionais – que hoje é preenchida pela Bianca Castellar, que tem um estudo magnífico, um quadro comparativo do nosso Registro de Imóveis com alguns estados dos Estados Unidos. Temos também a diretoria de *compliance*, um diretor financeiro e, obviamente, o trabalho de comunicação, importantíssimo, como foi mostrado aqui.

Essa diretoria executiva atua junto com o conselho de administração. Quem compõe o conselho de administração? São os presidentes das vinte associações integrantes do Registro de Imóveis do Brasil. Esse conselho de administração faz reuniões quadrimestrais



para discutir um orçamento para todos os investimentos. Nessa reunião formamos um quadro orçamentário e passamos a arrecadar recursos com essas entidades.

Qual é a fonte hoje? A principal fonte de receita do Registro de Imóveis do Brasil são os editais *online*. O Sergio Ávila já trabalhava com o diário eletrônico do Registro de Imóveis que dá competência para se publicar os editais. Obviamente, nós temos vários editais de nossa competência: editais de devedores fiduciários que desaparecem; editais de bem de família; editais de usucapião; editais nas retificações. Todos esses editais de nossa competência estão em ambiente único, eletrônico e a um custo muito interessante para o usuário, porque é ele quem custeia essa publicação.

Esses editais, é importante que se diga, sofreram uma unificação com os editais que antigamente o IRIB publicava. Conseguimos fazer a unificação dessas plataformas. Um edital custa hoje R\$ 50,00. Esse recurso é o que financia todos esses projetos. Esses recursos, portanto, são reinvestidos no próprio Registro de Imóveis.

Nós temos também um conselho fiscal, que tem a importância de olhar o cumprimento da destinação desses recursos.

A “casa do registrador brasileiro” sempre foi e sempre será o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB

Nós temos então esse quadro, essa construção estatutária de uma entidade operacional com objetivos voltados ao aprimoramento do Registro de Imóveis, melhoria do ambiente de negócios, congregação das entidades.

Como estávamos em 2018? Cada entidade indo para um lado e ninguém se entendia. Então nós agremiamos

tudo em uma entidade, organizamos isso. Todos têm poder de fala e de voto nas deliberações, todos participam em várias frentes.

A frente tecnológica é o carro-chefe do RIB. Temos os setores de comunicação e de assessoria parlamentar, que foi fundamental na tramitação da Medida Provisória 1.085. Tudo isso está sendo acompanhado agora pelo RIB, com apoio da “casa do registrador brasileiro”, que é, sempre foi e sempre será o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB.

Nós estamos vivendo essa simbiose, essa sinergia entre as entidades. São vinte entidades em uma associação. IRIB e RIB, apoiando o Operador Nacional do Registro de Imóveis Eletrônico (ONR), isso é importante que se diga.

E ainda, o operacional nacional faz parte do objetivo social do RIB. Então o RIB se destina a ser um acelerador de projetos do ONR. Nós sabemos que o ONR tem o agente regulador, cuja dinâmica é um pouco mais lenta para os projetos do ONR. Isso é natural, porque existe fiscalização. Esse agente regulador tem a função de homologar toda aquela construção dentro do ONR.

Então o Core-BR somos todos nós desenvolvendo projetos, tendo novas iniciativas para poder dar apoio a tudo isso para o Registro de Imóveis.

Nós estamos conversando com nossos colegas para integrar a Anoreg-RN com o RIB, de modo que todos possam desfrutar dessa construção, desse desenvolvimento que está se propondo aqui.

Eu tenho certeza de que este congresso vai ficar marcado pelo fato de o IRIB começar a discutir, além das questões acadêmicas, a prestação de serviços. Embora tenhamos uma robusta construção jurídica de 180 anos, não podemos nos esquecer de que nós somos prestadores de serviços.

Projetos de tecnologia do Registro de Imóveis do Brasil

SERGIO ÁVILA DORIA MARTINS



Sergio Ávila Doria Martins

Há uma frase do registrador Flauzilino Araújo dos Santos de que eu gosto muito: “O Registro de Imóveis é uno”. Isso resume em vários sentidos o que o Core-BR pretende em termos de tecnologia da informação, de comunicação, em termos de orientação, padronização de procedimentos. São essas ações integradas que a nossa marca precisa.

Nós precisamos ter consciência de que pertencemos a uma corporação, e temos essas ações estruturadas de governança. Nós temos que construir uma governança, e foi isso que nós fizemos aqui, com um veículo para todos vocês usarem. Mas nós precisamos muito de todos vocês que queiram colaborar, que possam se juntar a esse veículo e trabalhar conosco. Eu tenho certeza de que há registradores sensacionais em todos os estados. Sintam-se à vontade para colaborar conosco. O Registro de Imóveis do Brasil é uma associação aberta à cooperação de todos vocês.

Tecnologia e união

Nós queremos sempre agregar, unificar, somar esforços. Eu vi até que alguém na nuvem de ideias sobre o Registro de Imóveis colocou “união”. Então a marca serve tanto do ponto de vista externo, que foi o que predominou na nuvem – eu vi lá “segurança jurídica”, “eficiência”, “ambiente de negócios” – quanto do ponto de vista interno. É muito importante que o registrador se sinta parte dessa corporação. E os efeitos disso no nosso serviço nós não podemos nem imaginar, porque são efeitos também psicológicos. Sem querer melhorarmos o serviço, padronizamos o serviço quando temos uma marca.

Esses serviços de TI são sempre serviços complementares aos que as centrais já tinham, e ao próprio ONR, com a intenção de que isso um dia possa ser absorvido e cada vez mais o Registro de Imóveis seja uno. É o que nós pretendemos em todos os sentidos: em padronização, marca, serviços de TI.

Atendimento eletrônico dos cartórios disponível para todo o Brasil

O atendimento eletrônico dos cartórios é um serviço que está ativado para todos os cartórios do Brasil, inclusive aqui no Rio Grande do Norte. Se alguém entrar no serviço eletrônico vai encontrar uma forma de falar com o cartório de Registro de Imóveis do Rio Grande do Norte. Ele vai receber essa comunicação em todos os *e-mails* que estão cadastrados no CNJ, porque nós estamos *linkados* oficialmente com a API do CNJ. API é uma porta de comunicação entre os sistemas. E isso está funcionando, é um dos serviços que nós ativamos.

A Bahia utiliza muito esse serviço porque tem um provimento de obrigatoriedade de balcão virtual. Então

isso já foi extremamente útil para eles. Eu também uso muito no Rio de Janeiro. E alguns órgãos públicos, que usam os serviços gratuitamente, são atendidos por aí até para protocolo eletrônico, desde que utilizem os *e-mails* institucionais. Essa foi uma regra que adotamos no Rio de Janeiro. Isso acaba sendo também uma válvula de atendimento das gratuidades, que talvez pelo perfil não seja interessante que estejam na mesma plataforma do ONR.

Calculadora de emolumentos reconhecida pelo Doing Business como modelo

A calculadora de emolumentos é um projeto relativamente novo que começou com o Doing Business, projeto do Banco Mundial de avaliação do ambiente de negócios, que esteve no Tocantins. Nosso colega Valdiram Cassimiro da Rocha Silva, de Natividade (TO), já tinha calculadora de emolumentos e o Doing Business reconheceu que era um exemplo. Então nós fizemos. Hoje são sete estados, salvo engano: Região Sudeste; Goiás, que está na API; Mato Grosso do Sul; Santa Catarina; Bahia; estamos fazendo Pará.

O objetivo é atingir todo o Brasil. A calculadora de emolumentos é muito útil, eu já utilizo no cartório. Não faço mais orçamento, simplesmente remeto o cidadão à calculadora. Economiza muito o atendimento. A população também consegue ver com transparência, fazer o orçamento. Agora nós estamos trabalhando nesse sistema de pagamento postecipado da lei nova, que aliás é muito mais vantajoso porque não tem fila no balcão, a mão de obra para o balcão passa a ser uma tarefa simples e não precisa devolver dinheiro ao final. A calculadora se torna extremamente útil porque a pessoa às vezes quer saber, apesar de só ter pago a prenotação, quer saber quanto seria o registro. Já remetemos à calculadora. Todos podem inserir esse serviço no *site*.

Mecanismo para atender reclamações: maior interessado é o registrador

Temos o mecanismo para atender reclamações que foi avaliado pelo Banco Mundial. O Brasil melhorou a nota no ambiente de negócios. São 190 economias

avaliadas em dez itens, sendo um deles o registro de propriedade. Uma avaliação extremamente minuciosa que perguntava se havia um mecanismo de reclamações no Registro de Imóveis. Esse mecanismo tinha que ser independente.

Então, se a pessoa não se sentir satisfeita, vai para a respectiva associação estadual. Nós não temos controle sobre isso. Ou seja, se o reclamante não tiver o seu problema resolvido, vai para a Corregedoria. Mas é muito melhor nós termos a oportunidade de manifestação e de conseguirmos resolver o problema do que ter uma reclamação direto na Corregedoria.

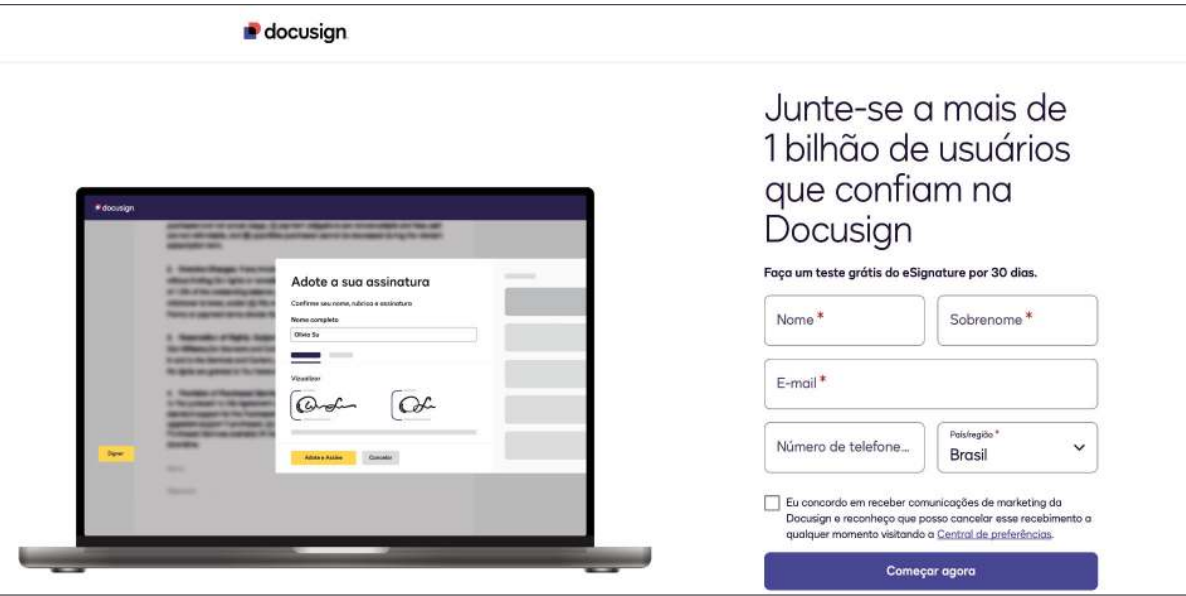
No meu *site* eu já coloco isso em vermelho. Se o cidadão quiser reclamar, eu sou o primeiro interessado em saber. Acaba me ajudando a fiscalizar o que ocorre na minha serventia. Nós somos os primeiros interessados em saber das reclamações.

Com esse mecanismo de reclamações e a publicação das estatísticas no Portal Estatístico nós subimos dez posições no Relatório Doing Business de 2020.

E já havia uma subida de trinta posições confirmada pelo Banco Mundial, mas o relatório foi suspenso por outras razões. Nós estamos aguardando a retomada. Nós já sabemos que vem um relatório novo chamado BEE, Business Enabling Environment.

O Banco Mundial avaliava quatro aspectos nos registros de propriedade. Era um *case*, uma empresa se instalando no Brasil. Por isso eram dez situações. Uma delas era a empresa se instalar em um galpão. Ela precisava comprar esse galpão com averbação já perfeita, não tinha nenhum problema na matrícula. O galpão valia 50 salários mínimos. A empresa analisava o tempo, o número de procedimentos e o custo. E analisava também o que eles chamavam de ambiente geral com algumas perguntas, inclusive se havia mecanismo de atendimento às reclamações.

Cada um desses quatro aspectos era 25% da nota. Nós não estávamos mal na avaliação porque em termos de tempo e custo, que é a grande dor do cidadão, nós estávamos na média da OCDE, que reúne os países desenvolvidos. E estamos muito melhores do que outros países da América Latina. Não quer dizer que não possamos melhorar em tempo e custos. Mas nós estávamos bem. O que piorava nossa colocação era o número de procedimentos, o que fugia total-



mente do controle do Registro de Imóveis. O Brasil era o último da lista mundial nesse quesito.

Como eu disse, cada um dos quatro aspectos valia 25%. E nós ganhávamos zero no quesito número de procedimentos. Por isso a nossa nota só disputava 75 pontos, então nós não tínhamos uma boa classificação.

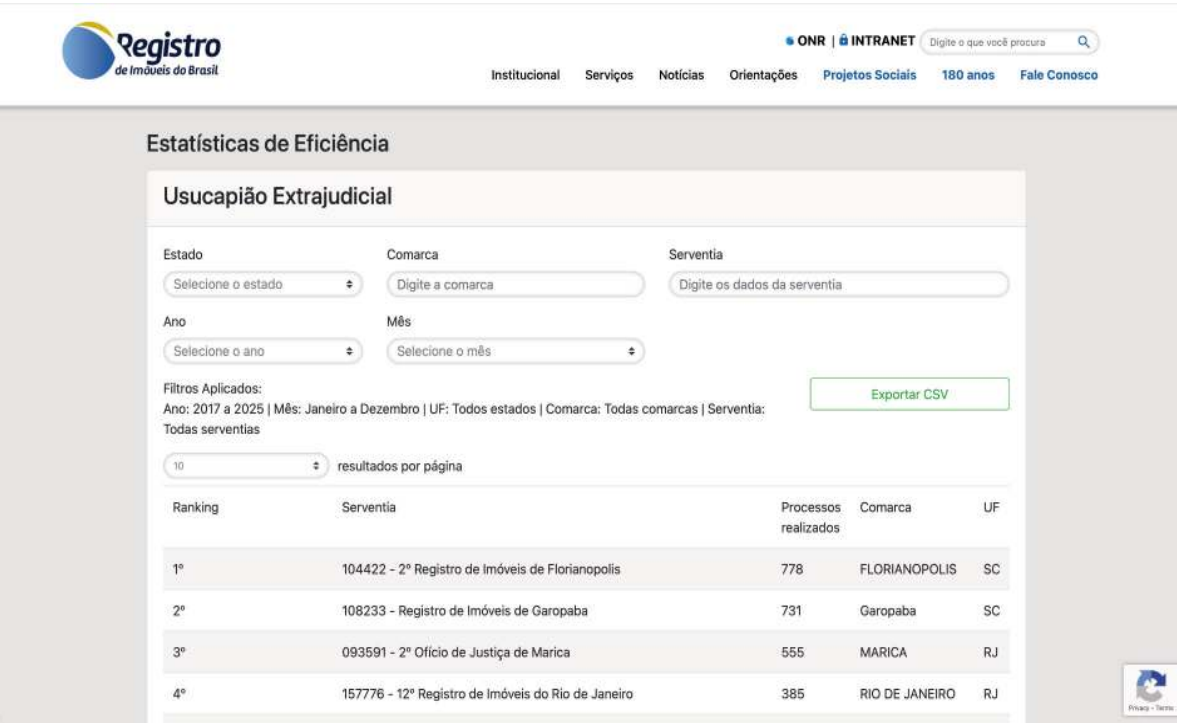
Mas no futuro BEE, Business Enabling Environment, parece que não haverá a contagem de procedimentos por ser muito subjetiva. Nos Estados Unidos, por exemplo, não há matrícula como nós conhecemos, essa matrícula que possibilita conhecer a situação jurídica do imóvel instantaneamente, sete dias por semana. Eles contam apenas com uma companhia de seguros, que faz uma pesquisa. Segundo o Banco Mundial, essa pesquisa é feita em dez dias. Consequentemente há diversos procedimentos, mas eles contavam um procedimento só. Ou seja, isso era muito subjetivo.

E não haverá mais essa contagem no BEE. Então eu espero que nós já consigamos uma classificação talvez entre os melhores 50 do mundo. E nós merecemos talvez mais do que isso. Nós todos queremos ter o melhor Registro de Imóveis do mundo, e nós podemos fazer isso.

Portal de assinaturas e digitalizações: mais de 150 mil assinaturas/mês gratuitamente

Nós somos, junto com a DocuSign, o maior portal em termos de assinaturas do Brasil. Esse portal é o único do mercado que permite digitalização conforme o Decreto e a Lei da Liberdade Econômica. E é gratuito para a sociedade. Isso para se digitalizar titulares antigos. Para confeccionar titulares novos, também é gratuito. Tem também API – há instituições que usam mediante o *site* e há instituições que usam integradas aos seus sistemas.

É muito recomendado que vocês digam para os agentes que atuam nas suas circunscrições utilizarem esse assinador porque ele é extremamente prático. Na saída dele não há uma versão para impressão e outra versão para assinatura digital, é a mesma versão que tem todas as qualidades, tem o código *hash*, que garante a integridade do documento, e tem a assinatura digital. Então as pessoas podem imprimir, podem tirar cópia, podem mandar por *e-mail* que mesmo assim vai continuar válido, vai continuar passível de obter assinatura digital, vai continuar com o *hash* e tudo mais. É muito prático. A vantagem para o mercado é que o



registrador de imóveis já sabe que aquilo é confiável, o que torna o exame muito mais fácil.

Esse portal de assinaturas e digitalizações tem mais de 150 mil assinaturas realizadas por mês, gratuitamente, para que usuários, cadeia produtiva, loteadores, incorporadores, construção civil e sistema de crédito mobiliário possam não só assinar os seus documentos e dali mesmo encaminhar para o Registro de Imóveis, como também transformar títulos físicos em documentos eletrônicos digitalizados com validade para serem encaminhados para o Registro de Imóveis.

Portal Estatístico em convênio com a FIPE: avaliado e reconhecido pelo Banco Mundial

O Portal Estatístico também era uma exigência do Banco Mundial, uma daquelas perguntas do tópico que valia 25%. Patricia Ferraz gosta demais desse tema. Foi minha parceira no desenvolvimento dessas estatísticas junto com tantos outros colegas. Nós fizemos um convênio com a Fundação Instituto de Pesquisas

Econômicas – FIPE, que tem muita credibilidade nesse tema. O Banco Mundial também avaliou o Brasil. Isso foi reconhecido, assim como o mecanismo de atendimento às reclamações. O Brasil aumentou sua nota por conta disso. O Brasil tinha estatísticas dos imóveis feitas por portais de anúncios e agora conta com estatísticas do Registro de Imóveis.

Ao entrar no portal do Registro de Imóveis você vai encontrar a intranet. Nós estamos *linkados* com o CNJ, então o sistema sabe quem você é e sabe quem é o seu substituto. Se você nunca tiver entrado lá e *logar* com o certificado digital, ele vai te reconhecer. Você vai entrar na intranet como oficial da sua serventia com determinados poderes de acordo com o seu certificado digital.

Ferramenta de auxílio à detecção e comunicação ao COAF conforme provimento CNJ

Uma das ferramentas é uma tecnologia de auxílio à detecção e comunicação ao COAF. Com base nos nossos dados enviados ao COAF para estatísticas nós con-

seguimos detectar aquelas situações objetivas do provimento do CNJ e do COAF.

Mais do que isso. Na verdade, eu não sei como se faz essa comunicação ao COAF sem essa ferramenta. Nós temos, no provimento do COAF, a situação de duas transações no período de seis meses com variação maior do que 50% do valor. Quando vamos operacionalizar essa comunicação no *site* do COAF só tem um campo de data, por exemplo. Que data inserir? Eu não sei como se faz isso. Tem gente que insere a data da primeira transação, tem gente que insere a data da segunda. Ocorre o mesmo com o valor, só há um campo de valor. Tem gente que soma os valores, tem gente que subtrai os valores, insere a diferença etc. Ou seja, nós estamos produzindo um monte de lixo para o COAF, porque aquilo não tem significado. Cada um entende o campo de uma forma.

Por que é assim? Porque o COAF começou com esse sistema para atender os bancos. Era uma transferência bancária com um campo de data e um campo de valor. Mas nós passamos a estrutura do nosso *layout* para o COAF. Eles têm como importar isso para o sistema deles. E nós fazemos isso tudo automaticamente. No meu cartório seria inviável, a meu ver, eu detectar todas as operações com variação de valor de 50% ou com variações com relação ao preço do ITBI. Isso é detectado automaticamente, mas a análise de todas as comunicações continua sendo do oficial. Ele decide qual delas vai comunicar ou não. Depois é comunicado em lote.

Nós temos conexão direta com o sistema do COAF. O recibo dessa comunicação vem pela intranet, não precisa ir ao *site* do COAF, não precisa fazer nada manualmente. Então eu recomendo muito. Essa ferramenta do COAF também está disponível para todos.

Ferramenta da LGPD

Nós temos a ferramenta da LGPD. É muito interessante.

Essa ferramenta da LGPD não está ativada de padrão para todos, mas vocês podem ir na intranet e ativar para o seu cartório. O meu cartório, por exemplo, utiliza a ferramenta de LGPD do Core-BR. No portal do Registro de Imóveis, no meu *site*, eu faço uma referência que explica os direitos do titular de dados.

E tem o canal de atendimento. Nós nos comprome-

temos com vocês de antemão a fazer uma revisão desse sistema para atender ao provimento, porque esse sistema é anterior ao provimento. De qualquer forma, de maneira geral ele atende o provimento. Mas a nossa assessoria jurídica fará atualização de todas as políticas. A meu juízo não há necessidade de contratar consultor. A meu ver as obrigações da LGPD são relativamente simples. Nós somos profissionais do direito, temos total condição de cumpri-las.

Site padronizado e voltado para serviços

Estamos fazendo aqui no congresso o lançamento de *sites* padronizados. É um trabalho que se coloca entre essas várias camadas de construção da nossa identidade externa e interna.

A ideia é que quem quiser possa aposentar o seu *site*. Esse é um *site* voltado para serviços. Nós queremos que o cidadão resolva o seu problema. Essa é a ideia do *site* padronizado.

Ele é padronizado em certo sentido, porque funciona no Portal do Registro de Imóveis, mas o oficial tem uma série de customizações que pode fazer na intranet sem necessidade de programação. Vocês podem escolher praticamente tudo. Se quiserem, podem adotar um nome fantasia para o cartório, modificar a ordem dos botões, modificar a cor dos botões e tudo mais.

Atendimento: certidão em primeiro lugar

Em geral, qual a primeira coisa que o cidadão quer num *site* de cartório? Certidão. Outro dia um colega de São Paulo me disse que colocou no *site* dele um canal de LGPD. Mas o canal estava tão em destaque que ele passou a receber pedido de certidão por ali. LGPD é importante, mas na maioria das vezes o cidadão entra no seu *site* porque quer uma certidão. Então ela aparece em primeiro lugar.

No meu caso eu escolhi certidão, matrícula *online* e protocolo. Eu tenho ali os botões do serviço *online* que remetem ao ONR. O mapa do Registro de Imóveis já está no meu *site* porque eu acredito no futuro em que os serviços *online* também vão ser através do mapa. O atendimento, porque o cidadão quer falar com o cartório. E pagamento.

Pagamento é o destaque desse *hotsite*, como estamos chamando. Vocês podem ou aposentar o *site* de vocês como eu vou fazer, porque eu tenho apenas Registro de Imóveis, ou utilizar isso para a parte do Registro de Imóveis e fazer uma referência talvez. Eu inseri também o acompanhamento registral, calculadora de custos, para remeter o cidadão que quer consultar, agendamento, mecanismo de reclamação.

Na parte de baixo tem algo muito interessante. Você pode fazer um bloco com o Google Docs. Você coloca o *link* do seu Google Docs e ele aparece no *site* de forma permanente. Toda a parte de texto do seu *site*, quando você atualiza seu Google Docs, aparece automaticamente naquele bloco.

Só para mostrar que a Comunicação tem um atendimento disponível: tem WhatsApp, tem *e-mail*, para que vocês possam construir a marca do Registro de Imóveis dentro do cartório. Eles farão o logotipo para vocês.

O logotipo do cartório tem relação com o logotipo do Registro de Imóveis do Brasil (RIB). Assim também eles podem auxiliá-los a construir uma fachada conforme as dimensões dela. É só mandar um WhatsApp para Comunicação e eles vão ajudar vocês. No “Fale conosco” você vai encontrar o WhatsApp da Comunicação.

Como migrar as informações do site do registrador para o site do RIB

Eu acabei de passar por esse processo. Talvez daqui a uma semana eu já desative o meu *site*. Já está pronto para ser desativado.

Por exemplo, no meu *site* um texto de usucapião agora ficou muito melhor porque eu transformei em Google Docs. Está ali no bloco de usucapião, se eu quiser eu posso subir esse bloco para cima, para trás, não faz diferença. E eu altero isso mexendo no editor de texto, dois minutos depois está no *site*. A parte de conteúdo você pode fazer muito facilmente assim.

Para o acompanhamento registral nós temos o *layout*, que é o mesmo do ONR. Então você pode falar para o seu desenvolvedor enviar para o RIB o *layout* do seu acompanhamento registral.

A mesma coisa com o pagamento. O pagamento também não vai funcionar instantaneamente. Você precisa falar com o seu desenvolvedor para adotar o

layout de comunicação com o nosso *site*.

No meu caso já está funcionando o acompanhamento registral até do passado. O meu desenvolvedor adotou o *layout* e mandou todos os meus títulos. Hoje ele manda carga incremental, mas ele mandou a carga também histórica. Então todos os títulos já estão com acompanhamento registral.

Na verdade, hoje as pessoas mandam para o ONR. Às vezes têm um *site*, mandam para o seu *site*. Então é o mesmo padrão, só que você manda para cá também. Geralmente quem tem *site* já manda para o *site*. Então é o mesmo arquivo basicamente. Nós adotamos o mesmo arquivo para simplificar.

O interessante é que no atendimento o primeiro campo a preencher quando alguém quer entrar em contato com o cartório é “Protocolo”. Não é obrigatório porque não necessariamente a pessoa que quer o atendimento vai ter. Mas, se ela tiver, nós interrompemos o formulário e exibimos o acompanhamento. Pode ser que isso resolva, então a pessoa já fica atendida automaticamente.

A primeira aba do meu *site*, por exemplo, é o padrão que está em todos os *sites*, os serviços em ordem de importância. A importância é aquela que o cidadão busca. Certidão, matrícula *online*, pesquisa de bens, protocolo e o mapa. Mas isso é tudo configurável. Vocês podem escolher os botões na intranet conforme desejarem.

Estrutura a custo zero para o cartório

O cartório vai usar a estrutura a custo zero, porque isso fica armazenado em um *datacenter* custeado pelo RIB. Então é de graça para o cartório e ainda tem a customização que dá para fazer dentro desse padrão de imagem, construindo a marca única com aquela ideia de formação da cara do Registro de Imóveis. Esse é o sentido do projeto.

Ali no contato, como eu disse, o primeiro campo é “Protocolo”. Se o usuário digitar ali, automaticamente ele chama o acompanhamento registral. E quem tem o WhatsApp Business pode configurar tudo isso na intranet, sem programação nem nada. Aparece ali em cima o WhatsApp Business do cartório. Eu entendo que o WhatsApp é uma ferramenta da qual não conseguimos fugir hoje em dia. É possível interagir com

o cartório com esse WhatsApp. É um *hiperlink*, que já abre o WhatsApp para falar com o cartório.

E isso é muito importante, porque atendimento por telefone no cartório não dá certo. A pessoa quer saber quanto custa, quer saber como ele faz para lavrar uma escritura, o que é preciso para o registro. São perguntas que as telefonistas não têm como responder.

O sonho é construir talvez um sistema de atendimento integrado com o Portal Nacional, ONR e cartórios em que nós possamos ter a primeira camada de atendimento do Registro de Imóveis do Brasil que resolva esses problemas genéricos e, se for necessário, de lá ele vai para o ONR, preservando o seu histórico e todo mundo integrado no atendimento. Talvez no futuro se consiga isso.

Mas a versão 1.0 já está me ajudando muito no cartório. Eu comecei a usar esta semana e estou muito feliz, particularmente com a parte de pagamento.

É como se fosse um processo eletrônico, digamos assim. Um formulário permite que o usuário anexe uma tabela, uma imagem, um documento. Não é um e-Protocolo porque não tem esse objetivo, mas a partir daí você interage com o usuário na intranet e pode acontecer essa interação de forma dinâmica. Ele pode se manifestar de novo. E o mecanismo de reclamação é da mesma forma.

Pagamento: 40 segundos para compensar o Pix

Na intranet eu gero pagamento para a pessoa que está lá no balcão ou para um complemento de protocolo, porque eu trabalho com o pagamento ao final, e o cidadão recebe no balcão na hora. Eu tenho o monitor virado para ele, ele escaneia o QR Code e me paga com PIX. Nós utilizamos o mesmo convênio do ONR, o Pix custa só R\$ 0,26, não tem percentual.

Eu estou conversando com o presidente do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, Flauzolino Araújo dos Santos, para que isso seja integrado aos projetos do ONR, especialmente o projeto de pagamento.

Na intranet existem os tipos de pagamento. Como eu fiz no cartório? Eu recebo um valor fixo na prenotação. Então eu tenho lá um tipo de pagamento que é prenotação. A pessoa chega com uma escritura e recebe o QR Code na hora, paga na hora, imediatamente o



sistema recebe o *layout* – tem o *layout* que o seu desenvolvedor pode receber – e não tem mais que ficar conciliando isso no extrato bancário, acabou isso no cartório. Muito embora o meu desenvolvedor ainda esteja fazendo essa troca de maneira mais automática, na intranet, leva 40 segundos para compensar o Pix. Então o cidadão está ali e já houve a compensação praticamente instantânea.

Feito esse pagamento inicial de R\$ 300,00, o protocolo vai seguir. Quando estiver pronto para registro eu faço uma exigência padrão, que o próprio sistema pode colocar em todos os casos. O texto é assim: “Acesse o registro de imóveis/12rj, vá a ‘Pagamento’ e digite o seu protocolo”. A pessoa digita o protocolo e aparece a tela. O pagamento pode ser feito em Pix ou boleto.

Quer dizer, o seu sistema pode interagir com esse meio de pagamento. Depois da análise do título, o escrevente emite o Pix e o sistema vai acusar que está pago. Ou seja, esse pagamento obviamente se comunica com o sistema usado pela pessoa no cartório e independe de conferência manual na conta bancária.

Pedido de certidão é um outro tipo de pagamento que eu tenho e funciona da mesma forma. O sistema pode adicionar o valor no protocolo e dar o próximo andamento. Ninguém precisa se preocupar mais com isso. O cidadão não tem como pagar um valor diferente porque nós geramos o pagamento. Então fica eliminado

o erro humano e também o trabalho de conferência dos valores nos extratos. E o custo é bem interessante.

Gerenciador de pagamentos

Na intranet tem um gerenciador de pagamentos e os tipos de pagamento. Como eu expliquei, você pode gerar o pagamento no balcão.

Feita a exigência, a pessoa vai receber o *e-mail*, que é disparado automaticamente quando você gera um pagamento. Se você tiver o *e-mail* do apresentante, ele já vai receber a mensagem para fazer o pagamento. O texto é padronizado: “O seu protocolo ficou pronto. Nós vamos fazer o seu registro super rápido. Só precisa que você deposite aqui”. Ele vai receber através do acompanhamento registral também, se você tiver isso configurado.

Se ele não viu nenhum desses *e-mails*, quando ele entrar no acompanhamento registral para procurar saber do protocolo, vai ter a exigência explicando que basta ele ir a “Pagamento” e digitar o número do protocolo.

Lá no cartório nós já estamos usando até escrito “Pago” nos que estão verdinhos. Eu comecei a usar esta semana. Eu já pedi ao meu desenvolvedor para que isso se torne automatizado. Eu ainda estou baixando o CSV, que é o arquivo com a tabela de pagamentos, e importando isso manualmente no sistema. Mas em um futuro breve o portal vai disponibilizar uma forma de comunicação API, *webservice*, *webhulk* que seja sincronizado automaticamente de minuto em minuto com o sistema sem que você precise baixar o arquivo e importar no seu sistema interno.

Eu já parei de conciliar no extrato bancário, já me ajudou muito. Aí mesmo eu vejo de forma centralizada todos os pagamentos que compensaram e posso baixar uma tabela no final do dia.

Os clientes do cartório estão gostando muito. Eu acabei com máquina de cartão de crédito, dinheiro, porque agora eu vou conciliar tudo automaticamente. E, para minha surpresa, nenhum cliente reclamou. Muito pelo contrário, os clientes estão felizes, gostam da tecnologia, gostam da novidade de não ter mais que ir ao banco pegar dinheiro. O Pix é algo muito popular. Foi um sucesso estrondoso.

Para o cliente isso também é maravilhoso, principalmente se todos nós adotarmos. Tem registrador

que só aceita receber de determinada forma. Uma empresa grande, que trabalha com 300 cartórios, cada cartório dá recibo de um jeito, cada cartório recebe de um jeito. É muito complicado isso para as empresas, inclusive companhias abertas, que têm *compliance*, lidar com diferentes formas de pagamento do Registro de Imóveis. Então se nós oferecermos um serviço institucional padronizado, isso vai aumentar muito a percepção de qualidade do nosso serviço.

Vocês podem cadastrar tipos de pagamentos diferentes. São basicamente duas possibilidades, um pagamento de valor fixo e um pagamento de valor variável. Eu uso o valor variável que o meu escrevente coloca com o complemento. No futuro eu quero que o meu sistema exporte os meus protocolos e valores para que eu não tenha mais que fazer isso complemento a complemento. E tem o valor fixo, relativo a pedido de certidão e prenotação.

Agora vem a notícia ruim. O pagamento não funciona automaticamente porque infelizmente o desenvolvedor não é mágico. Então, para que isso funcione, nós precisamos de uma chave da API do Banco do Brasil, que é o banco parceiro nosso nessas ferramentas e o banco parceiro do ONR também.

Então, para o acompanhamento registral funcionar, vocês precisam mandar o *layout*. Para cadastrar o pagamento, é preciso ter a chave do cartório junto ao Banco do Brasil. O cartório precisa ter uma conta no Banco do Brasil e precisa solicitar ao gerente a chave da API do Pix. Por enquanto é assim. O Banco do Brasil está lançando novas ferramentas.

Calculadora de emolumentos dá vazão à demanda de atendimentos

A calculadora de emolumentos está no portal de forma genérica, mas ela fica integrada dentro de um *frame* que chama. Você clica nessa barra horizontal, automaticamente abaixa ali a calculadora de emolumentos, que tem aquilo que o cidadão mais usa, ou seja, registro em geral e compra e venda com alienação fiduciária. Tem averbação de cancelamento de enfiteuse? Não, só tem as duas coisas que as pessoas mais usam. O objetivo é dar vazão à demanda de atendimentos do cartório, à comunicação do cartório com os usuários. Já funciona em vários estados.

Uniformização e padronização de serviços são fundamentais

FERNANDO PUPO MENDES

A uniformização e a padronização da prestação de serviços são fundamentais para o bom funcionamento da nossa atividade. Eu acredito que todos passam por situações em que usuários ou clientes ligam no cartório dizendo ter confundido o *site* de um prestador de serviço terceirizado com o *site* oficial do Registro de Imóveis, seja o *site* do ONR ou o *site* do RIB. Então é de suma importância todo esse desenvolvimento de ferramentas, que se aplicam a grandes, médios e pequenos cartórios. Obviamente ele só vai ter efetiva implementação se todos agirem para que essas ferramentas sejam usadas.

Por exemplo, as ferramentas de comunicação e de criação da marca. Quantos de vocês já adotaram nas suas serventias uma medida que seja para implementação da marca? Todas essas ferramentas já estão na intranet do *site* do RIB há mais de ano. Então você já pode customizar a placa do seu cartório, você já pode implantar a placa do seu cartório, pode adotar as pastas de matrícula, o seu cartão de visitas e quaisquer outras coisas vinculadas à marca do RIB.

O *site* também é uma ferramenta muito importante e obviamente é de uma implantação muito fácil e rápida. Vocês simplesmente acessam a intranet, vão ao menu da esquerda onde está situado o “Gerenciador de hotspots”, customizam rapidamente e colocam para funcionar.

Como vocês podem divulgar isso para aquele usuário que chega no cartório e não é muito habituado à internet? Vocês podem fazer isso através da colocação de um panfleto junto àquele serviço que ele solicita fisicamente no cartório. Ou eventualmente até mesmo criar um cartão de visitas e inserir nele um QR Code que remete ao *site*. Quando essa pessoa precisar de uma nova prestação de serviço, ela simplesmente pode apontar o celular para o QR Code e imediatamente o celular é direcionado para o *site*.



Fernando Pupo Mendes

Todas essas medidas acabam ampliando a utilização do *site* e a utilização de ferramentas eletrônicas.

Outra questão é a utilização dos tutoriais divulgados no YouTube. Já existem tutoriais de certidão do Portal de Assinaturas, já existe o tutorial dos *uploads* dos polígonos de lotes, urbanos ou rurais. Tudo isso já está no YouTube, mas os tutoriais ainda são muito pouco usados.

É muito importante que cada registrador faça a divulgação de todo esse material produzido para ganharmos escala na utilização das ferramentas desenvolvidas.

O RIB hoje trabalha com aproximadamente doze desenvolvedores em tempo integral para criar essas ferramentas e é muito importante que elas tenham grande utilização.

Soluções para o mercado: mapa do Registro de Imóveis do Brasil



FREDERICO JORGE VAZ DE FIGUEIREDO ASSAD
Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto (SP).
Secretário-Geral da Arisp e da Anoreg-SP.



DANIEL GERSTEN REISS
Doutor em Economia pela UNB. Assessor de Política Econômica da Presidência da República. Analista do Banco Central.



SERGIO ÁVILA DORIA MARTINS
12º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (RJ).
Vice-presidente do RIB. Presidente da ARIRJ. Doutor em Processo Civil pela UBA.
Mestre em Law and Economics pela Universidade de Manchester.

“O racional do SERP nada mais é do que tornar o acesso
mais simples e mais prático.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

SERP – Sistema Eletrônico dos Registros Públicos centraliza o ponto de acesso aos serviços notariais e registrais

DANIEL GERSTEN REISS



Eu sou funcionário de carreira do Banco Central e hoje estou na Presidência da República na Subchefia de Análise Governamental. No período de elaboração da medida provisória do SERP eu estava no Ministério da Economia, por isso eu tenho ligação mais direta com esse projeto. Agora eu estou no passo seguinte, que é o passo que de fato analisa o mérito, a conveniência e a oportunidade.

Uma coisa importante em um tratado do Paul Krugman, e o motivo pelo qual ele ganhou o Nobel de 2008, foi exatamente trazer para a economia internacional a ideia de ganhos de escala e ganhos de escopo dentro da distribuição geográfica. O que ele fez foi explicar por que alguns países concentram produtos especiais. E a explicação para isso pode

parecer trivial. No painel anterior nós falávamos exatamente sobre ganho de escala. Por que alguns países vão concentrar produção de manufatura? Porque o custo de transportar um insumo de um país para o outro é alto. O custo de se tirar um insumo do país A ou país B, e depois mandar para um país C, é alto. Então a tendência é que essas cidades, esses pontos geográficos fiquem no mesmo local.

Se vocês entenderam essa explicação, é a única coisa que eu tinha para trazer para vocês aqui, e é só traduzir isso para o SERP. A ideia do SERP é essa. Ou seja, não faz sentido que cada um dos 3.700 cartórios faça de forma diferente ou faça várias vezes a mesma atividade, uma vez que podemos concentrar. Isso é ganho de escala.

A ideia toda de ganhos de escala é essa. Concentrar a produção. Se isso é válido para vocês, também é válido para o cidadão. Como se colocou na apresentação anterior, tratando da prestação de serviços, isso também é válido do ponto de vista do cidadão. O fato de a pessoa ter que ir de cartório em cartório tentando juntar documentos, encontrando procedimentos diferentes cria uma dificuldade. Depois de ter visto a apresentação anterior, acho que muito do trabalho que vocês fizeram está relacionado à ideia do SERP.

Isso já existe desde 2009, já estava na Lei nº 11.977 do programa Minha Casa Minha Vida. Por que foi preciso uma nova lei? Porque não estava implementado. A iniciativa de vocês mostra que não existe necessidade de compelir, seja o cidadão ou o agente, para determinada atitude. Qual é a nossa visão? Se isso é provido pelo mercado, a função está resolvida.

Acho que uma questão interessante é lembrar que as pessoas que trabalharam na lei de 2009 foram as mesmas que trabalharam na lei do SERP. Esse é um processo de continuidade.

Quando você vai para um cartório, é difícil. Se você tiver que ir para um segundo, é mais difícil. Se precisar o registro em um terceiro cartório e o custo de ir até lá for alto, talvez você nem vá. O negócio pode não ser feito. Às vezes, para que o negócio seja feito vai ser preciso assumir o risco de não ocorrer uma ida àquele terceiro cartório.

Centralização do ponto de acesso

O que temos com a centralização do ponto de acesso, que é exatamente o que o SERP faz?

O SERP não muda em nada a organização dos cartórios, o modo de registro, ele só põe mais uma camada sobre o ONR e os novos operadores das outras especialidades registrais. Cada uma das especialidades vai ter o seu sistema, que foi de fato uma construção feita por vocês. E o SERP nada mais é do que uma camada de ponto único de acesso, porque para o cidadão vai ser mais simples consultar. Vai para um único lugar, faz a verificação, a verificação é padronizada, tudo funciona.

Não tem nenhum motivo para isso ser diferente. Eu acho que o trabalho intelectual que é provido pelos

cartórios não é o trabalho de ficar fazendo registro, de ficar formatando. Isso é um trabalho terceirizado. Quem fez o *site*? O desenvolvedor. Esse é o trabalho dele, de operacionalizar. De tornar isso mais simples, mais fluido. O trabalho de vocês é o trabalho intelectual. Não faz sentido gastar tanto tempo de estudo e fazer o trabalho operacional, que pode ser juntado e feito com muita celeridade.

Então o racional do SERP nada mais é do que fazer essa camada, tornar o acesso mais simples e bem mais prático.

Eu acho que o importante é entender que a proposta não foi trabalhada exclusivamente pelo governo. Na verdade, a proposta saiu de vocês, das associações que participaram da construção dela. O que fazemos é formatar, cumprir os procedimentos, ver se está tudo certo. A proposta saiu daqui e a construção é de vocês.

Dados distribuídos e desestruturados aumentam os custos de transação

Nós criamos diversas bases que estão distribuídas pelo país e essas bases precisam ser integradas, assim como vocês estão integrando no logotipo de vocês.

Dados dispersos, quando são integrados, têm potencial fenomenal de se transformar em informações. O painel anterior mostrou diversas soluções tecnológicas.

E o acesso a esses dados é o quê? É a ideia. Eu que venho da área de microeconomia, adoro trabalhar com dados. Se tiver dado, começamos a brincar, começamos a fazer conta e sai a ideia de alguma coisa. E, às vezes, a ideia demora a ter um resultado. Em que se transforma? Se transforma em serviço bom, eficiente. E serviço bom, serviço eficiente faz a economia crescer. É isso que precisamos para o Brasil, precisamos que o Brasil cresça e se desenvolva com soluções eficientes.

Quais são os pontos-chave que eu gostaria que vocês levassem, além do Doing Business, que já veio do evento anterior? Dados distribuídos, desestruturados, trazem custos de transação de um lugar para o outro. O SERP nada mais é do que uma camada de dados, que é mais um serviço. Não está sendo feito pelo RIB simplesmente porque não deu tempo. E precisamos disso para hoje. Desde 2009 podia ter sido feito, não foi, precisou de uma lei para fazer acontecer.

Integração do sistema: desde a certificação até a geração de efeitos no Registro de Imóveis

FREDERICO JORGE VAZ DE FIGUEIREDO ASSAD

Uma noção interessante, que às vezes não notamos, é que dados considerados em si não têm serventia. Os dados só passam a ter alguma serventia quando se correlaciona um dado com o outro e se atinge uma utilidade.

Nós somos o grande banco de dados sobre informações imobiliárias de transações. O Brasil é um país com uma questão fundiária extremamente relevante no que diz respeito à irregularidade. Um relatório de 2021, do Ministério do Desenvolvimento Regional, indica que cerca de 50% dos imóveis no Brasil são irregulares.

Apesar de a lei estar vigente, desde 2009, trata-se de um processo de estruturação da própria categoria.

Nós mudamos a forma de pensar de toda uma corporação – acho que podemos nos considerar assim. Para se ter uma ideia do universo com o qual estamos lidando – e eu não vou nem falar a respeito dos imóveis urbanos –, o valor agregado do PIB do agronegócio é de aproximadamente 30%. Segundo a Esalq – Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz (USP) – isso representa 27,4% do PIB nacional. O Banco do Brasil tem cerca de R\$ 200 bilhões a serem aplicados em crédito. Historicamente os imóveis rurais e o próprio PIB agrícola necessitam de crédito para as suas atividades de giro. É muito difícil ver qualquer tipo de plantação, cultura, construção de benfeitorias que não seja feito com base nos programas subsidiados. Estou falando do próprio Plano Safra, e do financiamento de grandes empresas agrícolas.

O primeiro passo foi o SIGEF – Sistema de Gestão Fundiária, uma criação do Incra que passou a integrar e certificar todos os dados dos imóveis dos polígonos georreferenciados. Nós já estamos acostumados a lidar

com a tecnologia do georreferenciamento, que basicamente é uma técnica e um processo. É uma técnica porque é uma forma de fazer a medição dos polígonos de determinada propriedade, fixá-la no globo terrestre de forma que seja inequívoca e única. E é um processo porque a partir daí se tem desde a certificação até a geração de efeitos no Registro de Imóveis. É possível integrar esse sistema, que já serve para propriedades urbanas. É um caminho imenso a ser aberto e que pode também ser muito favorável à nossa atividade. É muito interessante. Depois façam essa experiência na comarca de vocês.

Eu vou ser sincero. Fui conhecer há poucas semanas esse sistema do SIGEF. Para quem lida no dia a dia com os imóveis rurais aquilo é verdadeiro ouro, o que nos faz refletir a respeito do nosso futuro, porque nós somos realmente bancos de dados. A abertura dessas informações para o público – e acho que tem que ser divulgado nesse sentido – eu acho que faria explodir a nossa atividade até como ferramenta do mercado para a realização de novos negócios.

Aqui até se comentou a respeito da possibilidade do *home equity*. Eu acho que é extremamente importante a possibilidade de se fazer a divisão da garantia para se ter novos créditos. Mas eu também me recordo de que pela Lei do Agro surgiu a possibilidade de se fazer a propriedade lá em afetação. Na minha experiência, desde o início da vigência – eu trabalho em uma comarca relativamente grande – eu ainda não vi. Talvez tenha que se pensar na construção da lei, se isso vai ter aceitação e se a estrutura jurídica de garantia está adequada, uma vez que é isso que dá tranquilidade para quem concede o crédito.

Soluções para o mercado: mapa do Registro de Imóveis do Brasil

SERGIO ÁVILA DORIA MARTINS

Vamos apresentar agora o mapa do Registro de Imóveis, que é o nosso xodó.

O mapa nada mais é do que um serviço feito a partir dos dados dos cartórios enviados para estatística, para o Core-BR. Os mesmos dados servem para fazer comunicação ao COAF e o mapa do RIB.

Vocês estão vendo a cidade de São Paulo. Os pontos azuis com números no meio significam a quantidade de transações em cada ponto. Os círculos são as circunscrições de cada cartório do Estado de São Paulo. Nós conseguimos mapear automaticamente circunscrições do Brasil inteiro a partir de dados de estatística. Quando a cidade tem mais de um cartório, nós pedimos que os oficiais nos enviem os *shape files*, os polígonos da cidade, como no caso da cidade de São Paulo.

No Rio de Janeiro, a lei estadual já prevê esses serviços. A partir de 1º de janeiro será possível ao cidadão do Rio de Janeiro consultar o preço de um imóvel. As outras informações atendem ao provimento do CNJ, que era o Provimento 94, agora é o Provimento 136¹, que, no seu art. 1º, prevê a localização das matrículas pelo indicador real.

Eu defendo que isso também é um tratamento de dados até obrigatório que o Registro de Imóveis deve fazer em virtude da LGPD. E aí não há que se fazer nenhum maniqueísmo, mas há casos de empresas que pediram visualizações de matrículas de bairros inteiros de São Paulo. Fizeram isso por um interesse legítimo.

Embora isso acabe ferindo a LGPD, há um interesse legítimo da sociedade em conhecer os preços dos imóveis por diversas razões. Desde a tia Tetéia, que quer vender o seu apartamento em Copacabana e não sabe o preço até uma empresa, como era o caso, que quer fazer uma oferta para todos os imóveis. É o que essa empresa faz, ela compra e vende imóveis em massa. Então ela tem um algoritmo de precificação. É um

banco que quer financiar um imóvel do Frederico, que viu que tem um apartamento em determinado prédio. O banco poderá, a partir de 1º de janeiro, no Rio de Janeiro, consultar os valores das transações anteriores naquele prédio e oferecer o crédito no internet *banking* para o Frederico a partir de um LTV, *loan-to-value*, de 50%. Ou seja, o banco sabe a média de valor daqueles apartamentos, negocia R\$ 1 milhão, então é possível emprestar 50%, R\$ 500 mil. Desejavelmente, isso vai se realizar por meio de dados estruturados. Nós vamos registrar a alienação fiduciária, comunicar de volta para o banco e o crédito *home equity* vai deslanchar.

Por que esse é um caso que eu acho que o mercado não deslancha? Em razão do custo operacional. Diferentemente do financiamento, com taxas subsidiárias, essa é uma operação muito longa. O cidadão pesquisa a compra da casa própria. O *home equity* compete com as outras modalidades de crédito. Se a pessoa levar 30 dias para liberar o crédito, pode ser que ela prefira pagar uma taxa maior. E nós deixamos de ganhar o registro. Então quanto mais fácil e mais barato no *home equity* melhor.

Paradoxalmente, quanto mais fácil, mais rápido e mais barato, mais tendemos a ganhar. Hoje nós não ganhamos nada. O que adianta um emolumento caro, se incide sobre nada? O *home equity* não existe no Brasil.

Há uma frase muito verdadeira sobre isso – eu não vou lembrar o autor: “Seja generoso com aquilo que você não tem.” Nós não temos esses registros. Então, se o emolumento for mais acessível e se o procedimento for mais fácil operacionalmente talvez possamos vir a tê-los.

Todos vão poder acessar matrículas em massa

Por que é importante esse tratamento pela LGPD?

No momento em que o localizador de matrículas estiver disponibilizado vai ser muito fácil para uma empresa do mercado imobiliário que quer conhecer os preços obter legitimamente as matrículas de um prédio

inteiro, de uma rua inteira, de um bairro inteiro. A empresa que já fez isso em São Paulo tem uma superestrutura, mas empresas menores e até mesmo o cidadão também têm interesse. Todos vão poder acessar matrículas em massa. Vai ficar muito mais fácil.

Nós precisamos fazer esse tratamento para oferecer uma consulta de preço. O cidadão e as empresas simplesmente têm interesse em saber o preço dos imóveis. O Registro de Imóveis obriga o mercado a visualizar as matrículas porque não oferece outra forma de conhecer os preços. Aliás, conhecer os preços visualizando a matrícula foi, nas palavras do fundador da tal empresa de São Paulo, como tirar o petróleo do fundo do mar. Em vez de receber a informação de que precisava, ele teve que consultar matrícula por matrícula com a informação não estruturada e extrair os dados quando nós temos esses dados em nossos sistemas. Nós podemos oferecer o que o mercado precisa, preservando a publicidade registral. Da mesma forma como o serviço de visualização de matrícula não existia, outros serviços de publicidade hoje se fazem necessários. Esse é um deles.

Se nós não oferecermos esse serviço, uma empresa ou entidade o fará. A prefeitura de São Paulo divulgou os dados dos registros da cidade toda. Então hoje qualquer um pode fazer isso na cidade de São Paulo, por exemplo.

Ainda sobre a LGPD. No Reino Unido é possível baixar um único arquivo com os dados de todos os negócios dos últimos vinte anos. Em um único clique, você baixa para o seu computador. Eles fizeram dois estudos de impacto, que eles chamam de *open data*, frente à diretiva de proteção de dados da União Europeia. E eles concluíram que são informações de interesse público, relevante, que têm a sua divulgação justificada. E houve pouquíssimas reclamações. A maioria das reclamações versou sobre pedidos de correção de informações no arquivo. Praticamente ninguém reclamou da LGPD. Aliás, eu nunca tive uma reclamação de LGPD. O sistema está lá e nunca ninguém reclamou de nada.

Com relação ao localizador de matrícula, nós já temos a previsão legal que nos ancora tranquilamente em relação à LGPD. Mas o art. 1º da Lei 8.935, que dá publicidade aos negócios, já nos estimula a esse tipo de atribuição.

Se o Registro de Imóveis não cumprir o comando de sua atribuição, que é dar publicidade aos negócios jurídico-imobiliários, alguém o fará. Uma vez que para

a publicidade dos imóveis a referência não seja mais o Registro de Imóveis do Brasil é possível que no futuro, se outra instituição passar a ser consultada para se saber sobre imóveis, essa instituição possa fazer registros.

Isso é vital para nós. É um comando da LGPD e – por que não? – uma maneira de solucionar problemas da sociedade, atender às pessoas. Isso diminui os custos de transação dos imóveis, melhora a alocação de recursos, diminui a assimetria informacional nos negócios, aumenta a liquidez dos negócios.

A precisão do mapa do RIB

O que acontece quando se pesquisa o mapa? O imóvel aparece localizado num círculo. Automaticamente o mapa já diz qual a circunscrição na qual o imóvel se encontra. Ao redor, aparecem as transações daquele prédio. A geolocalização é tão precisa que todos os apartamentos do prédio abrem dentro de uma mesma janela. Isso é feito por inteligência artificial. Se o nome da rua for escrito errado, a inteligência artificial consegue reparar. Se mudou o nome da rua, consegue reparar. Se estiver sem bairro, a inteligência artificial localiza. Então ela estrutura o indicador real.

Nós temos um projeto de devolver o indicador real todo consertado para o cartório. Como fazer estatísticas, se não houver um trabalho de engenharia de dados da nossa entidade? É muito difícil. Eu até acho que os dados podem ficar no cartório, mas o cartório vai precisar se servir de ferramentas compartilhadas para estruturar esses dados.

O interessante é que para a qualificação isso ajuda demais. Nós sobrepussemos aos registros todos os polígonos SIGEF do Brasil inteiro. Até onde eu sei é o único *site* do Brasil que tem isso disponível ao público. Clicando ali vai para o SIGEF com as informações daquele registro.

Eu sou registrador no Rio de Janeiro, capital, e me deparei com um imóvel rural que tem até uma RPPN – Reserva Particular de Patrimônio Natural. Fiquei desesperado. Inicialmente eu achei que daquela matrícula da circunscrição anterior provavelmente teria havido vários desmembramentos. Eu pensei que aquilo fosse um erro, que o cartório não tinha feito anotação. Mas o mapa me mostrou que não tinha nenhum registro ali. Vejam que segurança isso me deu!

¹ <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4761>

Registro de Imóveis e sustentabilidade ambiental

MARIA TEREZA UILLE GOMES
Presidente do Instituto Clima

“O Instituto Nacional de Certificação de Carbono no Brasil tem que ser objeto de gestão dos cartórios extrajudiciais sob regulação do Conselho Nacional de Justiça.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**



Maria Tereza Uille Gomes

Nosso tema é absolutamente novo. Nós estamos falando aqui de energia limpa, de energia sustentável, estamos falando da importância de se ter segurança jurídica em relação a esses grandes parques eólicos que realmente são o caminho do futuro. É o caminho da energia eólica, da energia solar, e cada vez menos de utilização da energia fóssil, energia de combustível movida a diesel, energia movida a carvão, as termoeletricas, que precisam ser substituídas por esse novo tipo de energia.

Como foi dito aqui, os registradores de imóveis são essenciais. Acho que não se pode imaginar a instalação de um parque eólico sobre uma terra que não se sabe exatamente a quem pertence. É preciso ter absoluta certeza de quem é o titular desse domínio. Ele pode ou não pode fazer essa cessão? A natureza dessa cessão tem que ser de direito real sim, por escritura pública. É preciso ter todas as garantias para não ocorrer de alguém, que faz um investimento imenso num parque eólico, daí a pouco ver aquela propriedade em discussão judicial.

Uma coisa que aconteceu no Matopiba, quando estive lá como conselheira, foi que uma pessoa de

poucas posses – em razão de um documento feito na época até com o aval da Corregedoria – acabou se transformando em proprietário de terras que tinham sete vezes o tamanho de Brasília. Então nós tivemos que pesquisar os dois cartórios para entender desde a origem da primeira matrícula, segunda matrícula, terceira matrícula e puxar todas as matrículas para ver onde estava o problema.

Quanto mais os cartórios de Registro de Imóveis puderem ter georreferenciamento de todas as propriedades melhor – e me refiro não só às propriedades privadas, mas também às propriedades públicas. Eu defendo que todas as terras públicas devem ser matriculadas no Registro de Imóveis. A partir dessa camada de maior segurança, que é a camada do registro imobiliário, nós vamos criando outras camadas. Eu posso ter a camada do SIGEF, eu posso ter outras camadas, mas aqui embaixo eu tenho o Registro de Imóveis, que vai me dar segurança. Essa segurança a que me refiro tem que estar presente. O município tem que ter 100% das matrículas de terras públicas e terras privadas no Registro de Imóveis ou vamos ter insegurança jurídica.

Direito climático e o futuro da humanidade

O que estamos falando aqui é algo ainda novo para o direito, que já não é direito ao meio ambiente, mas direito climático.

Eu separo o direito ao meio ambiente do direito climático. O direito climático está relacionado com a questão que diz respeito ao futuro da humanidade, à ciência do clima e ao que vai acontecer daqui a cem anos, diz respeito ao aumento da temperatura global da Terra.

Tudo isso é medido. Para tudo isso existem métricas. São cinco métricas diferentes. São métricas relacionadas à energia de que estamos falando aqui, energia e transporte: energia solar, energia eólica, energia elétrica. Nós conseguimos medir quanto isso representa em termos de emissão ou remoção de carbono. Então as termoeletricas emitem X toneladas de carbono; energia elétrica tem emissão, embora menor, mas também de X toneladas de carbono. Quem reduz esse carbono é a solar, a eólica e o biogás, que são as energias renováveis.

O segundo ponto está relacionado à indústria verde, às emissões da indústria verde.

O terceiro ponto é a questão relacionada à agropecuária. O que tem a ver a agropecuária com isso? Sim, tem a ver na medida em que se desmata, que se invade esses espaços florestais e se coloca o gado. A pecuária tem uma emissão de gases de efeito estufa. Então estamos aumentando o carbono na atmosfera em razão da pecuária. A agricultura tem o mesmo efeito, se não for feito um plantio da forma adequada.

O quarto ponto diz respeito à preservação das florestas, ao não desmatamento. A emissão de gases de efeito estufa decorrente do desmatamento aumenta a temperatura global da Terra. Então é preciso manter as florestas em pé.

A quinta questão diz respeito a resíduos. Todo município tem aterro, todo município tem uma criação de porcos que também emite gás de efeito estufa.

Além desses cinco segmentos há também outras questões que são ainda mais novas e imperceptíveis, mais intangíveis. Elas estão na atmosfera.

Tem como medir esse aumento da temperatura global da Terra? Sim, tem como medir. Claro que nós dependemos de engenharia para isso. Nós temos que saber como medir, ter as metodologias de métricas que não são apenas nacionais, mas também internaci-

onais, para depois saber como documentar e como certificar. Não de forma isolada, cada cartório fazendo de um jeito. Nós precisamos de um padrão nacional para que se tenha realmente segurança jurídica e que não haja dupla contagem.

É preciso esse cuidado em relação a esses cinco segmentos. Energia, eu acho que é o mais fácil porque conseguimos medir. Quanto foi efetivamente gerado com esses aerogeradores de energia eólica? Quanto isso pode reduzir o consumo de energia elétrica ou termoeletrica? Eu consigo chegar em métricas de engenharia, eu consigo saber se esse padrão é o mesmo padrão internacional.

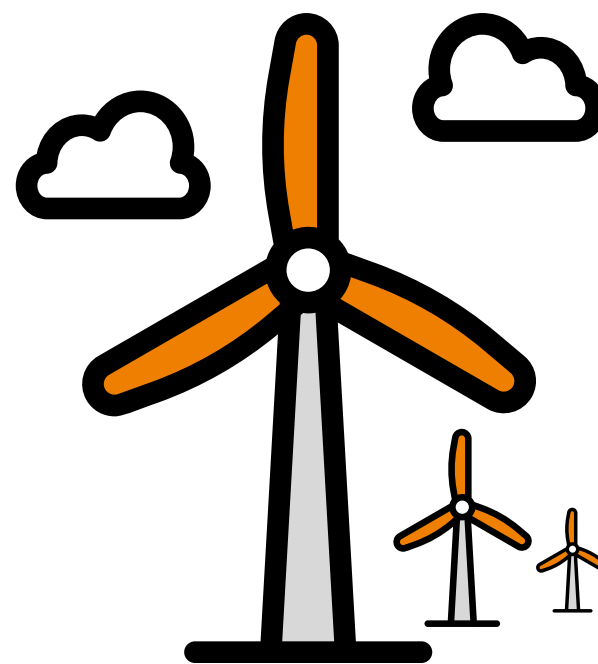
Criação de um Instituto Nacional de Certificação de Carbono

Nós podemos reunir esses dados através de uma central nacional. A ideia é um instituto nacional de certificação de carbono, que é justamente o que estamos discutindo com a Confederação de Notários e Registradores, com a Anoreg Brasil, com os institutos, com o IRIB, enfim, com todos os institutos envolvidos. Então, agora esse novo instituto está surgindo justamente para pensar nessas metodologias e nessas fórmulas para cada um desses cinco segmentos.

A começar pela energia, nós já estamos conversando com a Aneel para ver como fazer essa documentação. Mas conversar com a Aneel é uma coisa, conversar com os cartorários, que na prática estão fazendo isso, é outra. Nós precisamos conjugar esse diálogo, chegar nas métricas. E não é tão singelo assim, porque nem a Aneel sabe exatamente como vai medir. É um processo. Mas é um processo que daqui a pouco vai abrir um horizonte muito grande para todas as especialidades de cartórios.

Quanto reduz a conta se passarmos a usar energia eólica ou energia solar, deixando de consumir a elétrica, ou principalmente a termoeletrica?

Todas essas contas podem ser feitas, podem ser documentadas, têm que ser certificadas. Eu tenho sustentado que não é possível o que acontece hoje no Brasil. Nós não temos uma certificadora nacional, nós temos certificadora internacional, que cobra, e muito bem, sem passar pelo crivo da segurança jurídica, sem passar pelos cartórios. E vocês têm fé pública. Pela



Constituição Federal, União, estados e municípios não podem negar fé pública aos documentos públicos feitos pelos cartórios.

Falando de florestas, os grandes proprietários fazem uma certificação internacional caríssima. E nós não temos nenhum pequeno proprietário rural no país que tenha um título. Eu me refiro a uma escritura pública, que adota padrões de certificação internacional, uma escritura pública para dizer quanto tem de carbono na propriedade dele, para depois ele levar esse título ao Registro de Imóveis, e finalmente poder negociar ou transacionar esse título.

É exatamente isso que estamos fazendo neste momento. Junto à Confederação de Notários e Registradores, Anoreg, enfim, os institutos, IRIB, nós estamos tentando encontrar um bom padrão nacional para que os cartórios sejam os certificadores nacionais deste país. O que existe hoje são contratos de gaveta sem segurança jurídica, com risco de dupla contagem de carbono.

Eu faço aqui uma pergunta: árvore em pé, floresta, é direito imóvel ou é móvel; é real ou pessoal? Se ela está enraizada no solo, ela é imóvel. Se é para reflorestamento, no momento que se corta essa floresta ela passa a ter outro valor, um valor de bem móvel. Mas enquanto essa floresta está estocada ali na terra, ela é imóvel. Se a floresta é imóvel, o que ela tem de carbono também tem que ser feito através de um documento constitutivo e tem que averbar no Registro de Imóveis. Mas isso é um processo complexo, é um processo que tem que atender vários acordos internacionais, con-

venção das Nações Unidas, Acordo de Paris, Acordo de Marraquexe, diálogos com a ONU, diálogos com UNFCCC – Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre a Mudança do Clima

Em relação à questão da energia eólica, nós estamos conversando com a Aneel. A Aneel se dispôs a nos ajudar nesse diálogo. Tem ainda uma empresa de consultoria da área de energia brasileira que também é internacional, está presente em vários países, e que vai nos ajudar a escrever essa metodologia de ponta a ponta. É um processo complexo, mas estamos caminhando.

A questão do carbono no Brasil: participação dos cartórios é essencial

A questão florestal realmente é uma questão do carbono, que é fundamental. Ela é essencial por quê?

Nós temos que fazer um levantamento por município, como estamos fazendo. Nós mapeamos o município para saber qual é o estoque de carbono florestal nesse município. A partir daí descemos para saber por propriedade e vamos cruzar com a informação do Registro de Imóveis do Brasil. Nós vamos chegar a uma estimativa de quanto tem de carbono, e então alguém vai à propriedade para validar que é aquilo mesmo com base em documentos nacionais e internacionais. Não dá para fazer sem ter base científica sob pena de se colocar em xeque essa credibilidade. No final de todo esse processo se vai chegar a um documento constitutivo e a um documento averbado no Registro de Imóveis e comunicado aos órgãos nacionais e internacionais que precisam saber quais são as operações que estão acontecendo no país.

Em relação à questão do carbono, nós sempre ouvimos por aí que “o Brasil não consegue cumprir o art. 6º do Acordo de Paris”. E não consegue mesmo. Por quê? Porque são duas questões ali: segurança jurídica e contabilidade robusta para evitar a dupla contagem do carbono. Então é preciso haver a participação dos cartórios. É essencial.

É essencial o sistema que vocês têm hoje. São seis ou sete camadas. Mas tem que indexar com esse outro sistema que estamos criando para fazer o cruzamento do que tem de Cadastro Ambiental Rural (CAR) sobreposto e o que não tem, por município, depois com SIGEF, depois com o carbono, depois com o que foi efetivamente registrado de carbono. Então o que esta-

mos propondo aqui são outras camadas interligadas a tudo aquilo que já se tem, a tudo que já foi construído. Há uma parte tecnológica e há uma parte de engenharia, de saber como medir isso. E não é tão simples assim, há propostas de ato normativo que estamos fazendo para o CNJ e para a Corregedoria, para regular essa questão e, então, darmos um passo adiante.

Nós já iniciamos com algumas experiências de medição de carbono no Estado do Paraná. Começou por ali, num município do interior, passamos para o segundo e estamos no terceiro município do Paraná. Estamos começando no Mato Grosso com Diamantino. Estamos mapeando Acre e vamos mapear o Distrito Federal, Brasília. E aí vamos prosseguir com um pouco de um estado, um pouco de outro. Vai começando. No próximo ano talvez tenhamos que descer a detalhes para poder juntar todas as peças desse quebra-cabeças. É complexo, mas sabemos aonde queremos chegar e o que isso representa para o nosso país.

Nós também temos conversado com a Escola de Notários e Registradores para, a partir do próximo ano e junto com uma instituição de ensino, começar a fazer módulos para tratar desses temas, módulos de direito climático de registros públicos. Um módulo para energia, outro para transporte, outro para resíduos e outro para agropecuária. E aí é um universo. Nós precisamos ver como os cartórios documentam, como obter um padrão nacional de entrada. Cada documento que entrar no cartório – “eu quero certificar meu carbono” – tem que passar por uma verificação e por uma auditoria para ver se tudo está correto. O documento entra pelo Portal do Instituto Nacional de Certificação de Carbono e passa por auditoria e verificação. O Instituto dá o sinal verde para o cartório. E do cartório a documentação volta para o Instituto Nacional de Certificação de Carbono, uma vez que ele comanda a estatística nacional e internacional do que foi feito para dar essa contabilidade robusta e cumprir o Acordo de Paris.

Então já temos grandes desafios em relação à forma de documentação e segurança jurídica, mas ainda há mais em relação a outros temas.

A nossa sugestão é de se criar uma política pública por lei municipal. Esse projeto, criando um conselho municipal de equilíbrio do sistema climático, pode eventualmente contar com a presença de um cartorá-

rio, porque todos os municípios têm um cartorário. Então pensamos em uma representação dos cartorários nesse conselho municipal de direito climático, que é um dos maiores desafios humanitários que temos hoje.

É preciso reduzir a emissão de gases de efeito estufa, proteger a floresta, que é a única que remove o carbono pela fotossíntese, ou seja, remove e estoca esse carbono dentro da árvore. Se nós não fizermos isso agora, se o desmatamento continuar aumentando e aumentando, nós teremos um aumento da temperatura global da Terra. Trata-se de uma questão transnacional e de uma questão humanitária. Então o maior desafio e compromisso que temos é com as gerações futuras.

Por isso eu insisto em dizer que o Instituto Nacional de Certificação de Carbono no Brasil tem que ser objeto de gestão dos cartórios extrajudiciais sob regulação do Conselho Nacional de Justiça, sob regulação do Poder Judiciário e não do Poder Executivo.

Uma coisa é o cadastro administrativo do Executivo e outra coisa é o que se faz com o registro imobiliário. O José Arimatéia sempre diz isso: “Uma coisa é o cadastro administrativo do Executivo e outra coisa são os registros públicos regulados pelo Poder Judiciário”. Então estamos trazendo para cá uma oportunidade de regulação pelo Poder Judiciário. Claro que tem que ser dialogado com o CNJ, com as corregedorias e tudo mais. Não é algo que se faça correndo, mas é algo que tem que ser construído, é algo inovador.

E nós temos um compromisso com as gerações futuras. Estamos juntos nessa luta. Espero que consigamos chegar ao final do próximo ano já com uma trajetória traçada, com uma estratégia bem definida, com alguns padrões aprovados pelos órgãos de regulação para então fazer esse trabalho, que tem que ser por município. É o município que vai ter que girar essa roda.

Nós estamos falando de direito climático, de algo intangível, incorpóreo e transacionável. Esse é o conceito do crédito de carbono. Estamos falando de uma coisa que não enxergamos. Sabemos que existe, mas não sabemos como medir, não sabemos como documentar e não sabemos como transformar isso em algo transacionável, que seja bom e obrigatório para que as gerações respeitem aquilo que temos de mais caro, que é o ar que respiramos. É em defesa ao direito à vida que precisamos unir os nossos interesses.

Registro de Imóveis e sustentabilidade ambiental.

Captura, armazenamento e energia sustentável de carbono. Energia eólica – averbações e registros no RN e RS

SÉRGIO MERSSERSCHMIDT

Presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul

RUI BARBOSA NETTO

Membro do Conselho Deliberativo do IRIB, Conselheiro do ONR, Diretor de Registro de Imóveis da Anoreg-RN, Tabelião, Registrador do Ofício Único de São Vicente (RN).

Formas de contratação para parques eólicos e respectivas linhas de geração, transmissão e distribuição de energia eólica. Experiências do Rio Grande do Sul e no Rio Grande do Norte



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**



A questão da energia eólica no Rio Grande do Sul
SÉRGIO MERSSERSCHMIDT

Eu sou registrador em Santa Vitória do Palmar (RS) há dez anos, e completo trinta anos de atividade registral no próximo mês. Comecei com 15 anos no Registro de Imóveis, em Cruz Alta, fazendo um trabalho essencial. Eu tinha que comprar água mineral para o titular do cartório e colocar o nome dele. E era guardião da água mineral. Isso em Cruz Alta, terra do Érico Veríssimo, terra da trilogia O Tempo e o Vento. Só para contextualizar.

Essa questão da eólica surgiu quando em 2012 eu fui para Santa Vitória do Palmar. Eu estava fora da atividade registral e imobiliária. De 2004 a 2012 eu fui Tabelião de Protestos na Cidade de Erechim. E sempre me mantive associado ao IRIB, eu gosto muito da atividade registral imobiliária.

Quando surgiram alguns problemas – porque nossos concursos nunca são pacíficos – eu disse: “Vou escolher Registro de Imóveis. Quero voltar para o Registro de Imóveis”. E escolhi Santa Vitória do Palmar. Eu nem conhecia Santa Vitória e realmente me assustei porque eu estava acostumado com outra cultura. É uma cultura fronteira que eu não tinha vivido antes. A cidade faz divisa com o Uruguai. O meu município é o terceiro em área no Estado. Da entrada do muni-

cípio até o final dele, no Chuí, são 145 quilômetros de extensão.

I. Formas de contratação – parques eólicos

Basicamente temos quatro tipos de contratação para energia eólica: arrendamento, locação, direito de superfície e concessão do direito real de uso. Esses são os instrumentos trabalhados hoje na contratação de eólicas.

1. Arrendamento

Essa contratação, ainda que tenha essa denominação e o imóvel rural como objeto, não é um contrato agrário, não sendo regulado pela Lei nº 4.504/1964 e Decreto nº 59.566/1966, pois não se refere à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial.

Seria uma locação para a instalação de parque eólico destinado à exploração industrial.

Nesse sentido temos a seguinte decisão:

TJRS Nº 70014641666 – JULGADO EM 29/06/2006.

COMPETÊNCIA INTERNA. CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ÁREA RURAL PARA EXPLORAÇÃO INDUSTRIAL. GERAÇÃO DE ENERGIA EÓLICA POR AEROGERADORES. LOCAÇÃO INDUSTRIAL. COMPETENCIA DECLINADA.

Demanda que envolve contrato de locação de área rural, arrendada para a instalação de parque eólico. Contrato de locação industrial. Ação que refoge da competência da 10ª Câmara Cível. Declinaram.

É possível a contratação por instrumento particular, exceto se houver empresa estrangeira ou equiparada, quando é necessária a escritura pública.

Em imóvel localizado em faixa de fronteira, havendo pessoa jurídica estrangeira ou equiparada, é necessária a autorização do CDN.

Deverá ser observada também a extensão do imóvel – área – quando houver pessoa jurídica estrangeira ou equiparada, que poderá ensejar a au-



Cata-ventos de energia eólica em Osório, no Rio Grande do Sul.

torização do CDN. Na maioria das vezes isto ocorrerá, pois envolve imóvel de grande extensão (parecer CGU/AGU nº 01/2008 – RVJ, do Consultor-Geral da União, emitido em 3 de setembro de 2008 e aprovado, em 19 de agosto de 2010, pelo Advogado-Geral da União e, no dia 23 seguinte, pelo Presidente da República).

2. Locação

Contrato atípico, semelhante ao de arrendamento industrial. As partes ajustam livremente as condições, observados os princípios gerais do direito.

É possível a contratação por instrumento particular, exceto se houver empresa estrangeira ou equiparada, quando é necessária a escritura pública.

Em imóvel localizado em faixa de fronteira, havendo pessoa jurídica estrangeira ou equiparada, é necessária a autorização do CDN.

Deverá ser observada também a extensão do imóvel – área – quando houver pessoa jurídica estrangeira ou

equiparada, que poderá ensejar a autorização do CDN. Na maioria das vezes isto ocorrerá, pois envolve imóvel de grande extensão (parecer CGU/AGU nº 01/2008 – RVJ, do Consultor-Geral da União, emitido em 3 de setembro de 2008 e aprovado, em 19 de agosto de 2010, pelo Advogado-Geral da União e, no dia 23 seguinte, pelo Presidente da República).

3. Direito de superfície

Regulado pelo art. 1.369 a 1.377 do CC. A forma somente por escritura pública.

Enunciado 18 da I Jornada de Direito Notarial e Registral da Justiça Federal.

É registrável a constituição do direito real de superfície na matrícula do imóvel rural, independentemente de o art. 167, I, 39 e II, 20, da Lei nº 6.015/1973 referirem-se a imóveis urbanos.

Em imóvel localizado em faixa de fronteira, havendo pessoa jurídica estrangeira ou equiparada, é necessária a autorização do CDN.

Deverá ser observada também a extensão do imóvel – área – quando houver pessoa jurídica estrangeira ou equiparada, que poderá ensejar a autorização do CDN (parecer CGU/AGU nº 01/2008 – RVJ, do Consultor-Geral da União, emitido em 3 de setembro de 2008 e aprovado, em 19 de agosto de 2010, pelo Advogado-Geral da União e, no dia 23 seguinte, pelo Presidente da República).

Na maioria das vezes isto ocorrerá, pois envolve imóvel de grande extensão.

4. Concessão do direito real de uso: art. 1.225, XII do CC

Inciso introduzido pelo art. 55 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Ainda que essa modalidade de contratação tenha sido inserida na legislação visando a regularização fundiária urbana/rural, entendo que não há óbice à sua utilização para fins de contratação de energia eólica, pois como direito real em sentido amplo não há ilicitude se assim for procedido, **semelhantemente ao direito de superfície, objeto do Enunciado 18 da I Jornada de Direito Notarial e Registral da Justiça Federal.**

A contratação deve ser por escritura pública, com exceção do art. 108 do CC, não havendo pessoa jurídica estrangeira ou equiparada (parecer CGU/AGU nº 01/2008 – RVJ, do Consultor-Geral da União, emitido em 3 de setembro de 2008 e aprovado, em 19 de agosto de 2010, pelo Advogado-Geral da União e, no dia 23 seguinte, pelo Presidente da República). Mesmas observações quanto ao tamanho/extensão do imóvel para a exigência ou não da autorização do CDN.

II. Servidão administrativa – Linhas de Geração/Transmissão/Distribuição

Fundamento legal: Art. 5º, XXIV CF; Decreto-Lei nº 3.365/1941; Lei 9.427/1996 e Decreto 2.335/1997. Resoluções e Portaria da ANEEL.

Temos ainda a instituição da servidão administrativa para fins da instalação da Linha de Transmissão, que pode ser feita por escritura pública (não há litígio) ou por sentença judicial (o litígio é apenas quanto ao valor da indenização – não se discute os motivos da instituição da servidão administrativa).

Há preponderância do interesse público sobre o particular.

Possibilita a imissão provisória na posse.

Servidão administrativa:

TJRS – Nº 70080474331 – 01/02/2019

SERVIDÃO DE ELETRODUTO. RESOLUÇÃO Nº 7.161/18 DA ANEEL. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. ALEGAÇÃO DE URGÊNCIA. INDEFERIMENTO. REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE ANTE À ESPECIALIDADE DO RITO. APLICAÇÃO DO DECRETO-LEI Nº 3.365/41. ÓBICE PARA O DEFERIMENTO DA IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. AFASTAMENTO.

1. A legislação aplicável às ações de instituição de servidão perpétua de eletroduto é aquela prevista no Decreto-lei nº 3.365/41, nos termos dos arts. 3º, e 5º, “h”, do precitado diploma, que embora trate das ações de desapropriação, expressamente regula as servidões administrativas, consoante o seu art. 40. Tal regramento afigura-se disposição especial e atinente ao instituto da desapropriação, cujos poderes para a realização foram outorgados pelo ente público à concessionária ora expropriante, consoante a Resolução - ANEEL nº 7.161/18.
2. Diante do regramento especial, descabida a alegação de que “o juízo não vislumbra urgência para análise do pedido liminar de imissão de posse, considerando a natureza da demanda e solenidade conciliatória em data próxima”, para o indeferimento da imissão provisória na posse.
3. A simples alegação de urgência e o depósito do valor ofertado na inicial, desde que observados os requisitos do art. 15 do Decreto-lei nº 3.365/41, autoriza a imissão provisória na posse, sendo, inclusive, desnecessária a citação do proprietário do imóvel atingido pela servidão de eletroduto, a realização de audiência e mesmo avaliação provisória.
4. Matéria pacificada no seio desta Corte do e. Superior Tribunal de Justiça.
5. O óbice afastado, cumprindo ao juízo *a quo* o exame dos demais requisitos para o deferimento

da imissão provisória na posse para, então, decidir acerca do seu eventual cabimento.

AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO.
DECISÃO MONOCRÁTICA.

TJGO – AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 51708-0/180 – ACÓRDÃO 31/10/2006.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. MONTAGEM DE LINHAS DE GERAÇÃO, TRANSMISSÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA. PREVALENCIA DO INTERESSE PÚBLICO SOBRE O PRIVADO. 1 – EM SE TRATANDO DE CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA, O INTERESSE PÚBLICO SUPANTA O INTERESSE PRIVADO. 2 – A JURISPRUDENCIA PATRIA EXPÕE QUE, COM O ADVENTO DA LEI N. 9.427/96 E DECRETO N. 2.335/97, INSTITUIDORES DA ANEEL – AGENCIA NACIONAL DE ENERGIA ELÉTRICA, NÃO MAIS SE EXIGE QUE A DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO OU CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PARA A INSTALAÇÃO DE ENERGIA ELETRICA, SEJA FEITA POR DECRETO DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO. 3. AGRAVO CONHECIDO E IMPROVIDO”.

Há apenas o imóvel serviente, sendo que o interesse público – sociedade – é o dominante.

É uma espécie de instituição de direito real – limitação do direito de propriedade – de natureza originária e, com isto, mitiga-se alguns princípios registraes como da especialidade subjetiva e objetiva.

É regulada pelo Decreto-Lei nº 3.365/1941 – que trata das desapropriações para utilidade pública, aplicável também às servidões administrativas.

Confere à ANEEL – Agência Nacional de Energia Elétrica a competência para editar o documento que declara a utilidade pública, que por sua vez poderá delegar a execução do serviço público à entidade privada, por meio de leilão, sendo que a empresa vencedora tem legitimidade para buscar/efetuar a constituição da servidão administrativa.



A questão da energia eólica no Rio Grande do Norte
RUI BARBOSA NETTO

Aqui no Rio Grande do Norte se apresenta muito também esses contratos de arrendamento. Mas o que observamos é que não é só arrendamento. Na verdade, ele vem com dois ou três tipos de contrato, o que nos leva a ter a falsa sensação de que seriam realmente contratos agrários. Esses contratos geralmente são divididos em três fases: um estudo de viabilidade; a segunda fase é de instalação desses parques eólicos; e só num terceiro momento seria a fase de geração de energia.

Em geral o contrato de arrendamento só estaria presente na primeira fase desse contrato. Na segunda e terceira fases há uma parceria. Não se pode falar em parceria agrícola, vamos usar a denominação de parceria industrial. Mas não seria efetivamente um contrato de arrendamento.

Rio Grande do Sul: registro dos contratos de arrendamento

SÉRGIO MERSSERSCHMIDT

No âmbito de arrendamento não é um contrato agrário. Até seria preocupante, se fosse. Esses



Parque Eólico de Rio do Fogo (RN)

contratos têm prazos longos. A vida útil de um aerogerador é em torno de 20, 25 anos. Eles faziam esses contratos por 37 anos, renovados por mais 20 anos. Então são contratos de 57 anos.

A primeira discussão que tínhamos nos contratos de arrendamento é também a sustentabilidade para o registrador. Isso era uma discussão de emolumentos que não vamos abordar muito. São contratos que eu chamo de contratos intergeracionais de registradores. Quer dizer, o contrato vai ter efeito quase infinito, renovação automática, tudo muito complexo.

Essa era a primeira questão do arrendamento. Há estados que mantêm a proibição de registrar os contratos de arrendamento no Registro de Imóveis. No Rio Grande do Sul é permitido, mas tem que se fazer uma observação de efeito meramente publicista. Ele não é constitutivo de nada, se coloca isso no registro. E aqui no Rio Grande do Norte vocês têm uma peculiaridade também.

Rio Grande do Norte: contrato de arrendamento registrado em RTD

RUI BARBOSA NETTO

Aqui no Rio Grande do Norte o Código de Normas estabelece que o dever desse contrato de arrendamento seja registrado em Títulos e Documentos, notadamente de acordo com o art. 127 com relação a

contratos particulares, para ele ter validade contra terceiros e para dar essa publicidade. E a possibilidade da averbação dele no Livro II, também para publicidade, e ficar ali dentro da cadeia do imóvel, na matrícula.

Rio Grande do Sul: legislação precisa ser atualizada

SÉRGIO MERSSERSCHMIDT

Essa contratação até é possível. Mas não se assemelha a arrendamento rural. Se faz por instrumento particular. Eles alegam que fica mais fácil a formalização.

A peculiaridade é a seguinte. Como eu falei, eu estou em faixa de fronteira. Então nós temos 150 quilômetros de linha reta em divisão com outro país, o Uruguai. Daí sim, lá tem uma implicação muito forte com a questão de capital estrangeiro.

Uma empresa espanhola, a Enerfin do Brasil, foi pioneira na implantação de parques eólicos no Rio Grande do Sul com a construção do Parque Eólico de Osório, em 2006. E a Enerfin não enfrentou esse problema.

Casualmente, quando eu assumi o cartório a Enerfin me apresentou alguns contratos para registrar. Eu disse que não registrava e pedi a autorização do Conselho de Defesa Nacional. Por quê? Porque o capital da Enerfin é majoritariamente estrangeiro. A advogada da empresa me ligou para dizer que não conhecia legislação que tratasse disso. Eu respondi que nós te-

mos duas leis que tratam dessa questão. Uma é a Lei 5.709/1971, que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro. E a outra é a Lei 6.634/1979, que dispõe sobre faixa de fronteira. Ali é que estava o problema. Embora não seja sobre aquisição, a Lei 6.634 diz:

Art. 2º - Salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, será vedada, na Faixa de Fronteira, a prática dos atos referentes a:

(...)

V - transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel;

VI - participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica que seja titular de direito real sobre imóvel rural;

Há uns três ou quatro meses eles retomaram o contato dizendo que conseguiram achar o caminho para conseguir essa autorização do Conselho de Defesa Nacional.

Eu acho que precisamos atualizar essa legislação. Nos parques eólicos, principalmente, eles não adquirem a posse. O imóvel continua sendo explorado pelo proprietário rural. Nós temos ali lavoura de arroz, soja, gado. O imóvel é apenas compartilhado para os parques eólicos, com algumas exceções em torno das torres. Mas se tiver capital estrangeiro envolvido é preciso autorização do Conselho de Defesa Nacional.

A legislação diz que considera nacional a empresa constituída sob as leis brasileiras, se ela tiver sede aqui no país. Mas esse conceito foi alargado em um parecer da AGU, ou seja, se ela tiver o capital majoritariamente estrangeiro, ela vai ser considerada estrangeira e precisa de autorização do Conselho de Defesa Nacional. Então é um parecer bem polêmico. Há alguns anos São Paulo editou um entendimento afastando esse parecer. Houve até uma chamada de atenção pelo CNJ, que tornou sem efeito o que foi decidido em São Paulo e mandou observar. Há também uma ADIN no STF discutindo essa questão. Ela tinha dois votos e depois saiu de pauta.

Então essa é a peculiaridade no Rio Grande do Sul que talvez aqui para o Nordeste não ocorra.

Rio Grande do Norte: regularização das áreas dos parques eólicos

RUI BARBOSA NETTO

Em alguns municípios realmente existe essa preocupação. Além do Conselho de Defesa Nacional, nós temos também a limitação de uso do solo por empresas estrangeiras ou que tenham capital estrangeiro limitado àquela porcentagem que a lei determina. Se o município for muito pequeno, isso acaba comprometendo também a possibilidade de investimento nesse município, deixando de gerar uma série de situações benéficas para o município, tais como arrecadação do município.

Nós temos também a questão de regularização imobiliária nesses projetos, o que ocorre bastante. As áreas utilizadas para instalação desses parques eólicos não são regularizadas, sequer têm registros, ainda que precários. Então já existe um movimento de regularização por usucapião. Eu vejo isso com bons olhos, esse tipo de investimento com finalidade social de regularização imobiliária.

Rio Grande do Sul: melhor contratação seria a de direito de superfície

SÉRGIO MERSSERSCHMIDT

Outra forma de contratação é a locação. Os critérios são os mesmos e também há essa questão de faixa de fronteira ou de aquisição da extensão.

Eu cheguei à conclusão de que a melhor contratação seria a de direito de superfície, porque daria direito real e evitaria muitas discussões jurídicas. Esse contrato é quase que uma perenização de um direito de propriedade. Então sempre apliquei isso, inclusive envolvendo imóvel rural.

E para minha surpresa, agora na Jornada de Direito Notarial e Registral da Justiça Federal, o Enunciado 18 diz que é possível a contratação, inclusive com imóvel rural. Será que tinha alguma discussão ainda de que não se poderia usar o instrumento?

Claro que nós temos o direito de superfície, aquele primeiro, do Estatuto da Cidade; e temos o direito de superfície inserido pela Lei 13.465/2017. Ou melhor, o direito de superfície do Código Civil. O Cód-

go Civil fala em “terreno”.

Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Então não sei se aplicavam isso como se fosse um imóvel urbano. Mas acho que ainda é o melhor instituto para se contratar. O melhor seria uma regulamentação específica para a questão do direito de superfície.

As exceções são as mesmas. E necessariamente com escritura pública.

Rio Grande do Norte: cresce a procura pelo direito de superfície

RUI BARBOSA NETTO

Você falou que sempre se utilizou do instituto do direito de superfície para imóveis rurais também. Aqui, eu tive algumas dúvidas com relação a isso. No início as empresas também tinham receio de fazer mediante direito de superfície. Acho que até por isso se mantinha mais o contrato de arrendamento. Mas hoje já se vê mais procura pelo direito de superfície aqui também. Até pela maior formalidade que se tem, segurança jurídica. É um direito real. Então, principalmente as empresas estrangeiras buscam essa forma que tem a burocratização do sistema jurídico brasileiro. Eles têm buscado mais esse instituto para a elaboração desses contratos aqui também.

Rio Grande do Sul: concessão do direito real de uso
SÉRGIO MERSSERSCHMIDT

Emos a concessão do direito real de uso do Código Civil, art. 1.225, inc. XII. Ele foi inserido pela Lei 13.465, art. 55.

Nós tínhamos a concessão do direito real de uso, no Código Civil, e o uso do Decreto-Lei 271/1967, que é direito administrativo. Então inseriram o art. 1.225 no Código Civil como um direito real. Não uma espe-

cificação, alguns poucos artigos, mas eles definem alguma coisa, como se contrata isso e se formaliza. Mas o direito real de uso, não há isso. Especificamente eles colocaram lá a concessão de direito real e especial para fins de moradia também, mas é outro item.

As empresas foram buscar recursos e me parece que o BNDES exigiu – pelo menos foi o que me disseram – que a contratação tinha que ser com direito real de uso. Então eu fiz um estudo. Conclusão: não há vedação nenhuma. É um instituto de direito real que permite fazer a contratação. Não tem especificamente para um imóvel ou para essa ou aquela forma de contratação. Então fizemos várias escrituras, eu registrei direito real de uso.

Na Bahia se usava o direito real de uso também, eles estavam fazendo. Mas agora eles estavam estudando o direito de superfície. Para mim a contratação é possível com qualquer um deles. Então, o direito real de uso por escritura pública.

Inicialmente, no Rio Grande do Sul, nesses parques eólicos de Osório, na década de 1980, eles começaram a fazer também direito geral. Nem existia na época essas possibilidades, mas fizeram um direito real de uso por instrumento particular. E ali deu problema. Houve uma orientação da Corregedoria, porque não se poderia fazer a contratação por instrumento particular, tinha que ser por escritura pública.

Rio Grande do Norte

RUI BARBOSA NETTO

Essa manifestação da impossibilidade de se fazer por instrumento particular independentemente da regra do art. 108 do Código Civil?

Rio Grande do Sul: incidência ou não de ITBI
SÉRGIO MERSSERSCHMIDT

É possível fazer. Isso difere do direito de superfície, que é só por escritura pública, que afasta a regra do art. 108.

Quanto aos emolumentos, tanto no direito de concessão de área de superfície como no direito real de uso, como fazer? Nós exigimos a manifestação da Fazenda Tributária do município para eventual

incidência ou não de ITBI. Geralmente os municípios dão isenção, como acontece no meu. Não há ITBI nisso, mas sempre há manifestação. E se faz avaliação do imóvel, nós cobramos os emolumentos dessa forma.

Rio Grande do Norte: CNJ vedou análise do contrato de forma não global

RUI BARBOSA NETTO

Com relação à cobrança eu não vou entrar em detalhes, mas aqui no Estado o Sindicato de Geradores de Energia Eólica discutiu essa questão da forma de cobrança e ficou decidido que o valor a ser atribuído seria o valor global.

Muitos colegas ainda faziam a cobrança parcial, subdividiam esse contrato nessas três fases e faziam, por fase de execução, o registro e a cobrança. Na sequência foi editado o provimento do CNJ nesse mesmo sentido, vedando ao registrador a possibilidade de analisar de forma não global esse contrato. Então é uma medida assertiva.

Rio Grande do Sul: servidão administrativa para linhas de transmissão

SÉRGIO MERSSERSCHMIDT

Servidões administrativas dos aerogeradores. Nós temos servidão administrativa para linhas de transmissão. Alguns proprietários não aceitaram que se fizesse na linha de transmissão.

Em Santa Vitória, os parques eólicos entraram em *stand-by* porque esgotou a linha de transmissão. Então é uma servidão administrativa estabelecida hoje pela empresa, e isso também é habilitado no leilão, para a empresa fazer a instalação das linhas de transmissão.

Ou se faz por escritura pública ou, não havendo concordância do proprietário, ele vai para uma ação judicial. Mas essa discussão da ação judicial é apenas no âmbito do valor indenizatório. Porque se aplica, na servidão administrativa, o Decreto-Lei 3.365/1941, que trata das desapropriações.

Então se estabelece uma aquisição de forma origi-

nária. Alguns princípios são relativizados, como a continuidade. Não importa em nome de quem está o imóvel, porque é delimitada uma área específica e aquilo consta na matrícula.

Trata-se da preponderância do interesse público sobre o particular, possibilita a emissão provisória na posse.

Rio Grande do Norte: 200 parques com uma potência de 6,6 GW de energia – cerca de 400% do consumo gerado em energia eólica

RUI BARBOSA NETTO

Só para a conclusão dessa primeira parte do tema eu queria trazer algumas informações da capacidade do nosso Estado com relação à produção e geração de energia eólica até para todos ficarem sabendo da grandiosidade que é este Estado.

Hoje no Estado do Rio Grande do Norte nós temos mais de 200 parques instalados, o que representa uma potência instalada de 6,6 GW (Gigawatt) de energia. O consumo do Estado é de aproximadamente 1,8 GW. Então nós estamos com cerca de 400% do consumo já gerado somente em energia eólica.

Com os parques que estão em construção nós vamos chegar a 15 GW. Para se ter uma ideia dessa grandiosidade, a Usina de Itaipu produz 14 GW.

E o Estado do Rio Grande do Norte também tem uma capacidade *offshore* para geração de energia eólica, a partir da instalação de torres em alto-mar, de 140 GW. Então são 10 usinas de Itaipu no meio da água produzindo energia limpa e contribuindo para os objetivos de desenvolvimento social, objetivo 7: energia limpa e sustentável.

Rio Grande do Sul: 12 mil hectares em 4 parques eólicos de Santa Vitória do Palmar

SÉRGIO MERSSERSCHMIDT

Esses quatro parques eólicos que nós temos em Santa Vitória envolvem quase 12 mil hectares. Tudo isso com georreferenciamento, com tudo regularizado. Isso envolveu regularização, retificação, registro formal de partilha. As próprias empresas pagavam a regularização, a finalização de inventários e partilhas, porque o interesse era fazer isso.

Conheça o município a partir do SRI. Dados estatísticos

JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA

Vice-Presidente do IRIB.

Pós-graduado em Direito Público, Civil, Processual Civil e Direito Notarial e Registral. Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino.

MARIA TEREZA UILLE GOMES

Presidente do Instituto Clima

“Esse trabalho de georreferenciamento é fundamental. É seguir o histórico do cartório, matrícula por matrícula, e vai georreferenciando. E se vai criando uma camada com 100% do município no Registro de Imóveis.”



XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL

Apresentação

JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA

A doutora Maria Tereza Uille Gomes vai falar sobre um projeto do qual participamos – juntamente com a Lucélia Pitombeira Barreto, Pedro Bacelar e Jean Mallmann – e que gerou o provimento da Bahia que prevê a possibilidade de os notários e registradores daquele Estado contarem com um banco de dados no cartório, a exemplo do que nós fazemos no Mato Grosso. Nessa época a doutora Maria Tereza era conselheira no CNJ. O projeto foi enviado para o Conselho Nacional de Justiça para que tivesse alcance nacional.



Maria Tereza Uille Gomes

Georreferenciamento, registro e segurança jurídica

MARIA TEREZA UILLE GOMES

Esse trabalho virou um *case* do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Acho que ele é uma semente daquilo que pode ser replicado em vários cartórios de Registro de Imóveis, eu acredito que até com financiamento internacional. Por quê? Porque se nós não tivermos os imóveis georreferenciados e 100% matriculados, inclusive terras públicas e terras privadas, isso vai gerar insegurança jurídica.

Eu estava no CNJ participando de uma sessão plenária. Passou por ali um processo da Bahia. Nesse processo constava um problema fundiário de grilagem de terras no MATOPIBA, que é a região de Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia. Essa é considerada a maior grilagem de terras do Brasil. Eu pedi vista desse processo, porque o primeiro voto era no sentido de que a questão era jurisdicional e não administrativa; portanto, esse processo não seria de competência do CNJ. Eu pedi vista do processo e orientei o meu assessor no sentido de verificar desde a primeira matrícula até a última para descobrir em que momento essa terra de X hectares se tornou sete vezes maior



José de Arimatéia Barbosa

e ficou do tamanho de Brasília. E nós acabamos por encontrar um problema. Era um ato da própria Corregedoria. Era véspera de aposentadoria compulsória, e teve lá um problema. E esse problema acabou refletindo para os cartórios de dois municípios.

E nesses dois cartórios de dois municípios, a partir do julgamento no CNJ, os conselheiros me acompanharam e nós anulamos o ato da Corregedoria. Foi pedida uma investigação para o Ministério Público e isso foi levado ao STJ. Por conta disso o STJ acabou também deflagrando, junto ao Ministério Público e Polícia Federal, a operação conhecida como Operação Faroeste, que resultou na prisão de várias pessoas. Eu não entro nesse mérito porque isso é um outro processo do STJ.

Eu falo sobre a questão do erro administrativo e daquilo que pode causar essa falta de inventário de cada uma das matrículas, e de georreferenciamento.

Eu me reuni com a Corregedoria da Bahia. A juíza auxiliar indicada pelo corregedor foi quem escolheu essa equipe brilhante. E semanalmente nós íamos traçando como fazer esse levantamento. E eles fizeram realmente um trabalho brilhante nos dois cartórios.

Esse trabalho de georreferenciamento é fundamental. É seguir o histórico do cartório, matrícula por matrícula, e vai georreferenciando. E se vai criando uma camada com 100% do município no Registro de Imóveis.

Foi isso que nós fizemos. Traçamos então toda uma metodologia do passo a passo de como fazer, que acabou se transformando em um provimento da Corregedoria da Bahia e depois, antes de sair do CNJ, eu levei isso à Corregedoria Nacional propondo que a Corregedoria Nacional do CNJ também adote esse inventário, que nós chamamos de IERI, Inventário Estatístico do Registro Imobiliário.

Então, aquilo que vemos como algo problemático – e esse caso era realmente problemático, a maior grilagem de terras no Brasil – não é nada que não possa ser resolvido com boa vontade, com união de propósitos e com extrema dedicação dessa equipe, que eu parabeno.

Esse trabalho foi um êxito absoluto de reconhecimento pela Transparência Internacional, que recomendou a adoção do IERI como mecanismo de transparência.

E me disseram que o próprio Banco Mundial também se interessou em estender isso para o Estado do Piauí. Outras iniciativas virão. E vocês saem fortalecidos como agentes que exercem atividade absolutamente essencial de transparência de dados, de confiabilidade, para que as pessoas e o cidadão também tenham segurança na sua vida pessoal e patrimonial.

Mais uma vez, parabéns a essa equipe maravilhosa.

Conheça o Município a partir do Registro de Imóveis

JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA

A história precisa ser relatada para que a gente saiba um pouco mais.

Há mais de cinco anos eu conheci o desembargador Salomão Resedá. A convite dele levei à Bahia um cartógrafo, Almir, que, antes mesmo de esse projeto ser executado, descobriu todas as falcaturas através de cadeia dominial das matrículas existentes na comarca de Santa Rita de Cássia e Formosa. Era uma fábrica de matrículas, ou seja, de “matrículas voadoras”, dos títulos deslocados e inseridos em lugares que não são os corretos. Isso vem de muito tempo.

Antes de tudo isso ocorrer, há alguns anos, nós apresentamos à Receita Federal – ao Cocad, que é o cadastro administrado pela Receita Federal – um projeto, *Conheça o Município a partir do Registro de Imóveis*, que já havia sido apresentado também à Unicamp. Há dez anos integramos um grupo de pesquisa sobre governança de terra coordenado pelo professor Bastiaan Reydon e a equipe dele e do Richard Torsiano, que era do Incra e hoje também coordena um curso sobre direito agrário.

Ao longo desses anos todos, e já em 2003 como suplente do Eduardo Augusto junto ao Incra, buscávamos essa aproximação do IRIB com o Incra. Há muitos anos não víamos cadastro e registro caminharem da maneira que buscamos agora. Cadastro é cadastro, registro é registro. Com isso a situação ficava realmente bem complexa.

Em 1970, eu fui emancipado – eu sou filho de Oficial do Registro Civil e Notas – para interceder junto à Fundação Rural Minas – para buscar a regularização

de terras devolutas no Estado de Minas Gerais. Posteriormente, em 1997, eu passei em um concurso em Rondônia. Lá eu conheci o relator da CPI da Ocupação de Terras Públicas da Amazônia, Sergio Carvalho, que veio a falecer logo depois. E comecei a ver o que se passa nos bastidores das legitimações de terras, das escriturações, dos registros.

Ao longo desses anos todos nós caminhamos junto ao Incra, integrando comissões em 2010, 2011, ao lado do Eduardo Augusto, a quem sempre referencio.

Então esse projeto eu já apresentei na Assembleia Legislativa, na Comissão de Regularização Fundiária de vários estados, também no Poder Executivo nas várias transições de governo. E todos eles recepcionam a metodologia adotada, que naturalmente está sendo aperfeiçoada a cada instante e vai ainda ser concluída com o Sergio Ávila, que desenvolve um trabalho fantástico.

Objetivos do projeto piloto Meu Município à Luz do Registro de Imóveis

O objetivo geral desse projeto é apresentar o *status* do registro jurídico do perímetro rural e urbano do município de Campo Novo do Parecis/MT; gerar informações precisas e detalhadas para excelência dos serviços do Registro de Imóveis; oferecer dados oficiais e atualizados para projetos de regularização fundiária, planejamento urbano, gestão ambiental e políticas públicas de forma geral, contribuindo para uma melhor governança fundiária.

O objetivo específico é cadastrar os imóveis georreferenciados, posses ou propriedades, estradas federais, estaduais e municipais, visando complementar as informações contidas em um banco de dados da própria serventia e assim proporcionar ao oficial registrador e a quem interessar, incluindo SINTER, INCRA/CIB, COCAD-RFB e outros órgãos, maior transparência, celeridade de procedimentos e segurança jurídica na prática dos atos de averbações/registros, executados pelo SRI.

Hoje eu conheço o município palmo a palmo. Quando se fala em confrontações, eu não tenho dificuldade porque sei onde começam e onde terminam todas as propriedades rurais daquele município. E

os cadastros estaduais estão sendo aperfeiçoados para que em pouco tempo tenhamos também essa coordenação – eu não digo interconexão, mas a coordenação entre cadastro territorial e registro jurídico. Isso só é possível se tudo começar pelo município. Ao longo dos últimos 200 anos – em relação à questão cadastral, administrativa –, por mais que se tente fazer alguma coisa, várias instituições se sobrepõem umas às outras e pessoas se sobrepõem às suas atividades. Nenhuma dessas pessoas tem uma atividade determinada naquilo que faz.

O Brasil não tem uma lei nacional de cadastro como grande parte dos países do mundo também não tem. Algumas exceções são Holanda, Espanha e Portugal. O município de Funchal tem 200 mil habitantes mais ou menos, mas o cadastro também não existe da maneira que desejam.

Napoleão, em 1803, criou o cadastro na França. A ideia era que havendo um perfeito cadastro seria possível produzir políticas públicas ou trabalhar outras questões para evitar determinados problemas. Quantos problemas existem em razão da falta de um cadastro territorial confiável ou de um banco de dados confiável, como ocorre no Brasil?

Por isso há sete anos nós produzimos um banco de dados próprio do cartório com todas as informações atualizadas diariamente, ainda que inicialmente de maneira artesanal. Depois, com a Central Eletrônica de Mato Grosso, nosso banco de dados ganha corpo e é modelo para o país. Ao longo dos anos inserimos todas as especialidades. Continuamos ainda com nossa central, até que seja plenamente implantada a plataforma nacional, que caminha a passos lentos, sem nenhuma crítica, mas por não ter aproveitado trabalhos valiosos desenvolvidos pelas centrais que já estavam em perfeito funcionamento.

Atualização dos dados do georreferenciamento

É a etapa mais importante do processo, sendo que a atualização será feita pelo mecanismo já existente da CEI-MT.

Atualmente o processo funciona com o recebimento das informações diárias de índices e imagem da matrícula do imóvel.

E para complementar os dados da matrícula de cada imóvel georreferenciado, o formato de arquivo utilizado poderá ser o *shapefile* ou outro que melhor atender o envio das informações.

Como a CEI-MT já faz a distribuição das informações entre centrais e o SINTER, o mesmo também poderá ser feito com o arquivo de GEO atualizado para consulta.

Estamos com a central de Mato Grosso, onde esses dados colhidos do SIGEF, da SEMA, que é o órgão cadastral, são disponibilizados para conhecimento de todos.

Muitos dos nossos colegas no Mato Grosso já adotam esse sistema e o projeto para organização do cadastro, do banco de dados do seu município.

Não sabemos quanto tempo esses municípios levarão para ter seus cadastros. A nossa proposta é que comecemos pelos municípios onde a situação é mais ou menos pacificada.

Inteligência territorial

A Agência Geocracia lançou oficialmente sua plataforma¹, que pretende universalizar, a baixo custo, o acesso à inteligência territorial.

A apresentação oficial da ferramenta de georreferenciamento – que dá apoio à tomada de decisão jurídica, regulatória e política a profissionais de consultoria ambiental, avaliação técnico/financeira e *compliance* – foi feita em Brasília, na sede da Agência Espacial Brasileira (AEB), com a presença do presidente Carlos Moura e demais integrantes da diretoria da AEB.

A inteligência territorial compreende um conjunto de ferramentas e métodos aplicados para a compreensão de um território em sua totalidade a partir da integração de informações provenientes de diferentes bancos de dados, permitindo o planejamento e a gestão de ações para o desenvolvimento amplo do território.

Tudo vai passar pelo georreferenciamento, pela inteligência.

O projeto do RIB certamente será o receptor de todos esses projetos que estão sendo desenvolvidos,

alguns de maneira artesanal, outros mais modernos, como foi esse da Bahia, que teve a participação do Jean Mallmann e do Pedro Bacelar como relatores. O que nós enviamos para o CNJ, em breve terá também esse provimento recomendando primeiro e, no futuro, até determinando que todos os cartórios conheçam o seu município, porque eles vão trabalhar com o direito real de propriedade e outros direitos reais. E terão que conhecer o seu município para que possam ofertar aquela segurança jurídica tão desejada e que ainda hoje não conseguimos.

Pasmem, na minha comarca nós temos georreferenciados praticamente 100% dos imóveis e já sabemos onde há posses. Mas até agora não se sabe quem seria o responsável pela regularização dessas posses ocupadas por proprietários. Eles dificilmente vão dizer que estão ocupando aquela posse porque o valor por cobrança pelo Instituto de Terras seria muito alto. Então eles preferem ficar assim, com mil hectares de propriedade, por exemplo, e 9 mil hectares de posse até quando der.

Outros têm uma matrícula voadora, como dizemos no Mato Grosso. E muitos estados a têm. Essa matrícula não tem chão, é uma matrícula no ar. Aqueles que já têm certa idade estão buscando o Tabela de Notas para lavrar a escritura de renúncia de direito real de propriedade. No cartório eu tenho duas, o cidadão renunciando a uma área de dez mil hectares. A terra vale dez mil sacas de soja por hectare e ele se vale disso, “eu não quero essa área”. Então é um absurdo o que nós vemos acontecer. Essa terra vai a registro – é um ato de registro – e fica como terra de ninguém ou inexistente porque ela não está presente.

Sistema de Registro Eletrônico – MP 759/2016, convertida na Lei 13.465/2017

Art. 76. O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

§ 1º O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos por

meio eletrônico, nos termos dos arts. 37 a 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º O ONR será organizado como pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos.

§ 3º (VETADO).

§ 4º Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça exercer a função de agente regulador do ONR e zelar pelo cumprimento de seu estatuto.

§ 5º As unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal integram o SREI e ficam vinculadas ao ONR.

§ 6º Os serviços eletrônicos serão disponibilizados, sem ônus, ao Poder Judiciário, ao Poder Executivo federal, ao Ministério Público, aos entes públicos previstos nos regimentos de custas e emolumentos dos Estados e do Distrito Federal, e aos órgãos encarregados de investigações criminais, fiscalização tributária e recuperação de ativos.

§ 7º A administração pública federal acessará as informações do SREI por meio do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), na forma de regulamento.

§ 8º (VETADO).

§ 9º Fica criado o fundo para a implementação e custeio do SREI, que será gerido pelo ONR e subvencionado pelas unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal referidas no § 5º deste artigo. (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

§ 10. Caberá ao agente regulador do ONR disciplinar a instituição da receita do fundo para a implementação e o custeio do registro eletrônico de imóveis, estabelecer as cotas de participação das unidades de registro de imóveis do País, fiscalizar o recolhimento e supervisionar a aplicação dos recursos e as despesas do gestor, sem prejuízo da fiscalização ordinária e própria como for prevista nos estatutos. (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

O sistema eletrônico no Brasil foi implantado pela Medida Provisória 759, que resultou na Lei 13.465. Naquela época tivemos o privilégio de, representando

o IRIB, participar do grupo de trabalho que a elaborou. No seu art. 76 foi criado o registro eletrônico.

Passo a passo fizemos o levantamento de dados no cartório, com apenas dois funcionários, e que é alimentado diariamente.

Nós temos um exemplo de matrícula com descrição precária. Esse era o único município, além da capital. Então, quando se vai abrir matrícula nas comarcas que derivaram daquela, nós não sabemos realmente como proceder.

No início, antes da lei do georreferenciamento, as pessoas iam na prefeitura, pegavam uma certidão de que o município era ali com finalidades exclusivamente tributárias. E o município passava a cobrar ITBI etc. Isso dura até hoje. Quando as pessoas chegam à conclusão de que aquela matrícula ou aquele título foi deslocado, aquela matrícula é voadora. Só com esse trabalho é que nós estamos conseguindo depurar.

Na região do agronegócio há financiamento todo dia. A matrícula dificilmente fica inativa. Então, quando aparece uma matrícula sem inserção de qualquer ato nos últimos anos é porque há algum problema. O cidadão emancipa o filho para que possa fazer financiamento em nome dele. Cria filhos adotivos para também ter mais gente para financiar. Desmembra o seu imóvel em várias matrículas também para ter gravames.

Quando se fala de patrimônio de afetação, no caso das cédulas rurais e outras cédulas, eu acredito que dificilmente isso aconteceria em grande parte das regiões do agronegócio, porque é necessário que ela esteja limpa, ela não pode ter nenhum gravame. E nós temos casos de matrículas que têm gravames de centésimo grau. Dificilmente eles promovem a baixa dessas matrículas porque são hipotecas. Com isso um advogado não vai recomendar que alguém penhore aquela área – em que pese hoje estarem buscando muito mais alienação fiduciária em razão do descrédito na tramitação de um processo de execução por hipoteca. Segundo a média que temos apurado, em dez anos não se consegue chegar a uma “acabativa” – como diz o gaúcho – de execução de hipoteca.

O contrato de comodato – fugindo um pouco do tema – de pessoa que não é parente em primeiro grau, e que faz esse contrato para outro colega para plantio

¹ <https://riobranco.geocracia.com/>

de soja, de algodão, de milho ou de qualquer coisa. Arbitrariamente eu tomei a decisão de não recepcionar esses contratos porque existe ali uma burla ao fisco, então é preciso ter certa precaução. Por que não um contrato de parceria agrícola, um contrato de arrendamento? Por que escolher um comodato de área tão grande para pessoa que sequer é parente em primeiro grau?

Hoje buscam fugir do ITBI com essas grandes áreas, as chamadas “*holdings* familiares”. O que fazem? Criam uma empresa e fazem a transferência na junta comercial. O município não recebe o ITBI; também não há lavratura de escritura e o cidadão nunca mais volta ao Registro de Imóveis. Esse não é nosso tema aqui, mas só para ilustrar os arranjos, as gambiarras jurídicas que acontecem no dia a dia da Amazônia.

No cartório nós temos neste momento 841 matrículas ativas no serviço do registro de imóveis de áreas rurais. Esse número é considerável porque nós temos áreas de 120 mil hectares, 100 mil hectares. Eu recordo que o Eduardo Augusto, quando falava em georreferenciamento, falava em uma área de 30 hectares. Trinta hectares, não é chamado nem de chácara lá, é lote e pequeno.

Dessas 841 matrículas, 77,97% estão georreferenciadas, certificadas e com a certificação averbada nelas; 13,69% são áreas certificadas, porém desprovidas de averbações por desinteresse da pessoa ou por algo que no passado era exigido, a questão dos confrontantes – hoje não pacificada essa situação da necessidade ou desnecessidade em alguns casos. Também não vamos tratar disso, mas nós temos orientação do Conselho Nacional de Justiça sobre o tema, bem como provimentos do Estado disciplinando essa questão.

Temos 0,28% de áreas certificadas relativas a estradas públicas, municipais, estaduais e federais.

Aqui cabe uma observação. Todas essas áreas estão inseridas na propriedade de alguém. O poder público, ao longo de toda sua existência, não procurou nem vai procurar promover uma desapropriação ou receber em doação essas áreas, que, apesar de serem bens de uso comum do povo, ainda são integrantes

da propriedade. Abrem-se, então duas matrículas. A estrada fica na matrícula-mãe, ou até se pode abrir matrícula dessas áreas, que em alguns casos são dadas em garantia, porque estão inseridas na matrícula que permanece. E não se sabe o que fazer com isso, porque o poder público sempre foi e continuará sendo omissor com relação a essas questões.

Áreas identificadas de posse representam 1,6% do território, sendo que 21 dessas áreas estão inseridas dentro de propriedade, como já falamos. As pessoas não têm interesse nenhum em regularizar essas áreas no Instituto de Terras de Mato Grosso (INTERMAT) porque vão pagar um preço absurdo. E sabe-se que o INTERMAT não tem um banco de dados confiável. O Brasil não conhece o Brasil. O Estado, a Unidade Federativa, não sabe o que é público, o que é privado, o que são terras devolutas. Então é lamentável. A conselheira Maria Tereza falou da necessidade de também georreferenciar e certificar as áreas públicas.

Nosso município foi o primeiro a averbar o primeiro georreferenciamento do Brasil, em 2004, quando lá chegamos.

Teremos a primeira reserva indígena como piloto também da Receita Federal, em breve, com a inserção do CIB, Cadastro Imobiliário Brasileiro. Esse projeto está sendo desenvolvido por técnicos da Receita Federal, do Incra com apoio da Funai. Nosso município tem um terço do território ocupado por uma reserva indígena, os Parecis, e corresponde a mais de dois mil hectares.

Temos a figura do título deslocado. Até o limite de 10% de deslocamento ou da plotagem dele sobre outro título é possível fazer a regularização, se ele estiver dentro do município, se não estiver na divisa de município. Há um provimento que assim regula essa situação.

Áreas arrecadas pelo Instituto de Terras: nós temos oito apenas. Tem matrícula em nome do Estado. É um bem do Estado que naturalmente é transferido para o atual proprietário.

Áreas urbanas. São poucas matrículas, 14.120.

Nós temos oito matrículas do Estado e uma do município: bens públicos da União.

Conheça o município a partir do SRI. Dados estatísticos

LUCÉLIA PITOMBEIRA BARRETO

Oficiala de Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Santa Rita de Cássia (BA). Mestre em Ciências Jurídico-Políticas.

JEAN MALLMANN

Oficial de Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Bom Jesus da Lapa (BA).

“O relatório ficou muito bom com a explicação de todas as situações e um levantamento completo. Só de sobreposições de área, Paratinga tem 5 mil e poucas matrículas e 2.124 sobreposições. Para se ter uma ideia, as áreas georreferenciadas encontradas têm doze vezes a área do município.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**



Lucélia Pitombeira Barreto

Operação Faroeste

LUCÉLIA PITOMBEIRA BARRETO

Eu vou compartilhar aqui um pouco da experiência vivida em Santa Rita de Cássia. Meu papel é falar sobre o Laboratório de Inovação, Inteligência e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, que foi o Ato nº 16/2020 instituído pelo CNJ com a finalidade de trazer o inventário estatístico dos cartórios, inicialmente de Santa Rita de Cássia e o de Formosa do Rio Preto. Esse trabalho teve muitas mãos. A origem, *Operação Faroeste*, foi no cartório de Santa Rita. Hoje, o cartório de competência territorial atual é o de Formosa do Rio Preto, Bahia.

Em 2015, mais de 300 mil hectares de terras tinham sido passados para a mão de uma única pessoa. O que aconteceu? Várias matrículas – 100 em Santa Rita de Cássia e pelo menos 600 em Formosa do Rio Preto – foram bloqueadas. Então cerca de 700 proprietários ou mais, que tinham suas áreas, de repente não podiam mais fazer nada. O ato cancelou as matrículas e atribuiu a propriedade para um terceiro.

Então, além de cancelar aquele ato – uma portaria do Tribunal de Justiça da Bahia – e além de restabelecer as matrículas, a conselheira do CNJ, doutora Maria Tereza Uille Gomes, queria tomar uma medida

para melhorar os dados do cartório e evitar que o problema voltasse a ocorrer.

Nosso colega Jean Mallmann já tinha vivido uma situação em que, por determinação judicial, precisou levantar todas as sobreposições do Registro de Imóveis de Paratinga/BA, onde era interventor. Imagine uma decisão judicial com prazo para você apontar um relatório com todas as sobreposições. Como fazer isso? Ele mesmo vai contar um pouco dessa experiência.

Situação desafiadora

JEAN MALLMANN

Essa foi a situação mais desafiadora de toda a minha experiência profissional. Eu assumi o cartório do município de Paratinga, na Bahia, por meio de intervenção e comecei a perceber alguns problemas que aconteciam no dia a dia.

As pessoas vinham com matrículas ou escrituras desmembrando, desdobrando terras de áreas grandes, 15 mil hectares, 20 mil hectares. Isso era feito de forma bastante interessante, porque se utilizava da estrutura do INCRA através da certificação no SIGEF. Com o tempo fomos descobrindo o que acontecia. Obviamente havia um grupo de pessoas que fazia isso. Eram seis



Jean Mallmann

matrículas principais que tinham áreas maiores. Essas matrículas eram infinitamente desmembradas sem qualquer análise da área remanescente.

Elas eram desmembradas e georreferenciadas? Sim, e eram até certificadas no INCRA.

O *modus operandis* era exatamente esse. Se fazia a certificação no SIGEF e se cancelava posteriormente. Como vocês sabem, o SIGEF é autodeclaratório, então é possível inserir a informação de qualquer área como sendo georreferenciada. E aí se registrava.

Eu fiz o levantamento. Eu levei essa questão para a Corregedoria. Houve um período em que eu tive que usar escolta por conta dessa questão da grilagem. Eu tinha o apoio do Gabinete de Segurança Institucional do Tribunal.

De qualquer modo, nós conseguimos fazer o levantamento. O período inicial era de 90 dias, mas depois prorrogamos esse prazo duas vezes porque havia muito trabalho. Eu fiquei feliz por ter conseguido terminar e entregar a intervenção, até por uma questão de segurança.

O relatório ficou muito bom, com a explicação de todas as situações e um levantamento completo. Só de sobreposições de área, Paratinga tem 5 mil e poucas matrículas e 2.124 sobreposições. Para se ter uma ideia, as áreas georreferenciadas encontradas têm doze vezes

a área do município. Paratinga tem 262 mil hectares. Um imóvel, por exemplo, tinha 360 mil hectares. Era uma coisa sem pé nem cabeça. Foram encontrados também 221 imóveis fora da circunscrição. Ali não é fronteira com Tocantins, que fica a 700 quilômetros, mas foram encontrados onze imóveis que eram no Tocantins.

Como aconteceu em Santa Rita, aconteceu em Formosa. E aí, por uma questão de sorte, a juíza-corregedora Liz Rezende, sabendo dessa situação de Paratinga, me convidou, e também convidou o Pedro Bacelar para integrarmos um grupo com a doutora Maria Tereza Uille Gomes.

Quando nós expusemos nosso trabalho para a doutora Maria Tereza ela disse que desde o início, quando entrou no CNJ, estava tentando achar algo assim, que até então não tinha encontrado nenhuma metodologia como a nossa. E então surgiu essa portaria, fruto da participação de outros colegas também. Houve o projeto-piloto em Formosa e Santa Rita.

A organização Transparência Internacional compareceu *in loco* e eu fiz entrevista com eles. Se fez uma recomendação ao Brasil, especificamente às corregedorias e principalmente ao CNJ, sobre a metodologia do que chamamos hoje de IERI (Inventário Estatístico do Registro Imobiliário). Na Bahia estamos mais familiarizados com isso porque temos um provimento

sobre isso. Recomendou-se que esse provimento se estendesse em âmbito nacional após estudos para uniformizar a metodologia.

Essa é a história da situação realmente mais complexa que tive na minha vida profissional, mas felizmente conseguimos levar isso até o CNJ.

Identificação de irregularidades e regularização

LUCÉLIA PITOMBEIRA BARRETO

O trabalho de inventário estatístico nada mais foi do que o levantamento dos dados do cartório. Tanto o levantamento de dados como imóveis públicos, imóveis privados, quantidade de matrículas, quantidade de transcrições, quantas transcrições estavam encerradas, quantas matrículas estavam encerradas, imóveis urbanos, rurais, públicos, privados, com aforamento e principalmente o levantamento geoespacial, que é a inclusão de todas as áreas. Nós usamos o Sistema Métrica. Incluímos todas aquelas áreas que possuíam coordenadas certificadas ou não no SIGEF, dentro do Sistema Métrica.

Nós chegamos, então, à imagem de um mosaico com os municípios de Santa Rita de Cássia e de Mansidão, que são os municípios que pertencem à minha circunscrição hoje. Anteriormente Formosa do Rio Preto fazia parte de Santa Rita.

Quem não começou ainda esse trabalho de levantamento geoespacial acho que agora é um excelente momento de fazer isso com o RIB porque é uma ferramenta gratuita. O Métrica, custa R\$ 149,00 mensais por licença. Na época nós não tínhamos essa ferramenta do RIB disponível, por isso usamos o Sistema Métrica.

Então nós temos imagens de sobreposição de imóveis e o Sistema Métrica aponta o percentual, o perímetro da sobreposição. E se consegue fazer um relatório disso, até mesmo para as notas devolutivas.

Hoje se chega a uma retificação de área no cartório com o georreferenciamento. No caso de imóveis rurais, praticamente 100% hoje levam certificados no INCRA. A primeira coisa que nós fazemos é plotar no mosaico para ver se vai dar a sobreposição. Além da análise da documentação prevista no artigo 213, inciso II, da Lei 6.015 (LRP), nós olhamos também o mosaico. E, às vezes, o mosaico ajuda a verificar quem são os confron-

tantes, a identificar onde está aquela área, se de fato confronta com uma estrada ou com um rio. Dentro do mosaico nós conseguimos encontrar situações como imóveis em circunscrições limítrofes, por exemplo.

Vocês devem ter observado uma alteração recente no artigo 169 da LRP, inciso II, parágrafo 3º. Antes se fazia qualquer ato de registro em cada uma das localidades, se registrava nas duas. Hoje se registra no de maior área e se comunica no outro município. Então ambos ainda têm que ter matrícula. Se o imóvel atingiu dois municípios e duas circunscrições diferentes, esse imóvel tem que ter duas matrículas, ou três. No caso de Santa Rita, nós temos imóveis que atingem até três municípios. Então o registro vai ser em todos eles.

E se chegar uma cédula, por exemplo, onde ela vai ser registrada? Hoje, com a mudança da lei, ela vai ser registrada no cartório da maior circunscrição e averbada notícia nos demais.

Então é muito importante também a participação dos órgãos estaduais, que têm a responsabilidade de estabelecer bem as divisas dos municípios para que se saiba se está dentro do município ou não.

Então a importância do trabalho é essa, trazer as áreas públicas para dentro do mosaico.

Nós também conseguimos ver a imagem de satélite, como está a área. Às vezes é possível ver até as casas dentro da área, perceber estradas. E isso pode evitar algum problema de retificação de área, por exemplo, que está abrangendo a área do vizinho. Às vezes se consegue ver a divisa, se for bem estabelecida entre os imóveis.

Dentro do Sistema Métrica já traz algumas camadas destacadas como áreas cadastradas como indígenas ou desenvolvimento sustentável.

O Jean já falou que o trabalho foi reconhecido pelo Transparência Internacional. Houve uma recomendação no sentido de expandir para todo o Brasil.

Algo que também é bastante importante falar na Bahia foi a publicação e aprovação do Provimento Conjunto da Corregedoria das Comarcas do Interior e Corregedoria Geral de Justiça nº 8/2021. Uma vez identificadas todas aquelas irregularidades – imóveis em circunscrições limítrofes, com sobreposição, com erro de memorial –, eu tenho que cumprir a meta 19 do CNJ. O que eu vou fazer? Aí foi criado o Provimento Conjunto nº 8/2021, que para a Bahia ajuda demais.

Conheça o município a partir do SRI. Dados estatísticos



PEDRO ÍTALO DA COSTA BACELAR

Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Capim Grosso (BA).

“Inicialmente esses provimentos determinam que haja averbação da notícia dessas sobreposições nas matrículas, não com o efeito danoso de bloqueá-las, mas para que aqueles que transacionem com tais imóveis tenham ciência da existência dessa sobreposição.”



XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL

Nessa linha de sermos importantes para a sociedade nós exercemos atividades paralelas à nossa, como tutela tributária, tutela dos bens públicos, tutela do patrimônio público, tutela ambiental. Há colegas que têm resistência a essas responsabilidades paralelas, mas elas tornam nossa atividade mais importante ainda, porque ela se torna necessária não só para a economia, não só para o mercado, mas também para a administração pública e para os órgãos ambientais.

Qual o objetivo dessas iniciativas?

Primeiro, permitir o controle de disponibilidade. Por meio das informações das matrículas nós podemos saber se um desmembramento que está sendo feito está contido no perímetro originário, se uma retificação de área que está sendo objeto de protocolo está avançando no imóvel confrontante, se o atual banco de dados de coordenadas vai gerar sobreposições.

Há um provimento que apesar de ser específico da Bahia traz algumas diretrizes para resolver o que o colega Sergio Jacomino chama de “registro de imóveis agônico”. Eu gosto dessa expressão dele, porque todo mundo que é primeiro registro ou tem transcrição vai lidar com os mesmos problemas. Vai lidar com transcrições deterioradas, vai lidar com problemas relacionados ao tratamento dessas informações. Na Bahia, o Provimento Conjunto da Corregedoria das Comarcas do Interior e Corregedoria Geral de Justiça nº 8/2021 permite que em determinadas situações seja possível restaurar matrículas e transcrições sem necessidade da participação da Corregedoria Permanente em todos os casos. Isso é algo que trouxe dinamicidade para essas restaurações.

Quanto à restauração só temos o Provimento nº 16 com um rol exemplificativo de documentos que pode ajudar nesse procedimento

Basicamente, o que nós temos nessas normativas é como devemos lidar com situações em que identificamos sobreposição na serventia. Inicialmente esses provimentos determinam que haja averbação da notícia dessas sobreposições nas matrículas, não com o efeito danoso de bloqueá-las, mas para que aqueles que transacionem com tais imóveis tenham ciência da existência dessa sobreposição. Obviamente há casos concretos que vão exigir esse tipo de bloqueio, mas isso vai ser analisado pelo juiz-corregedor permanente, pelo diretor do foro ou pela Corregedoria Geral da Justiça, a depender do caso concreto.

Nos estados em que não há essa regulamentação é importante que o oficial não faça essas averbações de ofício, até para que não haja discussão sobre questões relacionadas à rogação, mas faça provocações ao juiz-corregedor, informando essas sobreposições para que o juiz-corregedor determine que essas averbações-notícias sejam feitas.

Inventário estatístico e o controle de disponibilidade

De maneira muito resumida, a ideia do inventário estatístico é, primeiro, uma reconstrução integral dos indicadores dos registros, um efetivo controle de disponibilidade não só quantitativo, mas qualitativo e circunscrito. Isso nos oferece a certeza de que um imóvel desmembrado pertence ao perímetro originário; a certeza de que não temos duas matrículas com coordenadas tratando do mesmo imóvel sem que aquela pessoa, por exemplo, tenha uma certificação do Registro de Imóveis afirmando que não há sobreposição. Aquele que solicita uma certidão do Registro de Imóveis tem a expectativa de que não haja uma sobreposição e, se houver, pelo menos que isso esteja noticiado na matrícula.

Acho muito importante que se conheça esse provimento. Apesar de a minuta não ser um provimento do CNJ, ela efetivamente resolve diversas questões práticas que já são resolvidas dessa forma, mas na verdade elas apenas foram elencadas.

Eu também acho importante citar a sutil modificação legislativa do art. 246 da Lei de Registros Públicos, mas que sinaliza uma abertura do que chamamos de rol exemplificativo das averbações.

No livro coordenado por Vitor Frederico Kümpel, o professor Moacyr Petrocelli de Ávila escreve a respeito desse art. 246. Ele traz a chamada análise do filtro de relevância, que permitiria identificar quais as situações jurídicas que acessam o registro imobiliário.

A partir da ótica dessa nova redação, que permite que os direitos relacionados ao imóvel possam acessar o registro, nós teríamos a possibilidade de ingresso do comodato, do arrendamento, dentre outras circunstâncias. Há até uma decisão recente da jurisprudência administrativa do Estado de São Paulo que admitiu o ingresso do comodato na matrícula. Então observamos que há uma mudança de paradigma a respeito das situações jurídicas que podem acessar o fôlio real.

Conheça o município a partir do SRI. Dados estatísticos

SERGIO ÁVILA DORIA MARTINS

12º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (RJ). Vice-presidente do RIB. Presidente da ARIRJ. Doutor em Processo Civil pela UBA. Mestre em Law and Economics pela Universidade de Manchester.

“O Registro de Imóveis do Brasil (RIB) tem procurado ajudar no que é possível. Então nós fizemos o sistema de certidões para a Bahia. Nós temos procurado acompanhar e ajudar em tudo o que é possível.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**



Sérgio Ávila Dória Martins

Na Bahia, até recentemente, os cartórios eram oficializados. Estavam à frente das serventias os servidores do Tribunal de Justiça. O que se via na Bahia muitos de vocês não conseguem sequer imaginar. Eu vi algumas coisas que eu realmente não tinha pensado ver. No Registro Civil, por exemplo, eram dois trabalhos, o de registrar e o de dar a certidão. O funcionário simplesmente dava a certidão e não registrava no livro. Então há comarcas onde 30%, 40% da população não tem registro. E no Registro de Imóveis igualmente, pediam 30 dias para dar uma certidão em Salvador. Situações incríveis.

Eu digo isso para ressaltar o trabalho realmente impressionante dos colegas da Bahia. Em pouco tempo a Bahia vai de zero a cem quilômetros por hora e já nos dá alguns exemplos.

Eu tenho uma ligação com a Bahia, onde eu defendi minha tese de doutorado recentemente.

De acordo com a própria Lei 8.935/1994, o registrador tem independência funcional. Por que a sociedade precisa de um tabelião ou um oficial de registro com independência funcional que não esteja sujeito a pressões do poder econômico ou do poder político local? Justamente em razão da tutela de certos inte-

resses públicos, coletivos, difusos que incidem sobre as pretensões privadas.

A meu ver nós exercemos não uma atividade administrativa, mas uma atividade jurisdicional. No ponto do georreferenciamento dessas informações registrares nós vamos conseguir tutelar muito melhor determinados interesses coletivos que nós existimos para tutelar, como o meio ambiente, a segurança da propriedade, porque há sobreposições, e tantos outros interesses menores como o tributário, probidade administrativa, patrimônio histórico. Uma série de interesses difusos e coletivos com os quais nós lidamos na nossa atividade.

Oficiais de RI realizam trabalho extraordinário na Bahia

O Registro de Imóveis do Brasil (RIB) tem procurado ajudar no que é possível. Então nós fizemos o sistema de certidões para a Bahia. Nós temos procurado acompanhar e ajudar em tudo o que é possível. Na verdade, os colegas estão demonstrando a eficiência do modelo consagrado no art. 236 da Constituição federal. Isso precisa ser reunido e publicado porque é realmente um *case* que demonstra o acerto do constituinte. Então nós temos o dever de ajudar a Bahia em tudo o que for possível.

Nós fizemos a certidão no início e está funcionando até hoje, mas em breve eu acho que o ONR vai resolver esse problema também. Procuramos atender o provimento que cria o balcão virtual na Bahia. E agora está fornecendo, justamente com a liderança da Bahia, esse gerenciador de polígonos na intranet.

Isso é mais uma coisa a ser destacada. O Registro de Imóveis é o primo pobre na Bahia. Os oficiais à frente de pequenas serventias realizam um trabalho extraordinário.

O RIB tem até um WhatsApp de suporte técnico. Está no “Fale conosco”. Estamos à disposição de vocês.

Para que todo esse trabalho do IERI (Inventário Estatístico do Registro Imobiliário) seja transplantado para o mapa do Registro de Imóveis é muito importante que isso seja feito de maneira institucional, até porque não é interessante uma empresa privada ter todos esses dados. Isso é de graça para vocês.

Estamos à disposição para desenvolver, é um projeto em desenvolvimento.

SPU. Terrenos de marinha. REURB

ADRIANO PLATINY

Superintendente do Patrimônio da União no Rio Grande do Norte.

Engenheiro civil pela UFRN. MBA executivo em gestão e em engenharia de custos.

Especialização em direito administrativo. Especialização em gerenciamento de projetos e em gestão pública. Analista de infraestrutura do Ministério da Economia desde 2010.

“Na prática temos a vegetação típica de praia, chamada restinga, que divide a praia dos eventuais terrenos de marinha ou alodiais. O limite da praia é onde termina a areia e começa a vegetação. E temos a LPM, Linha Preamar Média, e a LTTM, a Linha Término de Terrenos de Marinha, um termo mais técnico. Entre elas estão os terrenos de marinha.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**



Adriano Platiny

O conceito legal de terreno de marinha tem origem em 1710, numa ordem régia do então rei D. João V, de Portugal. Um século depois D. João VI definiu os parâmetros dos terrenos de marinha que permanecem até hoje com suas medidas em vigor. O tema segue regulado por Decreto-Lei de 1946. As “15 braças da linha d’água do mar” que pertenceriam à Coroa portuguesa correspondem hoje a 33 metros, agora pertencentes à União por força da Constituição.

Em 1831 se começou a cobrar sobre o uso dessa área. A lei de 16 de novembro de 1831 era como a nossa atual lei orçamentária (LDO), ou seja, prospectou para os dois anos seguintes, 1832 e 1833, quais seriam as despesas e as receitas da Coroa.

Nossa base legal inclui o Decreto-Lei 9.760/1946, que dispõe sobre os bens imóveis da União, e a Lei 9.636/1998, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis da União.

Eu faço um parêntese para lembrar a diferença entre a Linha Preamar Média (LPM), quando se trata de terrenos de marinha ou acrescidos; e a Linha Média das Enchentes Ordinárias (LMEO), quando se trata de terrenos marginais de rios federais.

A LMEO talvez seja menos conhecida. Ela trata das

enchentes ordinárias de rios federais, aqueles que banham mais de um estado ou próximo das fronteiras. Então a LMEO é 15 metros para cada lado do rio, e o ano de referência é 1867. Talvez não se tenha falado tanto em LMEO, vai ser um assunto mais publicizado nos próximos anos.

Acho que todos devem conhecer o Plano Nacional de Caracterização. Temos até o final de 2025 para concluir a demarcação de todas as terras da União de rios federais, de rios com influência de maré e os terrenos de marinha. É um desafio. Foi centralizado no órgão central. Até 2018, ou 2019, cada estado fazia o seu. Brasília centralizou com o objetivo de padronizar e também para acelerar o processo.

Todos conhecem os incisos III, IV e VII do art. 20 da Constituição.

Art. 20. São bens da União:

III - os lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um Estado, sirvam de limites com outros países, ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os terrenos marginais e as praias fluviais;

IV - as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II;

VII - os terrenos de marinha e seus acrescidos;

Uma observação. Com a Emenda Constitucional de 1946, as ilhas com sede no município deixaram de ser da União. Em tese só se pode cobrar e cadastrar os imóveis marginais da ilha após a sua demarcação. Enquanto isso todas as cobranças estão suspensas.

Em muitos rios vamos ter, até certa altura do rio, uma faixa de 33 metros. Depois de não sofrer mais influência de maré vai ser rio federal, caso ele atravessasse mais de um estado.

Eventualmente pode acontecer de a demarcação identificar que o mesmo rio vai ter dois tipos de domínio da União por ser um rio federal com a margem LMEO, linha das enchentes ordinárias, de

15 metros ou 33 metros, se tiver influência de maré.

Quanto à influência de maré, nós temos a previsão legal da variação de 5 metros. Temos toda uma metodologia de demarcação, uma orientação normativa. Está em discussão. Acho que é um assunto interessante. Vou deixar para falar mais ao terminar de falar sobre aforamentos. Acho que todos sofreram neste último ano com a SPU por praticamente não estar regularizando mais ninguém. Então vou contextualizar um pouco isso.

Praia e terreno de marinha

Outro assunto interessante é praia. Qual é o conceito de praia? Está na Lei 7.661/1988, que institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e define praia como área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material de detrito, como areia e cascalho, até o limite onde se inicie a vegetação natural ou mudança de ecossistema.

Na prática temos a vegetação típica de praia, chamada restinga, que divide a praia dos eventuais terrenos de marinha ou alodiais. O limite da praia é onde termina a areia e começa a vegetação. E temos a LPM, Linha Preamar Média, e a LTTM, a Linha Término de Terrenos de Marinha, um termo mais técnico. Entre elas estão os terrenos de marinha.

Eu quero mostrar a vocês a diferença entre praia e terreno de marinha. Se houver praia, isso quer dizer que se trata de área que é bem de uso comum do povo e não pode ser ocupada.

Nós temos duas praias aqui no Estado do Rio Grande do Norte – Ponta do Santo Cristo e São Miguel do Gostoso – em que uma avançou quase 200 metros. Então nós temos aí um grande acrescido de marinha. O terreno de marinha seria a faixa de 33 metros, e o acrescido seria o que vai além disso em direção ao mar. Um banco de areia que se desfez, esse acrescido de marinha acabou se depositando na praia. A praia aumentou no município de Nísia Floresta. Temos um problema lá. Durante a demarcação não existia levantamento topográfico de todas as áreas. Então temos cortes. Talvez seja o único município aqui do Estado que tenha isso. Temos falhas. A linha é aberta, então nesses trechos, quando necessário, fazemos uma linha presumida. É complicado, já é difícil de entender quando tem demarcação, imagine quando não tem.

Inscrição de ocupação e aforamento

Vou mostrar a diferença entre inscrição de ocupação e aforamento, que são os instrumentos mais usados até hoje, embora a inscrição de ocupação tenha caído um pouco em desuso.

A inscrição da ocupação é um titular precário, é como se fosse simplesmente um direito de usar, não reconhece título. Praticamente a lei abriu esse espaço para tornar mais fácil a regularização daqueles que já ocupavam. Eram condições relativamente fáceis de serem alcançadas. Nós fazíamos 80 inscrições de ocupação por ano. Rapidamente nós instruíamos um processo de inscrição da ocupação. Chegou a atender os pré-requisitos da Instrução Normativa 04/18, a gente outorgava. Só quem assina é o superintendente. Não é contrato, é uma certidão de outorga.

Efetivo aproveitamento e comprovação de que ocupava o imóvel até 10 de julho de 2014. Essa data já mudou algumas vezes. O que acontece? Isso é mais ou menos uma anistia para, em tese, evitar grilagem. Efetivo aproveitamento: o art. 7º é para imóveis urbanos, o art. 8º é para imóveis rurais.

Aproveitamento efetivo, art. 7º, pode ser comprovado de quatro maneiras. Matrícula antiga aberta de boa-fé, sem saber que é da União, por benfeitorias. Essa benfeitoria tem que ser duas vezes a área da União. Por exemplo, um terreno de 200 m², o lote padrão: metade é da União, é um imóvel parcial, 100 m². Ele precisaria ter uma benfeitoria de 51 m², que multiplicado por dois é maior do que 100 m². Isso quase todo mundo atinge. Havendo uma das duas opções, ou a matrícula ou a benfeitoria, considera-se o aproveitamento efetivo. Além disso a ocupação teria que ser até julho de 2014. Como se comprova essa ocupação? Até o próprio registro antigo comprova, mas nós usávamos muito as imagens do Google Earth para retroagir e verificar se aquela benfeitoria era antiga mesmo. Ou, eventualmente, um IPTU antigo, conta de luz.

Temos outras duas opções de aproveitamento efetivo. Terreno encravado, que é menos usual, mas existe; ou resto de lote. Para a prefeitura de Nísia o lote mínimo é 200 metros. Se a área tem 10 metros, não constitui unidade autônoma. Mesmo sem benfeitoria, mesmo sem matrícula, considerava-se aproveitamento efetivo e se outorgava.



Em retribuição pelo uso paga-se anualmente o valor de 2% do terreno somente sob área da União. Esse percentual já foi 5%, mas mudou. Isso gerou alguns problemas no nosso banco de dados, porque tínhamos imóveis com duas utilizações. Metade de um imóvel com 5% e a outra metade depois que ele “avançou” 2%. Até hoje encontramos um imóvel único com duas utilizações, porque ele passou um período com dois percentuais. Para nós isso é um erro cadastral. Nós corrigimos isso eventualmente.

Aforamento

Aforamento, vocês sabem mais do que eu, eu sou engenheiro civil.

O primeiro contato que eu tive com um livro de registros foi quando minha irmã assumiu um cartório pequeno aqui do Estado, cidade de 9 mil habitantes. Ela precisou digitar todos os livros e eu ajudei.

Você só é dono de um imóvel, se tiver o domínio pleno. Domínio pleno é composto pelo domínio útil mais o direto. A União, no caso de aforamento, se desfaz de um desses dois, o domínio útil, que corresponde a 83% do imóvel, e permanece com seus outros 17%.

Por que ela não se desfaz de tudo? Há algumas condições em que não se pode vender o domínio direto, ou seja, 30 metros da praia. Não são 33 m, são 30 m, que correspondem à faixa de segurança.

Não podemos nos desfazer de tudo o que distar de

30 metros da praia. Faixa de segurança, região de fronteira e APP. O nosso Estado aqui se desenvolveu em torno de salinas e carcinicultura e praticamente todas elas são aforadas.

Em tese, o aforamento é um erro, porque aforamento precisa ter matrícula. O aforamento é um contrato. Somos “sócios”. Então ele precisaria estar demarcado. Ainda que seja uma área de mangue, uma área de APP, que se consiga fazer uma demarcação simplificada, teria que haver esse processo.

O aforamento pode ser gratuito ou oneroso. Se gratuito, precisamos reconstituir a cadeia de posse até 1946. Por que esse ano? Por conta do Decreto-Lei 960/1946.

O aforamento paga 0,6% ao ano. Percentualmente isso é significativo em relação a 2% ou 3% de ocupação.

Transferência

Acho que todo mundo tem dificuldade com os quesitos de transferência. Todo dia liga alguém perguntando sobre isso.

Eu preferi trazer obrigações. O laudêmio é pago independentemente do regime, seja aforamento, inscrição da ocupação, cessão de uso onerosa, certidão de uso específico de moradia, Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, seja qual for, 5%.

Quem tem aforamento e paga 0,6%, ao transferir, passa a pagar 5%. Quem paga, por exemplo, R\$ 300,00 por ano, quando vai transferir, paga R\$ 3 mil. É a lei.

Mas geralmente quem tinha aforamento tem uma condição melhor, não reclama tanto.

Informações devem constar no título aquisitivo. Vocês sabem que antes de lavrar uma escritura de imóvel que tem terreno de marinha vocês precisam emitir uma carta autorizativa de transferência? Hoje ela só sai se o laudêmio for pago antes. Essas são informações que precisam constar na escritura: o RIP – Registro Imobiliário Patrimonial do imóvel, número da CAT e o valor pago de laudêmio. A CAT tem validade: 60 dias.

O que acontece depois que o laudêmio é pago e a CAT vence? Você não lavra a escritura. É preciso recalcular o laudêmio, mencionando o que já foi pago e se vai verificar se essa nossa base mudou, se eventualmente mudou o valor de metro quadrado etc. Pode haver alguma diferença de laudêmio. Uma vez paga a diferença vai se gerar outra CAT. O sistema identifica aquele crédito pago inicialmente, compensa e gera a CAT. A CAT tem 90 dias de validade, 60 dias é o prazo que você tem depois que é feito o título ou averbação para pedir a transferência no nosso portal, patrimoniodetodos.gov.br.

Ocupação

Quando o regime é a ocupação nós sabemos que não necessariamente esse imóvel tem registro. Então basta que esteja na escritura. Contrato de compra e venda não se aceita mais, mas que seja um instrumento de cessão de direitos. Esse título é o que vai valer para se transferir.

Qual é o problema? A pessoa lavra a escritura, depois pede para averbar e quando vai pedir a transferência já se passaram os 60 dias e ela leva multa de transferência. Isso acontece. Então é importante vocês saberem. É ocupação? Lavrou a escritura? Corre para a SPU para transferir e não levar multa de transferência. E a multa de transferência pode ser alta, porque pode haver várias transferências na matrícula que não se sabia. A União pode transferir de ofício aquelas que ocorreram até julho de 2014. Mas o sistema não aceita a transferência de transações depois de julho de 2014, se não tiver lá o crédito de laudêmio e emissão da CAT.

E aí tem um detalhe. Aforamento, depois que é transferido, o comprador é chamado para assinar o contrato (de aforamento), correspondente àqueles 17% que a União tem, porque ele comprou 83%. Faltou lavrar um contrato da transação com a União.

Aforamento em condomínios

Em condomínios só se lavra o primeiro contrato. Por exemplo, a construtora desmembrou e chegou o primeiro proprietário do apartamento: contrato de aforamento. No contrato assinam o superintendente e o comprador. E vai ter aquela legislação básica dizendo que no caso de não pagamento pode ser declarada a caducidade.

Então é assinado esse contrato. Esse contrato também precisa ser averbado. Qual o problema aqui no Estado? A transferência era feita no sistema, mas antes de lavrar o contrato o comprador fazia uma nova transação. Ou seja, ele comprou e nunca fez a escritura, nunca levou a registro, o imóvel continua no nome da construtora e tem um interveniente no meio. Quando vem para a SPU já está na terceira transação, mas não sabemos nem da primeira. O que acontece até julho de 2014? O sistema aceita todas essas transações, mas, automaticamente, ele lança laudêmio para o vendedor, laudêmio para o eventual interveniente e multa de transparência para todos os compradores.

Até o advento da Lei 13.240/2015, que alterou a Lei 9.636/1998, as taxas de ocupação, aforamento e laudêmio consideravam o valor do terreno e da benfeitoria. A Lei 13.240 eliminou a taxa da benfeitoria, agora a taxa é só sobre o terreno. Então, para transações pretéritas, é preciso estimar o valor da benfeitoria. Por mais que vocês digam que a lei não retroage, é o inverso, essa era a lei que estava em vigor na época. Nós vamos calcular a benfeitoria, inserir no sistema e a pessoa ainda vai pagar a multa de transparência.

Diferença de laudêmio

Como eu disse, o fato de passar muito tempo entre fazer a escritura e lançar a transação no sistema vai

gerar, automaticamente, uma diferença de laudêmio.

Com base no art. 2.038 do Código Civil o nosso sistema é configurado para lançar o laudêmio em nome do vendedor, uma vez que o CC de 2002 eliminou a enfiteuse. Anteriormente o particular podia fazer aforamento, hoje não mais. Então isso ficou lá para trás, mas é usado já que a União pode continuar os aforamentos.

Para transferências até 31 de dezembro de 2015 é considerada a benfeitoria, tanto para o laudêmio como para a multa de transparência.

Para essas transações nós lançamos no sistema três valores: o valor da transação, o valor para efetivo de ITIV – Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis, que geralmente está na escritura, e o valor estimado pela União. O valor-base de laudêmio pega o maior dos três. Então a diferença de laudêmio se dá por essa razão.

Na prática o sistema compara a data do título e a data do conhecimento da União. Geralmente usamos a data do requerimento. Quando pedimos uma certidão para ver o que está acontecendo, o cidadão está atrasado há muito tempo. Nós identificamos a transação: é a data de recebimento, de conhecimento ou recebimento dessa certidão de inteiro teor. Se a transação não cumpriu aquele prazo de 60 dias, automaticamente o sistema aplica multa de transparência para o comprador. É uma punição por ele deixar aquela cobrança em nome do antigo proprietário.

Data de título anterior a julho de 2014 não exige laudêmio. Nós conseguimos transferir no sistema, não é preciso verificar se tem um crédito.

Proposta de aquisição de imóveis

Eu trago uma novidade que eventualmente pode interessar a vocês, já que fomenta a economia. Você deixa de ter um imóvel da União abandonado e passa a gerar renda; e eventualmente ele pode ser vendido.

Proposta de aquisição de imóveis. A Lei 14.011/2020 mudou alguns artigos de alienação de imóvel. Por que a União vendia pouco? Porque só se pode vender pelo valor de mercado. Nós não temos como fazer milhares de avaliações e laudos de avaliações dos nossos imóveis. Não temos nem banco de dados. O laudo de avaliação

é trabalho estatístico, é preciso ter uma base de dados robusta.

Proposta de aquisição de imóveis foi uma inovação dessa lei. Na verdade, ela regulamentou. Ela deu a oportunidade de qualquer interessado apresentar uma proposta, ou seja, manifestar interesse.

No nosso portal imoveis.economia o interessado diz: “União, tem esse imóvel aqui, matrícula tal, endereço tal. Você tem interesse em vender?”.

Vocês podem entrar lá, ver os imóveis que estão disponíveis. Em tese todos os próprios nacionais que estão sem destinação estão cadastrados como disponíveis.

A União avalia, vê as condições desse imóvel, seja de registro, seja de ocupação irregular. A União tem 60 dias para dizer: “Sim, tenho interesse em vender”.

Você tem 30 dias para apresentar um laudo de avaliação. Contrata um profissional habilitado, apresenta um laudo, nós homologamos ou pedimos para corrigir alguma coisa e esse imóvel vai a hasta pública.

Nesse caso, você vai ter o direito de preferência. Nós não podemos vender diretamente porque o imóvel está abandonado, é um imóvel público, então precisamos passar por uma hasta pública para haver concorrência. Não é leilão, é lance. Todos os interessados só dão um lance virtualmente nesse portal. Claro que quem começou o processo vai dar o lance do laudo porque ele tem o direito de preferência. O imóvel foi avaliado em R\$ 500 mil. Ele dá o lance de R\$ 500 mil. Um terceiro, R\$ 520 mil. Um quarto, R\$ 560 mil. Se você, que tem o direito de preferência, quiser exercê-lo, paga os R\$ 560 mil e fica com o imóvel. Se não quiser, aquele que deu o lance de R\$ 560 mil leva. Ele paga o valor do laudo àquele que começou.

Há uma portaria que estabelece alguns valores-base. O valor do laudo varia entre R\$ 1,7 mil e R\$ 2,5 mil dependendo do tamanho do imóvel, se é rural, dependendo das dificuldades de produzir o laudo.

Nós só trabalhamos nos imóveis nos quais existe interesse. Não avaliamos todos os disponíveis, se ninguém estiver interessado. Então isso foi a galinha dos ovos de ouro. É claro que é um contrato com força de escritura que a União vai celebrar. Mas imagine que o interessado construa um prédio ali!

SPU. Terrenos de marinha. REURB

CARLOS ALBERTO S. DANTAS

Oficial do Registro de Imóveis de Nísia Floresta (RN).

Membro do Conselho Fiscal do IRIB.

“Todos os bens públicos da União estão elencados no art. 20 da Constituição de 1988: terras devolutas, lagos, rios, ilhas fluviais, unidades de conservação, terras rurais arrecadadas e o nosso tema aqui, terrenos de marinha e seus acrescidos. Ou seja, é um tema pouco explorado.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Uma coisa interessante, matrícula voadora. Essa matrícula voadora migra, porque nós vamos qualificar as pretensões das pessoas dentro da área de marinha.

Para se proceder e lidar com pretensões de todo tipo é preciso ter alguns lastros. Por exemplo, a caracterização do que são bens públicos. O art. 98 do Código Civil de 2002 é bem claro:

Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.

Então nós temos como caracterizar o que é bem público e o que é bem particular.

Essa linha é presumida ou essa linha é homologada?

Na linha homologada é passível o ingresso de um registro público. Na linha presumida por enquanto não.

Há quem defenda até que a certidão de ocupação não é acessível ao foro real. Mas por enquanto é isso o que temos. Desde um simples direito possessório até um simples direito hereditário, um terreno de marinha, um terreno acrescido de marinha, de maneira não formal, eu tenho publicidade através da matrícula.

É possível cancelar esses atos de ofício? O art. 252 da Lei 6.015/1973 dispõe:

Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Então fica difícil, principalmente na orla marítima, você se posicionar com essa qualificação. Você sempre vai desagradar a maioria porque está qualificando alguém que quer um título, quer sua certidão para ingresso na instituição financeira. E é preciso ter a percepção de uma linha homologada, seja com publicidade fracionada ou não, que é o caso do nosso Patrimônio da União.

No caso de registro de memorial descritivo decorrente da homologação você vai trabalhar muito tempo só para dar publicidade àqueles imóveis que envolvem áreas particulares e se incluem entre os bens da União. Então o interessado tem que resolver,

ou ele tem a inscrição ou ele vai fazer a inscrição.

O correto seria excluir a área da União para procedimento posterior com a matrícula. Você adquire mediante contratos próprios através do que está estatuído no art. 2.038 do Código Civil, que é enfiteuse e tem outros elementos.

Todos os bens públicos da União estão elencados no art. 20 da Constituição de 1988: terras devolutas, lagos, rios, ilhas fluviais, unidades de conservação, terras rurais arrecadadas e o nosso tema aqui, terrenos de marinha e seus acrescidos. Ou seja, é um tema pouco explorado. Quem tem orla marítima no seu Registro de Imóveis? Pouca gente.

A Lei 9.636/1998 dispõe que notários e registradores não lavrarão nem registrarão imóvel que contenha áreas parcialmente incluídas entre os bens da União. Esse dispositivo não é claro. Em área homologada ou em área presumida? Em qualquer situação você erra.

Na época, houve um pedido de providências junto à corregedoria para punir exatamente quem não observava. Ora!

Será que eu estou exorbitando, inclusive em virtude da não publicidade na matrícula, de que aquele bem se incluía em parte ou totalmente entre os bens da União até pelo princípio da concentração? Será que eu como registrador posso fazer a referência na expedição da minha certidão para você providenciar, em caso de transferência, a legalização prévia para poder se enquadrar nos requisitos da linha homologada, ou mesmo da presumida, sob pena de responsabilidade?

A AGU gosta de discutir procedimento, embora nós tenhamos independência funcional, está na Lei 8.935. Em algumas consultas feitas pela superintendência junto à AGU, ela responde que o cartório tem que fazer isso, isso e aquilo. Ora, discutir os nossos procedimentos é interferir na nossa independência funcional.

Terreno de marinha: tema pouco explorado

Pouca gente aborda terreno de marinha, é um tema pouco explorado porque não está presente em todos os municípios.

Ideia preconcebida é diferente da prática. Se você tem uma área registrada, pode ser até da inscrição, mas vamos ver como regra da transcrição. Eu estou tranquilo com o meu título, declaro no Imposto de Renda,



Carlos Alberto S. Dantas

pago meus impostos e agora a União quer me cobrar de novo porque deu publicidade naquela matrícula que parte daquele imóvel, por uma questão de homologação decorrente de uma ação demarcatória, é da União Federal. Quem é o culpado como regra? O cartório, na figura do tabelião. Fora as dificuldades de identificação em títulos cuja descrição de imóvel é precária.

Você tem que fazer um levantamento de todos os seus imóveis que ficam na orla marítima para saber se eles adentram a área de marinha para, preliminarmente, até numa certidão expedida, você não dar publicidade. Você dá que o imóvel pertence a A, B ou C conforme o registro tal, e que sobre aquele imóvel não pesa ônus de espécie alguma.

“Em virtude de constatação pela linha da LPM encaminhada a esta serventia, verifica-se que parte do imóvel se inclui entre os bens da União. Necessário apresentar certidão de dominialidade com pagamento do respectivo laudêmio”. Eu dou essa nota para avisar a quem lida ou a quem é proprietário de terra da União. Será que eu estou exorbitando na nota de devolução ao alertar o contribuinte ou o operador de direito de que ele tem que orientar seu cliente para a legalização perante a Secretaria de Patrimônio da União – SPU?

Aí vem o problema. Será que o Patrimônio da União está estruturado para atender essa demanda? O nosso sistema aqui é cumulativo, ou seja, Notas e Registro de Imóveis. Você tem essa preocupação de dar segurança jurídica aos atos negociais. Você pensa como notário, mas com a consequente responsabilidade de registrador.

Nísia Floresta foi contemplada com a maior anomalia, em relação a todos os outros estados, nas linhas descontínuas. É um verdadeiro emaranhado. É área de marinha, terreno de marinha, e na hora de fechar o perímetro entre um e outro ou é área presumida ou é terreno acrescido de marinha. Como é que o contribuinte fica nessa interpretação? Ele quer resultado. E a culpa será sempre do cartório.

Então eu faço uma distinção entre o que é propriedade presumida e propriedade homologada. Na propriedade homologada existe o aforamento da enfiteuse, acessível ao Registro de Imóveis, e sempre pode acontecer a alienação do domínio útil.

Aquisição: domínio direto e domínio pleno

Como adquirir o domínio direto ou o domínio pleno?

Em face de uma inscrição através de um Registro Imobiliário Patrimonial (RIP), eu tenho necessariamente que resgatar o foro. E eu passo a ser detentor do domínio pleno da propriedade. O senhorio direto é a União Federal sempre. E não há propriedade sem título. Para que o imóvel exista na forma patrimonial é preciso que ele esteja devidamente descrito e caracterizado, ou seja, demarcado no espaço físico territorial, princípio da especialidade objetiva.

Eu procuro analisar a pretensão de cada proprietário, de cada pessoa que procura a serventia. Eu desenvolvi uma técnica para, de cada dez imóveis encravados em área de marinha, pelo menos eu visualizar mentalmente nove deles. Por quê? Porque na matrícula eu tenho “com frente para estrada projetada”, “com frente para rua projetada”. E nunca diz que é terra de marinha. Então eu centralizo a expedição dessa certidão. Agora o prazo é bem curto e eu preciso alertar o futuro adquirente de que a área dele se inclui entre os bens da União.

Isso é extensivo também à qualificação dos procedimentos de usucapião extrajudicial. O interessado apresenta um memorial descritivo e dá entrada preliminarmente pedindo certidão para fins de usucapião, seja para o judicial seja para o extrajudicial. E eu sou obrigado a dizer, naquela certidão, que aquele imóvel pertence a A, B, ou C, conforme registro, mas que se inclui entre os bens da União. E aí vem o problema, porque há uma súmula que diz que não se pode requerer usucapião de terras públicas.

Como qualificar um título, um pedido de usucapião, sendo que parte do imóvel se inclui entre os bens da União? Fatalmente você está fadado a ser crucificado, principalmente pelo advogado. O advogado pode impugnar. Então tem que judicializar, não tem como. Do contrário ele refaz o trabalho e você tem que fazer uma ata retificadora daquele imóvel, ajustando o perímetro para posterior contraditório junto à SPU. Isso funciona. Então, às vezes, o processo atrasa.

Nesse processo de demarcação e discriminação da área pela SPU, levantamento georreferenciado, alguns já usam o Sistema Métrica Dimensor. Para que serve esse sistema? Para conferir a autenticidade das coordenadas, do trabalho técnico. Não é todo trabalho técnico que está correto. Volta e meia em um processo

de usucapião judicial eu constato que uma coordenada vai bater no Japão.

Então o Sistema Métrica dá certo suporte a você para dizer: “Essas coordenadas estão corretas”. Você fechou o perímetro, mergulha no sistema e vai para o Google. Ali você vai montando o seu mosaico. Então você tem que ter o perímetro do município, e ali você vai fechando.

É uma tendência que todo e qualquer imóvel seja georreferenciado, independentemente de ser rural, porque isso vai trazer segurança jurídica.

Imóvel em terreno de marinha e alodial; benfeitoria encravada em área de marinha; área de marinha em loteamento irregular antes da LPM

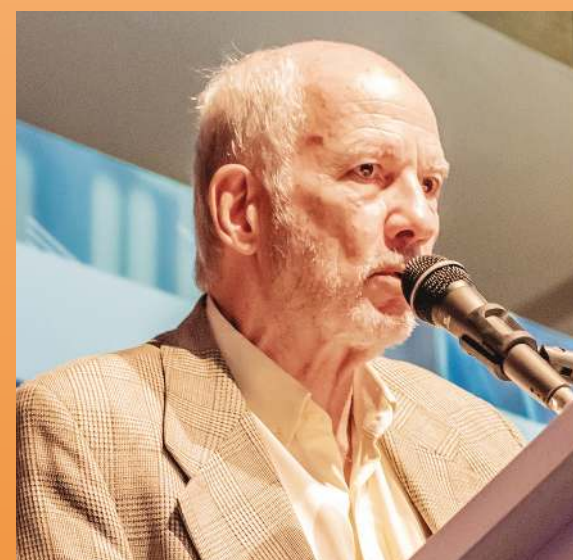
O que acontece, por exemplo, quando parte do imóvel é em terreno de marinha e parte é em terreno alodial? O terreno alodial sempre fica nos fundos do terreno de marinha. O terreno alodial pode ser um domínio pleno ou ele pode ser um domínio útil. A SPU pode encaminhar para o Registro de Imóveis uma linha geral ou uma linha específica. Se esse imóvel está registrado como área particular, com averbação de construção e com garantia real, como subtrair? Rachando a casa no meio? Não. Eu posso dar publicidade aqui para o agente financeiro entender que parte do imóvel se inclui entre os bens da União não por culpa do proprietário, mas por uma exigência legal.

Uma outra situação é a benfeitoria totalmente encravada em área de marinha, mas no cartório está como terreno de particular. Você vai excluir aquela área com base na homologação do Patrimônio da União, retirando do mundo jurídico aquele imóvel?

Veio o pedido para eu provocar o contraditório contra todos os proprietários da orla marítima. Então eu disse que não faço isso. Por quê? Essa subtração de propriedade vai interferir no outro direito.

Quanto à área de marinha em loteamentos irregulares antes da LPM, eu tenho o exemplo de um loteamento irregular registrado em 1976. A LPM é de 2003. Eu fico impedido de transferir esses imóveis hoje, se a pessoa não legalizar o respectivo terreno de marinha. Então é complexo você ser qualificador quando se trata de área de marinha.

Teletrabalho



ÁLVARO MELLO

Diretor da Beca e-Work Educação Empresarial. Doutor em Administração pela Faculdade de Economia e Administração da USP. Mestre em Administração pela FGV. Professor, consultor e pesquisador pioneiro na área de teletrabalho no Brasil.

“O trabalho acontece onde quer que você esteja. O teletrabalho veio para ficar não vai retornar ao que era antes, mas vai receber ajustes, preservando aquilo que deu certo e corrigindo o que não deu.”



**XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL**

Esse ambiente do qual falamos hoje aqui é um ambiente virtual. Nós vamos procurar trazer recomendações práticas para aqueles que já implantaram o teletrabalho.

Foi sorteado aqui um livro da Sociedade Brasileira de Teletrabalho, que eu fundei há 25 anos atrás. Hoje o presidente é o Luís Otávio, advogado trabalhista. Nós escrevemos dois livros durante a pandemia para uma coletânea que estamos fazendo. O primeiro livro é A Evolução do Teletrabalho, Tomo I, Questões de Natureza Jurídica. E o outro é A Evolução do Teletrabalho, Tomo II, Gestão. Na página 113 está o case do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. Essa edição está praticamente esgotada, um sintoma de que as pessoas estão se interessando pelo teletrabalho.

Durante a pandemia o trabalho remoto e flexível funcionou, deu certo. Com algumas precauções, com alguns erros? Sim, porque foi uma emergência e foi improvisado na maioria das empresas de todo tipo, empresas públicas e privadas.

Teletrabalho é a mesma coisa que *home office*? É a mesma coisa que trabalho flexível? A mesma coisa que trabalho híbrido?

O termo geral é teletrabalho, o assunto é teletrabalho. *Home office* era o trabalho feito também em casa. Era um trabalho flexível porque o horário era flexível e o local era flexível. E veio do exterior a questão do trabalho híbrido, ter um dia na empresa, outro dia na sua casa. E varia a frequência, cada empresa está adotando um modelo.

Em 2020 fizemos uma pesquisa em 609 empresas: 66% oferecem o *home office* e 54% oferecem a jornada flexível. São denominações diferentes, mas nós estamos falando de teletrabalho.

E 66% não possuem política formal sobre o que estão fazendo. Mas é necessário política sim. Nessas empresas que implantaram o teletrabalho sem política, sem organização, estão surgindo conflitos.

Em 88% dessas empresas se considera a inclusão das práticas positivas, muito bom. E 93% perceberam a melhora na qualidade de vida e no bem-estar do funcionário, que não gasta mais aquele tempo de até três horas para ir para o trabalho, três horas para voltar. E ele ganhou mais tempo com a família, apesar da complicação. Esse é o panorama.

O teletrabalho veio para ficar

O trabalho acontece onde quer que você esteja. O teletrabalho veio para ficar, não vai retornar ao que era antes, mas vai receber ajustes, preservando aquilo que deu certo e corrigindo o que não deu.

Eu vou concluir mostrando minha abordagem dos 4 Ws na implantação do teletrabalho em uma empresa de qualquer natureza, seja cartório, órgão público, Ministério da Justiça, Receita Federal, enfim, não importa.

Abordagem dos 4 Ws:

1. *Work process* é a estrutura do trabalho, o fluxo do trabalho.
2. *Workflow*: a cultura e práticas da organização. Eu tenho que me aperfeiçoar. Como estão os meus processos quando eu estou implantando um trabalho à distância?
3. *Work Force*. Pessoas, acompanhamento da legislação trabalhista e as políticas de procedimento. É preciso ter tudo isso.
4. *Work Place*, é a definição de locais de trabalho. Não é só no *home office*, não é só na residência, é no *coworking*, pode ser no *cyber café*. Tudo isso com as diversas precauções que eu mencionei nas políticas. Claro que é possível trabalhar na praia. Eu não tenho dúvida de que todos vocês, quando vão à praia, não desligam o celular nem o *notebook*, trabalham à distância. E o que nós estamos procurando é um reconhecimento desse tempo que vocês dedicam e que não é reconhecido. Mas faz parte. É como se vocês estivessem nos seus cartórios.

O que é importante em relação aos 4 Ws? Que eles sejam utilizados de forma integrada. Não adianta ter a melhor tecnologia para o teletrabalho e uma pessoa que não tem perfil para trabalhar à distância. Isso acontece.

Aliás, chegou-se à conclusão, e já há pesquisa sobre isso, que é nos corredores, na hora do cafezinho, que as pessoas criam e inovam. Não é o Zoom que vai substituir isso. Tem que ter olho no olho, bater papo, sair para almoçar.

Então nós estamos reaprendendo, nós estamos reinventando as nossas organizações para sobreviver. O caso do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo é um exemplo clássico. Muita gente achava que em cartório isso não daria certo, mas essa ideia foi desmistificada como vai mostrar, a seguir, a Nataly Cruz.

Teletrabalho



NATALY CRUZ

Gestora de Processos e Projetos do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (SP). Formada em Gestão de Projetos pela Fundação Vanzolini. Pós-graduada e especialista em Direito Notarial e Registral Imobiliário pela Escola Paulista da Magistratura.

Será que o desafio do teletrabalho é válido para os cartórios?



XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL

O cartório precisa ter pessoas, precisa ter um relacionamento presencial com os usuários, com o serviço. Nós nunca vamos poder abrir mão disso.

Então hoje o objetivo é apresentar rapidamente um case, um exemplo de como nós atuamos no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O 5º Cartório está localizado na região central de São Paulo, no Bairro da Consolação. Trata-se de um cartório quase secular instalado em dezembro de 1926. Nós convivemos com um acervo de mais de 300 livros de transcrições e inscrições. Então temos um grande acervo de documentos em papel que convivem hoje com os documentos eletrônicos, os XMLs. O desafio de gerenciar esses documentos é enorme.

Na cidade de São Paulo sempre há grande dificuldade de locomoção. Nós fizemos uma pesquisa e descobrimos que, em média, cada colaborador passa três horas do seu dia em algum meio de transporte para ir trabalhar, seja carro, ônibus ou metrô.

Em 2018 surgiu a ideia de se fazer um projeto piloto para analisar a viabilidade do trabalho remoto a partir de qualquer local. Nós iniciamos esse estudo técnico pensando que o principal desafio seria tecnológico: como acessar remotamente o enorme acervo do cartório? Nós ainda estávamos em processo de digitalização dos documentos. Os livros estavam digitalizados, mas havia um caminho a percorrer para desenvolver as ferramentas de pesquisa.

No final desse projeto nós chegamos à conclusão de que o desafio não era tecnológico. Nós tínhamos todas as ferramentas, todas as possibilidades de acessar o cartório remotamente. O desafio era cultural.

Quando apresentamos o projeto aos colaboradores, as pessoas achavam que era inviável fazer o exame digital de um título digitalizado. Tinham receio de não conseguir, de perder produtividade.

No mesmo ano foi editado o Provimento CNJ 69/2018, dispondo sobre o teletrabalho no âmbito dos serviços notariais e de registro do Brasil e trazendo uma série de restrições, incluindo a proibição de teletrabalho pelos titulares delegatários, pelos interinos e interventores nomeados para responder pelo serviço notarial e de registro.

Esse provimento e o receio dos colaboradores com a mudança de cultura nos fez arquivar o projeto na-



quele momento, mas seguimos investindo na digitalização, na informatização do nosso acervo físico.

Então veio a pandemia...

Aí surgiu a Covid-19. De repente, em março de 2020, todo mundo estava com receio de perder o seu trabalho ou de se contaminar no trajeto em transporte público. Nós tínhamos que atender a uma série de regras de distanciamento, de isolamento.

Nesse cenário, nós percebemos que além de adequar a serventia com telas para o atendimento e muito mais, nós também precisávamos fornecer um recurso que permitisse aos funcionários trabalharem de suas casas.

Muitas pessoas precisavam fazer o isolamento por razões variadas, como alguém na família com alguma comorbidade, por exemplo. A necessidade de tornar o trabalho remoto ia além do risco da própria contaminação.

Nesse momento nós implantamos o teletrabalho emergencialmente. Em uma semana todo mundo pas-

sou a acreditar no projeto, a resistência desapareceu.

A digitalização era feita ao final do processo de registro, então havia mais esse desafio. Nossa equipe de atendimento ficou na linha de frente, presencialmente. Nós não fechamos o cartório, mas adequamos as normativas que foram surgindo. Essa equipe fez a digitalização de todos os títulos que estavam em tramitação. Em uma semana nós pegamos nossos equipamentos e fomos para casa.

Treinamento remoto e outros desafios

Nós fizemos um treinamento remoto. O projeto piloto previu quatro pilares:

- Mudanças no âmbito dos processos do cartório: remodelagem das atividades. Era necessário integrar os setores e ajustar as tarefas para o ambiente remoto.
- Mudanças no âmbito das pessoas: precisávamos verificar a legislação, fazer treinamento. Mas como havia uma emergência, todo mundo foi para casa.
- Mudanças no âmbito das tecnologias: o acesso remoto seguro à base de dados da serventia. O trabalho no local de moradia também era uma preocupação. Haveria um espaço para a pessoa trabalhar?

Nessa implantação emergencial assumimos o desafio de fazer os treinamentos todos remotos. Começamos a fazer o trabalho 100% em ambiente eletrônico. Algumas pessoas permaneceram na serventia fazendo apenas as atividades que não poderiam ser realizadas remotamente, como o atendimento presencial e, ao final do processo, a impressão dos atos na matrícula.

Depois da implantação emergencial do teletrabalho nós nos deparamos com outros desafios durante a pandemia. Um deles era como controlar a produtividade das pessoas naquele novo normal. E como fornecer mais ferramentas, recursos tecnológicos para que as pessoas pudessem, por exemplo, fazer o exame de um título em ambiente digital. Hoje temos muitos títulos estruturados eletronicamente, mas há uma série de títulos que é preciso ler e a leitura era difícil.

Depois da implantação emergencial do teletrabalho nós nos deparamos com outros desafios durante a pandemia. Um deles era como controlar a produtividade das pessoas naquele novo normal. E como fornecer mais ferramentas, recursos tecnológicos para que as pessoas pudessem, por exemplo, fazer o exame de um título em ambiente digital. Hoje temos muitos títulos estruturados eletronicamente, mas há uma série de títulos que é preciso ler e a leitura era difícil.

Readequação de processos

A partir daí começamos a readequar os processos. Nosso objetivo era fornecer ferramentas para o trabalho remoto.

Nós desempenhamos um trabalho remoto dentro da serventia, mas com tecnologias, com recursos, com ferramentas. E também realizamos trabalho remoto estando em casa ou em uma viagem. Mas a ideia era integrar um pouco mais a gestão de recursos, porque os processos se apoiam nas ferramentas, mas eles se apoiam também nos recursos humanos.

A primeira etapa foi o trabalho presencial na serventia. Nós precisamos da presença das pessoas para atender os usuários, recepcionar os títulos, os pedidos.

O trabalho remoto passa a atender o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), monitora, faz o *download* dos arquivos e também faz o atendimento remoto aos usuários.

Nós tivemos que ampliar os nossos canais de atendimento porque durante a pandemia era preciso evitar o contato presencial com as pessoas. Então tínhamos que reduzir o acesso das pessoas ao cartório e ampliar os canais de atendimento ao cliente.

Dossiê digital e uso de ferramentas gratuitas

O principal ponto para o processo de teletrabalho foi a adoção de padrões para integrar os documentos em um ambiente próprio para o processo do registro. E foi muito fácil. Nós criamos alguns padrões.

Nessa etapa, se o título é recepcionado fisicamente, ele é digitalizado. E se o título é encaminhado pelo sistema do ONR, o atendimento faz o *download* e todos eles seguem um padrão de nomenclatura, de sequência ordenada. Esse processo dá mais organização aos nossos documentos. A partir desse momento tudo ficou integrado em um único processo. Não importa se o título é físico, digitalizado ou natodigital, ele está em um único padrão no mesmo ambiente.

Dessa forma nós seguimos com a digitalização e o trabalho das etapas seguintes. A etapa de contraditório ainda temos hoje. Acho que futuramente, com os padrões dos títulos integrados ao SREI, essa etapa provavelmente vai ser eliminada. Não sei se todos aqui ainda têm que lidar com a indicação dos dados. É uma etapa para o 5º Cartório que ocorre porque nós temos ainda um acervo de documentos, então temos que interagir com esse formato. Mas essa etapa é 100% remota. Nós chegamos a ter 100% da equipe em am-

biente remoto, trabalhando de casa. E a etapa de qualificação também, o time inteiro foi trabalhar remotamente. Nós tivemos que nos adequar para o exame no formato digital.

Um dos nossos objetivos no 5º Cartório é implantar ferramentas que estejam disponíveis, gratuitas, e que ajudem naquela atividade.

Na qualificação nós criamos esse conceito. Fizemos alguns *checklists* eletrônicos para apoiar o exame digital e usamos alguns outros recursos. Há um recurso do Adobe, de revisão, para se fazer a leitura e sinalizar informações importantes.

Quando o escrevente faz o *download*, ele já integra o documento no dossiê digital. Então não há impressão física de nenhuma prova, de nenhum documento, porque ele fica integrado. Esse dossiê é híbrido, formado por documentos digitalizados e natodigitais. Toda remessa de impressão, como a de nota devolutiva por exemplo, é encaminhada para o próximo setor, presencial, que faz a impressão dos atos e ajusta a documentação para a entrega. Para a realização de todo esse processo nós detectamos a necessidade de sempre monitorar, estabelecer padrões, estabelecer regras e metas de desempenho para uniformizar o serviço.

Adaptação de pessoas ao trabalho remoto

Pode ser que o funcionário não se adapte ou não tenha o perfil para o trabalho remoto. Não tem problema, porque o teletrabalho só ocorre por um acordo mútuo entre as partes. O empreendedor e o empregado precisam estabelecer um acordo, estabelecer as regras. Também não achamos que seja recomendável o teletrabalho em 100% do tempo. Nossa experiência prática mostrou que em ambiente 100% remoto há um certo descolamento da relação do colaborador com a serventia, com as atividades, com as pessoas. Então o formato que deu certo para nós foi o formato híbrido.

E para estabelecer o trabalho remoto é necessário alterar o contrato de trabalho, incluir uma cláusula indicando que o colaborador está em teletrabalho. Caso o empreendedor perceba alguma dificuldade de adaptação ao formato, ele pode pedir o retorno desse colaborador ao trabalho presencial. Basta solicitar com um mínimo de quinze dias para que a pessoa possa se organizar. É bem simples.

Jornada de trabalho

A CLT foi alterada recentemente pela Lei 14.442/2022. Ela incluiu no art. 62, inc. III, a informação de que, se o teletrabalhador estiver trabalhando por produção ou por tarefa, não se aplica o controle de jornada de trabalho.

É muito difícil estabelecer um contrato de trabalho só por produção, mas é possível. É possível fazer um contrato em que aquele escrevente, por exemplo, tenha um número de títulos para examinar por dia. Nesse sentido não é necessário controlar essa jornada. Mas na prática nós temos um sistema de ponto eletrônico que controla essa jornada de trabalho, e também estabelecemos as metas de desempenho.

É muito importante monitorar, melhorar os processos, atribuir um número mínimo de metas de acordo com a organicidade da serventia até mesmo no sistema presencial. Os colaboradores se sentem mais motivados quando trabalham por meta.

Metas de desempenho

Mais uma vez, o art. 8º do Provimento CNJ 69 indica que se aplicam, no que couber, as regras da Resolução 227.

A Resolução CNJ 227 estabeleceu requisitos para o teletrabalho no âmbito do Poder Judiciário. O art. 6º traz algumas regras, dentre elas a necessidade de estabelecimento de metas de desempenho. Então é muito importante atender a esse requisito.

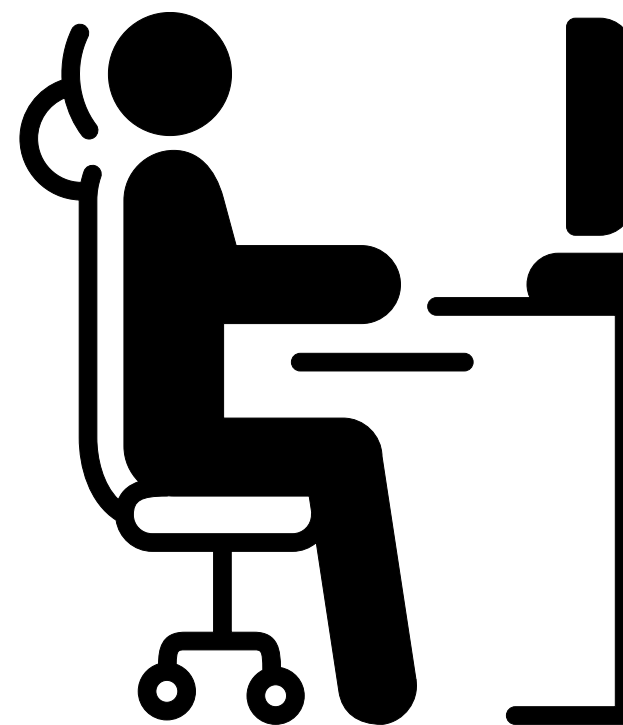
Determinar e fazer o teletrabalho é importante também, há uma regra para comunicar o órgão corregedor e enviar os dados do colaborador. Quando houver correções todos devem estar presentes na serventia.

Local de trabalho

O art. 75-E da CLT indica que o empreendedor tem que orientar o colaborador sobre as regras de ergonomia.

Durante a pandemia uma série de cartilhas foram expedidas. Nós indicamos, a quem se interessar, uma cartilha do Ministério da Saúde. É sempre bom seguir essas orientações para qualquer ambiente de trabalho. Local mais tranquilo, iluminação, cadeira, mesa, tudo isso nós precisamos ter também no cartório.

Há até uma norma reguladora, a NR 17 do Ministério da Saúde, indicando os requisitos para o máximo de



ergonomia possível. As pausas de 10 minutos são bem importantes para quem passa muitas horas diante do computador. Há uma recomendação também para que a cada duas horas a pessoa faça uma pausa para levantar da cadeira e dar uma caminhada antes de voltar a se concentrar novamente no computador.

Tecnologia disponível e gratuita

A maioria das tecnologias apresentadas a seguir está disponível gratuitamente e nós já utilizamos, já testamos.

Quer acessar o cartório remotamente? Hoje nós acessamos o VPN, a rede privada virtual. O aplicativo é OpenVPN. Funciona muito bem. No início, ainda no projeto emergencial, nós usávamos o AnyDesk. É um aplicativo que ajuda você a se conectar com outros computadores, mas ele era um pouco lento, então nós passamos para essa segunda alternativa.

Para a comunicação nós usamos muito o WhatsApp, criamos grupos de comunicação geral, o cartório todo.

O Slack é uma ferramenta que integra a comunicação com diversas ferramentas de gestão. A equipe

de projetos também utiliza.

Reuniões *online* são realizadas com o Google Meet. Agora há um limite de 60 minutos para reuniões gratuitas, então usamos também o Zoom.

Usamos o Seculum, um sistema de ponto eletrônico, para o controle de jornada de trabalho.

Já a “agenda com escrevente” foi uma melhoria que ajudou muito. O escrevente era sempre interrompido para atender uma dúvida no presencial sobre uma nota ou um processo. Essas interrupções atrapalhavam bastante e o funcionário se sentia improdutivo. Houve até a sugestão de mais um escrevente, porque o número de demandas era grande.

Nós implantamos uma ferramenta 100% gratuita, chamada Calendly, que pode ser inserida no *site* e na serventia. No *site* é possível disponibilizar um sistema de agendamento. Agora todo o trabalho desse escrevente é por sistema de agenda. Ele faz a gestão do tempo totalmente agendado.

Nós chegamos a reduzir a zero o número de pessoas que vão ao cartório para tirar dúvidas. Elas fazem o agendamento *online*. Essa ferramenta se conecta com o Google Meet e envia diretamente um *link* da reunião. No dia e horário combinados o escrevente se conecta para atender o usuário remotamente.

Para agilizar o tempo de treinamento uma colaboradora nossa desenvolveu o projeto Google Sala de Aula. A equipe inteira do cartório tem feito gravações de vídeo, de vários locais, explicando como fazer o trabalho dos sistemas.

Para acompanhar a produtividade da equipe nós estamos testando o Clockfy. Essa é outra ferramenta gratuita que monitora o tempo de produção de cada tarefa.

Para fazer gestão do tempo nós usamos o Google Agenda.

Os *checklists* eletrônicos são feitos com ajuda do Zoho Form, mais uma ferramenta gratuita que oferece vários recursos, mais amplos até do que o Google. É possível usar para as etapas do processo de exame, fazer *hyperlinks* com os *sites* de legislação, confirmar provas, ITBIs e inserir ali as informações necessárias para se fazer o registro.

Para colher a opinião dos colaboradores nós usamos o Google Form.

O Trello faz a gestão dos processos. Essa ferramenta



gratuita ajuda bastante também. Agora ela tem automação liberada, é possível fazer as regrinhas e automatizar todas as tarefas que são manuais, repetitivas.

Nós também usamos muito o Excel integrado ao sistema do cartório. E estamos trabalhando para desenvolver esses indicadores no Power BI ou nessa ferramenta do Google.

Estamos instalando o Alfresco, uma ferramenta também de código aberto para o gerenciamento de documentos.

Para integrar tudo usamos o Zapier.

Moviedesk é uma ferramenta que tem custo, mas não é alto. Essa ferramenta nos ajudou muito. Ela visa integrar todo o atendimento remoto. Hoje os nossos canais de atendimento são *chat*, WhatsApp, formulários, *e-mail*. Então ficou tudo integrado em uma única plataforma. Nós já atendemos mais de 50.750 tíquetes desde dezembro de 2020.

Uma das coisas que o teletrabalho trouxe foi o desenvolvimento e a motivação das pessoas para fazer projetos ligados à tecnologia. Por exemplo, hoje nós

usamos um exame eletrônico da usucapião feita por um colaborador. Todo mundo quer fazer, usar, testar. E nós procuramos manter sempre esse ambiente de inovação.

Resultados do teletrabalho

Alguns dos principais resultados que nós obtivemos com o teletrabalho:

1. Otimização de recursos: redução de cerca de 35% com papel. Hoje a impressão em papel é limitada àquilo que é necessário ao processo. Também obtivemos redução de 37% de custos com a própria infraestrutura.

2. Ganho de produtividade e qualidade. Hoje monitoramos os processos, monitoramos a produção, as pessoas têm metas. A padronização dos processos ajudou muito.

3. Atração e retenção de talentos. As pessoas trabalham mais engajadas. Com isso o cartório consegue atrair mais talentos até de outras cidades ou países. Um colega registrador está contratando uma pessoa que mora no Canadá, por exemplo.

4. Possibilidade de se implantar uma cadeia de inovação e transformação digital. Nós contamos com um laboratório de inovação. Qualquer pessoa que esteja fazendo uso dessas tecnologias pode participar. Hoje os projetos são distribuídos para várias pessoas, nós temos um time inteiro trabalhando nisso porque as pessoas querem testar as nossas ferramentas, querem saber se dá certo no dia a dia, se facilita o trabalho.

5. Redução de despesa com o deslocamento até o cartório: 19% (para o trabalho em casa uma vez por semana).

5. Ganho de tempo: média de 12 horas/mês, mais do que um dia inteiro de trabalho. Esse tempo pode ser dedicado ao lazer, à qualidade de vida do funcionário. Além disso, contribuímos com a redução de poluição e com a melhoria das condições de mobilidade urbana da cidade.

Nós temos um colaborador, Orlando, que trabalha na cidade de Cabo Frio, Rio de Janeiro, 100% *home office*. Ele morava em São Paulo, mas sentia muita falta da família. Durante esse processo ele retornou ao Rio. Hoje ele trabalha remotamente e tem excelente desempenho no cartório.

Comparação entre sistemas registraes. Brasil x EUA

MARINHO DEMBINSKI KERN

2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Jundiaí (SP). Doutorando em Direito Civil pela Universidade de São Paulo (USP). Mestre em Direito pela Escola Paulista de Direito. Especialista em Direito Notarial e Registral e em Direito Civil.

“No âmbito da previsão legal, o nosso sistema é muito mais eficiente e econômico. É alto o valor para se contratar seguro, contratar profissional e obter outras informações no sistema norte-americano. No Brasil nós temos eficiência informacional, além da potencialização da proteção registral com o princípio da fé pública registral.”



XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL

O nosso tema é a comparação entre o sistema registral brasileiro e o sistema registral norte-americano. Eu vou focalizar mais o registro norte-americano porque o registro brasileiro é de conhecimento de todos aqui.

Para iniciar, um ponto central. Não dá para falar em registro de imóveis norte-americano e sim em registros de imóveis norte-americanos, no sentido de que os Estados Unidos têm regulação estadual e diferentes sistemáticas.

Uma questão importante e uma coisa curiosa é que eles têm basicamente dois grandes sistemas. Eu não esperava isso quando fiz a pesquisa, mas existe o sistema Torrens nos Estados Unidos, porém pouco utilizado. São poucos condados que têm esse sistema. E há o chamado Record System. Conforme o estado há uma sistemática um pouco diferente.

Aquisição da propriedade e dos direitos reais

Nós temos primeiro a própria compra e venda como contrato realmente, o *land sale contract*, prevendo as obrigações, preço e todos os requisitos necessários.

Mas esse contrato ainda não transfere a propriedade, ele compreende uma fase intermediária depois, o *executory period*, ou seja, um período de execução em que vão ser feitas as diligências necessárias, a *due diligence*.

Então é preciso fazer uma avaliação tanto das questões físicas do imóvel quanto das questões jurídicas. Tem que haver um levantamento para se verificar se tudo está em ordem e se esse contrato pode ser executado.

Geralmente nesse contrato de compra e venda é marcada uma data para o *closing*, que é a data do fechamento, a finalização da operação. Trata-se de uma garantia que pode ser explícita, mas em geral é implícita nos contratos e pode até ser afastada por cláusula expressa.

O vendedor deve entregar um *marketble title*, um título que esteja em ordem, um título que não vai criar uma dúvida razoável em pessoas razoáveis, quer dizer, um título exequível à finalidade que ele se propõe.

Finalizando essa primeira etapa do processo nós temos o *deed*, que seria basicamente o título de transmissão, que é um título privado. Nós poderíamos pensar em uma comparação com a nossa escritura pública,

mas não se trata de um título notarial. No entanto, como formalidade – não no sentido da validade, mas da registrabilidade – há o *acknowledgment*, que é basicamente uma espécie de reconhecimento de firma. E o *deed*, sim, transfere a propriedade. Não é só emitir o *deed*, mas a entrega desse título é que vai acarretar a transmissão da propriedade ou do direito real. A propriedade se transmite com a entrega do título.

Então o Record System, esse sistema de registro, não atribui a propriedade. Ele não é um sistema constitutivo como o nosso, mas nós vamos ver que ele gera um efeito importante.

No sistema americano, como em qualquer sistema, sempre há o risco de eventual duplicidade de alienações, ou seja, A vende para B, e depois de algum tempo A vende para C. Esse é um problema sério.

A regra da *common law* é o “first in time, first in right”. Quer dizer, se eu vendi primeiramente para outra pessoa, eu já não tenho mais nenhum direito a transmitir, então o segundo comprador perdeu, essencialmente ele não vai adquirir nenhum direito. É uma regra que se assemelha àquele brocardo latino que é de conhecimento de todos, *priori in tempore, posteriori in iure*. Nós tratamos isso no nosso Registro de Imóveis do ponto de vista da prenotação, mas lá seria do ponto de vista da compra e venda em si, da transmissão feita pelo *deed*.

Evidentemente essa regra atrai uma série de problemas, especialmente se não há publicidade dessa transmissão. Então as leis registrais, que são os *recording acts*, trazem uma alteração dessa regra geral da *common law*.

Como o sistema é estadual, não é possível ser exauriente, mas os doutrinadores norte-americanos classificam essencialmente três sistemas principais nos *recording acts*: o *race*, o *notice* e o *race-notice*.

Race pode dar ensejo à má-fé

O *race*, como o próprio nome indica, é uma corrida. Nos estados que adotam o *race*, aquele que registra primeiramente o seu título vence eventual conflito de pretensões em que houve a duplicidade de vendas. Por exemplo, eu vendi o imóvel para A e depois vendi para B. Se B registrou primeiro, ele vence.

Poderíamos fazer um paralelo com o nosso sistema.



Marinho Dembinsky Kern

Nesse sistema não é que o registro constitua o direito, mas ele consegue derrogar aquela regra geral da *common law*. E aí quem tem o registro vence, em caso de conflito e duplicidade de alienação. Ele é muito pouco utilizado porque ele poderia dar ensejo à má-fé.

Essa é uma crítica que os doutrinadores americanos fazem. O *race* poderia dar ensejo à má-fé. Alguém sabe que uma pessoa comprou e não registrou, então vai lá comprar e registrar no seu nome até em conluio com o vendedor, por exemplo.

O *race* só é adotado na Carolina do Norte, em Delaware e na Louisiana.

Notice privilegia o adquirente de boa-fé

O sistema *notice* é utilizado em praticamente metade dos estados norte-americanos. Ele tem um critério diferente para resolver o conflito de pretensões, privilegiando aquele adquirente que está de boa-fé e que

adquiriu a título oneroso, o chamado *bona fide purchaser for valuable consideration*. Ou seja, se a pessoa que adquiriu em segundo lugar estiver de boa-fé, e se adquiriu onerosamente, ela vence o primeiro comprador independentemente de registro.

Esse é um ponto importante. Depois nós vamos abordar brevemente o que configura o *notice*, que aqui tem uma ideia de ciência, de notícia, de conhecimento dessa primeira alienação, que obviamente demonstraria a boa-fé desse segundo adquirente. Quase a metade dos estados americanos adota esse sistema, entre eles Arizona, Texas, Massachusetts.

Race-notice mitiga a radicalidade do notice

E o terceiro sistema, que é adotado na outra quase metade dos estados norte-americanos, é o *race-notice*, um misto do *race* com o *notice*.

Voltamos ao exemplo de uma compra e venda com

duplicidade, ou seja, o vendedor vendeu para um e depois para outro. Esse segundo adquirente precisa ter adquirido a título oneroso, precisa ter adquirido com boa-fé, ou seja, não ter conhecimento daquela primeira operação. Mas, além desse critério, é preciso ver quem registrou primeiro. Se ele conseguir registrar antes que o primeiro adquirente o faça, então ele vai prevalecer. Mas mesmo que ele estivesse de boa-fé no momento da aquisição, se o primeiro comprador registrar antes dele, então o primeiro comprador prevalece.

Ou seja, é um sistema que mitiga a radicalidade do *notice*, que acaba desprivilegiando o registro. E ao mesmo tempo não é tão objetivo e direto como o *race*, que não leva em conta a boa-fé. Ele é adotado em estados como Havaí, Utah, Nova Iorque e Nova Jersey.

Boa-fé: *notice* e *race-notice*

Mas o que configura estar de boa-fé para fins do sistema do *notice* e do *race-notice*? Existem algumas formas de ciência possíveis que vão afastar a boa-fé desse segundo adquirente.

Por exemplo, o *actual notice* seria uma espécie de ciência real, ou seja, eu tenho conhecimento de fato que houve essa primeira alienação e que obviamente o imóvel já pertence a outra pessoa. Se eu conseguir comprovar que houve essa primeira alienação, isso vai elidir a boa-fé, então o segundo adquirente vai perder o direito, que vai ser do primeiro adquirente.

Uma segunda forma de ciência é o *constructive*, ou *record notice*, que seria uma espécie, trazendo para os nossos termos jurídicos, ciência presumida decorrente do efeito registral.

Basicamente a função do registro de imóveis americano é a seguinte. De um lado promover algum tipo de publicidade, porque qualquer um vai poder ter acesso às eventuais operações realizadas. De outro lado trazer alguma proteção por meio dessa alteração da regra geral da *common law* que mencionei no início.

Então o *record notice* é aquela ciência que pode ser obtida, se eu me dirigir ao Registro de Imóveis e fizer uma pesquisa. Mesmo que eu não tenha feito essa pesquisa, se pelo fato de eu fazer a pesquisa eu obtiver conhecimento dessa venda, basicamente eu tenho a ciência presumida.

Um ponto interessante é o seguinte. Como não existe matrícula, há casos em que é impossível se localizar o registro dessa compra e venda. Então já tem até jurisprudência que afasta essa ciência, mesmo estando registrado o título.

***Inquiry notice*: ciência por indício ou desconfiança**
O terceiro tipo de *notice*, de ciência, é a *inquiry notice*, uma espécie de ciência por indício ou por desconfiança.

Quando eu tomo conhecimento de indícios que levariam uma pessoa razoável a desconfiar da situação e, portanto, a fazer uma investigação mais aprofundada, presume-se que eu tive ciência, mesmo que eu não tenha feito essa investigação.

Sobre isso os principais doutrinadores norte-americanos dão dois exemplos:

1) Eu vou ao imóvel para fazer uma visita e vejo que tem uma outra pessoa na posse. Qualquer pessoa razoável investigaria a que título ela está lá. Pode ser que ela tenha uma compra e venda não registrada, por exemplo.

2) Um segundo indício que me obriga a investigar é eventual remissão em algum título registrado que, embora não diga o que acontece, faz remissão ao fato.

Há um exemplo muito interessante na jurisprudência

norte-americana. Foi feito um título e se dizia que era um título substitutivo do original porque tinha sido perdido. E registraram esse substitutivo. Só que essa menção presume que quem consultou o registro teria que investigar como era esse título original. No caso, a pessoa viu que havia essa menção e viu que não tinha nenhuma cláusula diferente, tudo certo. Anos depois se encontrou o título original e tinha lá alguns direitos diferenciados. E se deu prevalência ao que estava no título original não registrado porque se entendeu que, havendo menção a ser um substitutivo, se deveria diligenciar para tentar descobrir alguma cláusula diferente nesse título original. Vejam o grau de complicação que isso pode gerar.

***Imputed notice*: quando há relação de proximidade entre pessoas**

Há um autor que menciona um quarto tipo de *notice*, um quarto tipo de ciência, que é a *imputed notice*, que seria uma espécie de ciência por imputação. Ou seja, quando existe uma relação de proximidade e de confiança entre duas pessoas, então a presunção é de que se uma delas sabe, a outra também sabe. É o que acontece, por exemplo, com pessoas casadas. Se o marido tem conhecimento, então se presume

que a esposa também tenha conhecimento. Trazendo um pouco para a nossa maneira de ver, isso é muito comum em fraude à execução. Quando há vínculo entre pessoas, se presume que há algum tipo de má-fé ali no que diz respeito à situação de execução. É algo parecido com essa lógica.

Proteção registral: diferenças do sistema brasileiro

Quais as principais diferenças do sistema brasileiro quanto à proteção registral?

Para começar, o sistema norte-americano não tem caráter constitutivo. Não é o registro que vai constituir o direito real ou direito de propriedade sobre o imóvel, mas sim a entrega do título (*deed*).

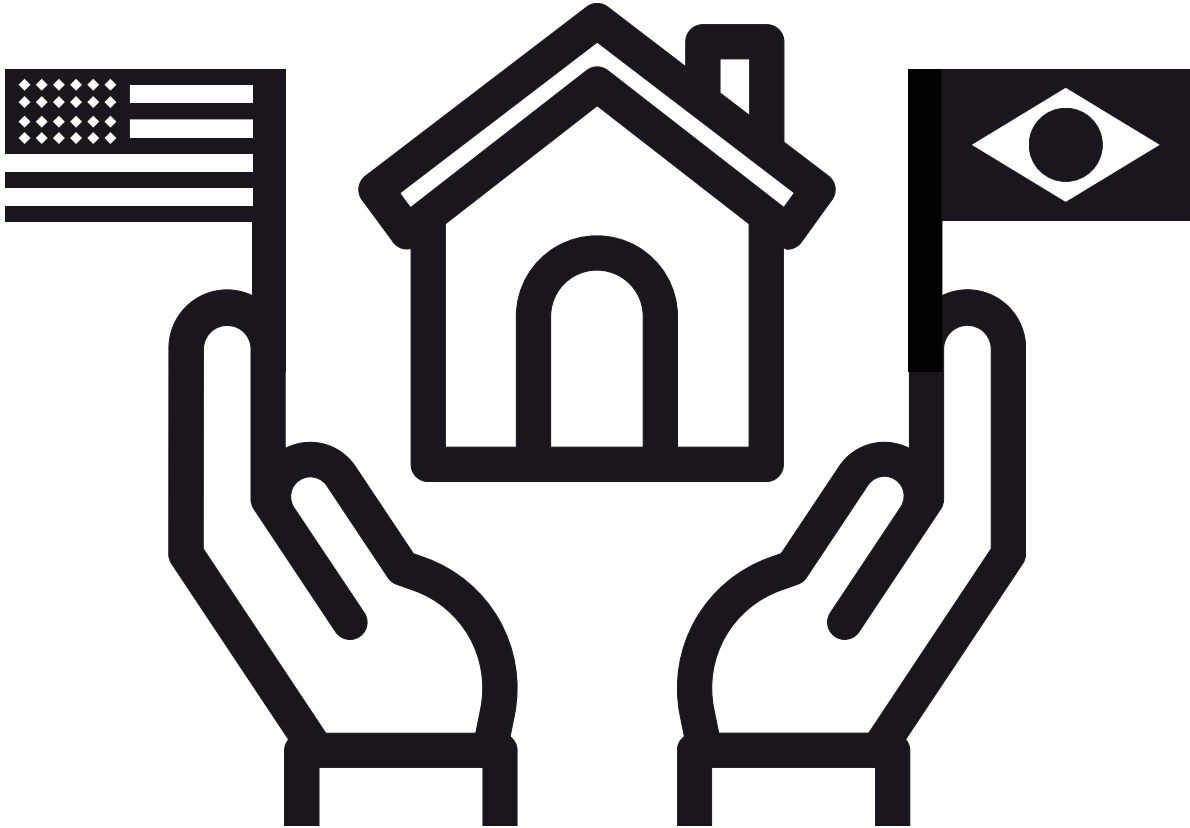
O que o registro faz é gerar publicidade, ou seja, naquele sistema de proteção dos *recording acts* ele vai trazer uma proteção diferenciada da regra geral da *common law*.

Como funciona? O registrador americano não faz qualificação registral, ele faz uma análise das formalidades mínimas: se há reconhecimento de firma; se as partes estão mencionadas; se assinaram. Basicamente é isso, ele não avalia o conteúdo ou se há encadeamento com os registros anteriores. Então, se “fulano está vendendo”, o registrador não vai avaliar se o fulano é proprietário ou não perante o registro, ele vai registrar. Se no mesmo dia entrarem duas vendas contraditórias, as duas vão ser registradas, se as formalidades estiverem preenchidas, independentemente de qualquer tipo de questionamento da parte do registrador.

Uma diferença relevante para o nosso sistema é justamente essa questão da qualificação registral em que vamos analisar se aquele título, muito mais do que as formalidades, preenche os requisitos legais para aquele tipo de ato.

E um ponto essencial que parece simples no nosso sistema, mas que não foi sempre assim, é o princípio da continuidade. A continuidade representa uma grande garantia de que você está na cadeia aquisitiva e que essa pessoa que está te vendendo de fato é um proprietário. Embora possa haver questionamento, isso traz grande segurança. Lá não há esse tipo de análise.

Nós temos a qualificação registral, que nos Estados Unidos é mínima, praticamente inexistente. Nós temos



o princípio da legitimação, ou da presunção. Claro, uma presunção de cunho relativo, *juris tantum*, para permitir que se presuma que aquela pessoa que se afigura proprietária titular de direito real a partir da matrícula seja considerada, até prova em contrário, a titular daquele direito. Isso fortalece muito a segurança jurídica e tem relação com o próprio caráter constitutivo do registro de imóveis, embora seja importante também para os títulos que contam com eficácia declaratória.

Outro ponto importante, o princípio da fé pública registral, que envolve a questão da proteção do terceiro adquirente de boa-fé. Já que a partir dos artigos 54 e 55 da Lei 3.097/2015 nós passamos a contar com esse princípio de modo similar ao que se faz na Espanha e na Alemanha, em alguns aspectos. E nós contamos com essa proteção potencializada daquele terceiro que adquire um imóvel confiando naquilo que está publicizado na matrícula do imóvel, então eventuais inexactidões ou fatos alheios ao registro não poderiam prejudicá-lo.

Um ponto importante para a problemática do sistema norte-americano é entendermos como se faz essa busca. Aqui nós temos o fôlio real, nós temos a matrícula, é muito simples: você vai ao Registro de Imóveis com o número da matrícula, imprime a matrícula, e você tem todas as informações concentradas nessa certidão para fazer uma análise. Basicamente está tudo ali. Nos sistemas americanos, você vai ao Registro de Imóveis e arquiva o ato. O Registro de Imóveis faz esse arquivamento ou digitalização.

A questão é: como você indexa, como você encontra esse registro?

Eles têm dois sistemas principais. O primeiro sistema é o *grantor-grantee index*, uma espécie de indicador pessoal. Mas como fazer essa busca? Isso é dividido cronologicamente. É muito complicado. Os autores gastam páginas para explicar tudo que você tem que procurar, os parâmetros temporais. É bem complexo. Mas basicamente você faz primeiro uma busca a partir do vendedor, da pessoa que está te vendendo.

Por exemplo, a Lorrueane está vendendo para mim. Eu vou ao RI, pergunto o que tem registrado no nome da Lorrueane e vão achar o título dela. No título eu verifico que o Pedro vendeu para a Lorrueane. Então eu vou buscar em nome do Pedro e assim eu continuo

retroativamente para ver se há uma cadeia ininterrupta de alienações. Mas até aonde eu vou? Essa é uma questão importante. Em tese até chegar a um Estado soberano que concedeu o primeiro título. No caso, seria possível retornar à época da colonização americana.

Para mitigar esse problema se criou os *marketable title acts*, que estabelecem um limite temporal a essa busca, para ela não se tornar algo impossível ou diabólico até do ponto de vista da onerosidade. Conforme o estado, eles estipulam de 20 a 40 anos de período de buscas.

E tem a figura do *root of title*, a raiz do título. A partir do primeiro título que exceder esse prazo, previsto em lei, eu não preciso mais buscar. Se eu achei um título de 20 anos atrás, eu não preciso ir além disso. Essa é a primeira etapa. E com isso eu sei se há uma cadeia de alienações.

Mas como saber se não houve duplicidade ou se não houve oneração? Eu vou pelo índice, procurando quem recebeu; na volta eu tenho que ver quem alienou. Por exemplo, se o Mateus foi o alienante 20 anos atrás, eu tenho que procurar o que ele alienou pelo índice dele como outorgante. Então eu vou pesquisando se ele alienou para outra pessoa, porque assim eu posso encontrar alguma duplicidade. Ou se ele onerou, se tem uma hipoteca, se tem alguma outra espécie de direito real. Então eu vou para trás e depois eu venho de trás para a frente. É realmente complicado.

Quando eu vou buscar o que o Mateus alienou eu não vou buscar o que ele alienou a partir da data do registro dele. Eu tenho que observar quando o *deed* dele foi executado para ver se ele não alienou. Isso porque, se ele tivesse alienado antes de registrar o dele, poderia haver um registro da alienação dele antes do registro da compra dele. Então é uma coisa bem complicada essa busca.

Existe um outro índice, que é o *track index*, o indicador real. Infelizmente esse é muito pouco utilizado. O sistema majoritário é aquela loucura do *grantor-grantee index*, em que você precisa ir para trás, para a frente, enfim, confuso.

O *track index* seria um indicador real no sentido de que para cada imóvel você criaria uma espécie de ficha e indexaria as operações relacionadas a ele. Isso com certeza mitigaria muito os problemas gerados por

aquele indicador pessoal. Mas realmente ele é muito pouco utilizado nos estados americanos porque eles começaram com o sistema pessoal. E para migrar do sistema pessoal para o real é muito complicado.

Existe um segundo problema. Os próprios registros não desejam a responsabilidade de ter que identificar o imóvel porque existe o risco de eles cometerem algum erro de indexação e serem responsabilizados. Essa é a crítica dos doutrinadores.

Também há a questão do *lobby* das seguradoras e dos *abstractors*, que desejam manter o sistema porque na verdade eles suprem algumas falhas do sistema registral.

No sistema americano é assim, o registro está lá. Mas essa alienação foi válida, foi em duplicidade, ela preencheu os requisitos legais, há algum outro ônus? Isso é problema do usuário descobrir, o registrador não vai passar essa informação porque ele nem fez essa análise.

Nesses registros do *recording system* a função dos funcionários do registro é basicamente receber, copiar, indexar, devolver os títulos e manter esses arquivos. A tarefa mais exigente – fazer uma espécie de qualificação registral dessa operação – pertence ao usuário. É o usuário que vai fazer essa pesquisa, é o usuário que vai analisar se há um encadeamento ou não desses títulos e se eles estão válidos.

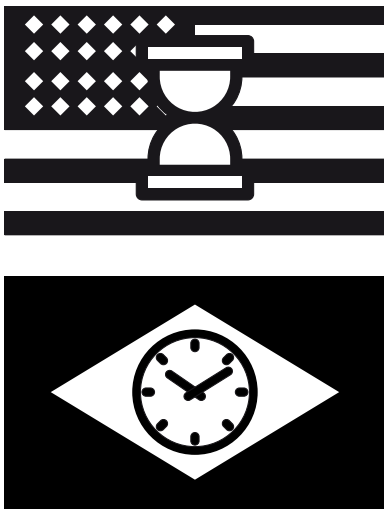
O grande problema informacional do sistema norte-americano

O registro disponibiliza as informações, mas a análise das informações é complexa, é especializada.

Aqui você pede uma certidão no Registro de Imóveis e em algumas horas ou até em minutos obtém todas as informações de que precisa. Nos Estados Unidos você vai demorar para obter aquela massa de documentos que você precisa analisar, interpretar e descobrir se são válidos ou não. E mesmo assim você não tem segurança absoluta da confiabilidade dessa informação.

Há uma série de problemas graves. Como se mitiga isso no âmbito do registro de imóveis norte-americano para que o mercado como um todo funcione?

Essa falibilidade, essa deficiência do sistema público registral, tenta ser suprida por meio de uma indústria privada. São dois mecanismos principais, os *abstracts*,



uma espécie de relatório em que um profissional especializado em análise imobiliária vai fazer um levantamento dos títulos. Ele vai tirar cópias ou vai disponibilizar um relatório indicando as alienações, geralmente com um parecer acerca do grau de risco dessa operação.

Além dos *abstracts*, há os *title insurances*, os seguros de títulos do sistema norte-americano. A seguradora se compromete a compensar ou indenizar eventuais prejuízos decorrentes de eventual defeito do título coberto pela apólice. Na verdade, a função principal desse seguro não é propriamente garantir essa indenização, mas é garantir uma análise, que é feita pela seguradora para saber qual o grau de risco da sua operação. A seguradora vai emitir uma opinião e o seguro em si é a garantia dessa opinião.

Aqui o registrador garante a informação que ele dá. Nos Estados Unidos o registrador não garante, ele nem emite essa opinião. Quem emite opinião é um particular, a companhia seguradora, que vai garantir isso por meio de um seguro.

Mas a seguradora pode verificar certas deficiências, certos problemas potenciais e pode excluir isso da apólice. E existem exclusões já padrões nesse tipo de contrato. A maioria desses contratos é regulada pela American Land Title Association, a ALTA. E existem modelos que podem ser verificados.

Geralmente existem duas apólices, a apólice do proprietário, *owner's police*, que vai garantir o direito de propriedade, e a apólice que é feita do credor.

Os bancos, quando hipotecam, costumam exigir que o tomador do crédito faça outra apólice, a *lender's police*, que não garante o proprietário, só garante o banco, o recebimento do crédito.

Organização das informações registraes

Além da análise do título, as seguradoras também fazem a replicação dos registros públicos norte-americanos. Ou melhor, a replicação e a organização das informações registraes para facilitar no momento de fazer a análise.

As empresas que já atuam no mercado há muito tempo têm as chamadas *title plants*, uma espécie de plantas de títulos. Ou seja, é um tipo de cartório. Elas têm todos os dados e indexam sim por imóvel. Então o cartório simplesmente arquiva, é uma espécie de arquivo. Todo o sistema de organização e de análise é feito pela indústria privada, ou seja, pelas companhias seguradoras.

O registro gera uma presunção de ciência do que está lá, mas eu posso não encontrar um título. Vamos supor que eu tenha uma cadeia ininterrupta que venha até o Pedro. Aí o Pedro para o Mateus; o Mateus vende para mim. Só que o Mateus não registra a venda dele para o Pedro nunca e eu vou lá e registro a venda do Mateus para mim. Se alguém fizer a busca nesse sistema que eu mencionei, voltando retroativamente, e procurar em nome do Mateus, não vai achar. Então esse título fica desconectado da cadeia de títulos. Isso é chamado de *wild deed*, é um título que está selvagem, está fora da cadeia. E isso acontece.

Existe o título que é registrado muito cedo e o título que é registrado muito tarde. Existe também o problema de que nem tudo vai para o registro. Não há concentração de informações. Então existem vários outros departamentos administrativos e judiciais em que deve ser feita a consulta. Há um autor que refere que em Cleveland, Ohio, existem basicamente 76 departamentos que devem ser checados para se ter certeza absoluta de que não pode incidir um problema sobre o imóvel. Imaginem a dificuldade!

E há também um caso interessante da jurisprudência. A pessoa fez um empreendimento. Por exemplo, ela parcelou o solo. Ao vender um dos lotes, ela colocou um gravame sobre o outro lote. Vamos supor, ela ven-

deu o lote 1 e gravou o lote 2 com a servidão. Mas não há nenhum registro do lote 2. A pessoa que quer comprar teria que ver todos os lotes vendidos porque essa servidão que está lá perdida pode ser oposta contra ela. Embora haja certa divisão dos tribunais norte-americanos, se é oponível ou não, existe uma corrente muito forte nesse sentido. Então você ainda tem que avaliar a venda de outros imóveis do mesmo empreendedor para verificar se não há alguma servidão ou outro tipo de direito real que pode envolver o seu próprio imóvel.

E ainda há a possibilidade de direitos que não estão nos registros, como eu disse. A doutrina faz a referência de que os títulos têm valor, têm validade, mas não entram no registro porque não há previsão legal. Para eles vai se aplicar aquela regra originária da *common law, first in time, first in right*. É extremamente perigoso e extremamente problemático.

Aspecto informacional: comparação com o RI brasileiro

Nós temos o princípio da concentração dos atos na matrícula. Já estava na lei, mas foi reforçado com a Medida Provisória 1.085 e a Lei 14.382, inclusive com relação aos riscos judiciais, que devem vir à matrícula.

Com relação a esse ponto, nós temos proteção legal muito maior do que o registro de imóveis norte-americano. Considerando a literalidade do texto jurídico nós temos poucas exceções que poderiam afetar um adquirente de boa-fé.

Novamente a questão da qualificação registral, a questão do nosso fôlio real, que foi trazida com a Lei 6.015/1973, que permite concentrar as informações facilitando a análise. E as nossas certidões trazem as informações necessárias, agora com a nova modalidade de certidão da situação jurídica.

No âmbito da regulamentação, da previsão legal, o nosso sistema é muito mais eficiente e econômico. Vários estudos demonstram que é alto o valor para se contratar seguro, contratar profissional e obter outras informações no sistema norte-americano.

No Brasil, nós realmente temos eficiência informacional. E a partir de 2015 nós ainda obtivemos a potencialização da proteção registral com o princípio da fé pública registral.

Comparação entre sistemas registraes. Brasil x EUA

LORRUANE MATUSZEWSKI

Oficiala de Registro de Imóveis de Palmital (SP). Mestre e doutora em Direito pela Universidade de Marília (SP). Mestre em Direito pela Escola Paulista de Direito.

“O nosso sistema sempre deve beneficiar o direito pessoal? Como afirmar que o nosso sistema é melhor do que o americano, se uma decisão judicial afasta de forma tão patente o sistema registral?”



XLVII ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL

Na academia essa questão da comparação do sistema registral brasileiro com o americano tem sido uma constante, as pessoas realmente têm se interessado por esse tema.

Eu também escolhi esse tema para minha tese de doutorado. Enquanto eu escrevia minha tese eu vi algumas publicações sendo editadas.

Mas tem uma pergunta que ainda está ativa e que ainda precisa de muita pesquisa. Nós comparamos os sistemas e comprovamos que o nosso sistema é melhor. Mas fica a pergunta: por que o sistema americano se mostra um sistema imobiliário mais forte do ponto de vista capitalista? Por que o mercado imobiliário brasileiro não é tão maravilhoso quanto o americano do ponto de vista econômico?

O doutor Leonardo Brandelli, ao tentar responder essa questão no seu livro, usou a teoria institucional econômica e disse que uma das respostas para essa pergunta é o fato de que existem instituições informais no Brasil que atrapalham o funcionamento das instituições formais. Eu não vou entrar nessa questão, mas recomendo a leitura do artigo. Eu concordo totalmente com a resposta dele, mas acho que essa é uma pergunta de várias respostas. Eu acredito que há várias respostas para essa pergunta.

Uma resposta que eu trouxe na minha pesquisa foi a existência de decisões judiciais que vulneram as bases do nosso registro imobiliário. Nós ficamos aqui estudando o registro de imóveis, discutindo fé pública, discutindo concentração, discutindo como melhorar o registro de imóveis. E, às vezes, ao interpretar o registro de imóveis, o Judiciário vai lá e derruba a base do nosso registro de imóveis.

Eu esclareço aqui que eu não estou querendo culpar o Judiciário por todos os problemas do registro de imóveis, mas eu acredito que as decisões judiciais são decisões humanas, são derivadas de processos cognitivos humanos e têm problemas como todas as decisões humanas. E nós precisamos apontar essas falhas para que os próprios juízes consigam aprimorar esse processo decisório e essas decisões.

Benito Arruñada, um economista espanhol também aponta esse problema. Ele diz que a natureza incompleta dos registros de imóveis de direito, como é o caso do Brasil, em geral se dá pela existência de decisões judiciais que impõem eficácia real a direitos não ins-



Lorruane Matuszewski

critos. Então essas decisões realmente embaralham o funcionamento e a nossa legislação registral. Benito Arruñada acredita que essas decisões ocorrem porque o Judiciário tenta manter um certo monopólio da justiça, um certo monopólio do reconhecimento de direitos reais. Isso é uma explicação, mas eu não acredito que seja a explicação para o que ocorre no Brasil.

No Brasil, eu acredito que nós temos esse problema das heurísticas e dos vieses cognitivos nas decisões judiciais que analisam o registro imobiliário.

O que é heurística? Heurística é um processo mental que a gente usa diariamente. Todos nós tomamos decisões com base em heurísticas. Eu vou dar um exemplo. Imagine que você tenha que andar no centro de São Paulo, à noite, na região próxima à Cracolândia. Por algum motivo você está sozinho ali e tem que passar por uma determinada rua. Você já tem uma informação, que é um atalho mental, de que você está em um lugar altamente violento e perigoso. De repente você está andando em uma rua e aparece um rapaz de 1,90 m atrás de você correndo na sua direção. Você vai ter tempo de tomar uma decisão racional e analisar todos os motivos que envolvem aquela corrida na sua direção? Você vai tentar saber se aquela pessoa está precisando de ajuda, se ela sofreu violência, ou você, com base em um processo cognitivo rápido, vai sair correndo? Olha, eu recomendo que todos saiam correndo. Isso é uma decisão com base em heurística. Ela pode ser uma decisão com viés cognitivo. O que é um viés cognitivo? Uma decisão tendenciosa, uma decisão errada. Mas a maioria das decisões tomadas com base em heurísticas são decisões boas, são decisões que salvam a nossa vida e que nos ajudam a viver. Ou seja, nós não temos condições de fazer uma planilha do Excel com os prós e os contras, as verdades e mentiras a cada decisão que tomamos.

Mas essas decisões heurísticas e com vieses cognitivos têm permeado também as decisões judiciais, que não deveriam ser tomadas com base nesse processo cognitivo.

Súmula 84 do STJ versus Súmula 621 do STF

Aqui eu faço um recorte para falar da questão da Súmula 84 do STJ do seguinte teor: “É admissível a oposição de embargos de terceiros fundados em alegação de

posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”.

Qual o histórico por trás dessa súmula? Antes de existir a Súmula 84 do STJ, nós tínhamos a Súmula 621 do STF, na época em que o STF ainda julgava direito infraconstitucional. A Súmula 621 era oposta à Súmula 84.

A Súmula 621 dizia o seguinte: “Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis”.

Vários julgados do STF espelham o fundamento da Súmula 621. Tem um de 1972 que diz: “para a validade do contrato em relação a terceiros faz-se mister a sua inscrição no registro público”. E há outros, como um de 1978, também separando direito obrigacional e direito real, dizendo que a escritura, o famoso contrato de gaveta, continua hígido, mas ele não pode gerar direitos reais, ele não pode gerar efeitos perante terceiros se não for levado para registro público. Uma outra decisão de 1987, um ano antes de o STF perder a competência para julgar as questões infraconstitucionais, de novo afirma a Súmula 621, não admitindo embargos a terceiros para levantar a penhora feita com base no sistema de registro imobiliário.

O nosso direito infraconstitucional passou a ser julgado pelo STJ a partir da Constituição de 1988. E nós tivemos um paradigma, o julgado 188 do Paraná, quando se deixou de aplicar a Súmula 621. Há um caso onde se passou a conferir certos efeitos reais a contratos não registrados. No caso do Julgado 188 verificamos uma situação em que um terceiro teve o seu embargo acolhido e uma penhora feita com base na informação registral publicizada foi afastada.

Eu trouxe alguns dos fundamentos dos votos. O acórdão foi julgado por maioria. Os primeiros votos foram no sentido do indeferimento dos embargos, para que se mantivesse a aplicação da Súmula 621 do STF. Interessante que o ministro Sálvio de Figueiredo dizia: “O assentamento no álbum imobiliário, e somente ele, permite a oponibilidade *erga omnes* do direito. O rompimento do sistema legal de transmissão da propriedade para atender a certas condições e casos ensejaria casuísmos, que poderiam conduzir à instauração de precedentes, pondo em risco a estabilidade, a confiabilidade e a segurança de todo o sistema”.

Fundamentos dos votos que afastaram a antiga súmula do STF e caminharam no sentido da atual Súmula 84 do STJ

O ministro Bueno de Souza defendeu a necessidade de proteção possessória do loteamento irregular, dizendo que a Súmula 621 era muito rigorosa. O ministro Athos Carneiro disse que no Brasil é muito comum que um grande número de negócios seja feito de modo informal e que esses documentos não venham a ser registrados no Registro de Imóveis. Esse foi o fundamento da decisão. Segundo fundamento: entre as duas pretensões – a do credor, direito pessoal, e a do promitente comprador com justa posse –, a do comprador deve receber maior proteção da ordem jurídica.

Aqui há um grande viés cognitivo. Essas decisões afastam os efeitos reais, os efeitos do nosso sistema registral e eu não consigo entender qual o fundamento para que nós digamos que o promissário comprador deve ser sempre beneficiado. Nós até poderíamos falar que há uma questão de justiça social, mas nós não vamos perceber todo o problema que isso vai causar no nosso sistema registral.

Além disso, nem todos aqueles que têm contrato de gaveta são pessoas pobres e coitadas que não tiveram dinheiro para registrar o seu título. Muitas vezes são os investidores que compram imóveis na planta, para depois vender, e não registram o seu título. O objetivo é fazer a cessão da promessa e não ter que pagar um registro.

O nosso sistema sempre deve beneficiar o direito pessoal? Como afirmar que o nosso sistema é melhor do que o americano, se uma decisão judicial afasta de forma tão patente o sistema registral?

Um outro voto, do ministro Fontes de Alencar, afirma que “o reconhecimento da possibilidade de embargos de terceiro é a justa e boa realização da justiça”. Ele usou esse fundamento de novo para conferir efeitos reais a um contrato não registrado.

Eu chamo a atenção para o art. 20 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro:

Art. 20. Nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão.

Ora, como é possível uma decisão afastar a aplicação do nosso ordenamento registral com o simples argumento de que isso é “a justa e boa realização da justiça”?

Há uma decisão, de 2007, sobre um caso em que houve suposta incorporação imobiliária feita no terreno. Não haviam construído nada no terreno, não havia sequer uma placa dessa incorporação. A suposta incorporação não estava registrada. E os compromissos de compra e venda também não estavam registrados. Uma credora da empresa titular desse imóvel penhorou o bem. Provavelmente antes ela contratou, emprestou o crédito, confiando na informação do registro imobiliário, confiando que conhecia o patrimônio imobiliário daquela empresa. Ao fazer a penhora se deparou com embargos de terceiro dos promissários compradores. O juiz de primeiro grau indeferiu os embargos, o TJDF deferiu os embargos e o STJ acolheu os embargos e justificou: “No caso de imóvel já prometido à venda, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente vendedor devem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários compradores, ainda que permeados pela boa-fé”.

Então nosso sistema formal é muito melhor do que o norte-americano? É. Mas o nosso sistema formal está sendo altamente vulnerado por essas decisões.

Eu acredito que essas decisões têm o viés cognitivo de acreditar que a pessoa não registrou o contrato, mas isso é uma coisa comum no Brasil: “ela só deixou na gaveta, então vamos aqui conceder esses embargos.”. E isso gera um efeito econômico enorme e um efeito muito prejudicial para o sistema registral como um todo.

Nós precisamos perceber que o nosso sistema tem trazido uma incerteza que não existe no direito americano.

Nós temos risco e incerteza. O risco é calculável. Ao comprar um imóvel na planta você está assumindo um risco, mas consegue calcular qual é aquele risco. Você sabe se aquela empresa é sólida ou não. Mas as incertezas são, digamos, riscos incalculáveis.

No direito americano você tem riscos, você tem alto custo, mas não tem tantas incertezas como essas decisões judiciais têm trazido para o sistema brasileiro.

Então nós precisamos tentar extirpar do nosso sistema jurídico esse tipo de decisão que abala o nosso sistema registral.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Av. Paulista, 2.073 - Horsa I - Conjuntos 1.201 e 1.202 - CEP 01311-300 - São Paulo - SP
Telefones: (11) 3289 3599 | 3289 3321 www.trib.org.br - trib@trib.org.br