



EDIÇÃO 2

JUNHO/2020

TREINO LIVRE

A REVISTA DA ACADEMIA NACIONAL
DE DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

AD NOTARE

coordenação

MARC STALDER

MARCOS LOPES PRADO

DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente: **Marcus Vinícius Kikunaga**
Vice-presidente: **Mauro Antônio Rocha**
Diretor Executivo: **Eduardo Tristão**
Diretora Financeira: **Laura Abbá**
Diretora de Comunicação & Marketing: **Keila Soares Pimentel**
Diretora de Relações Institucionais: **Mônica Franqueiro**
Diretoria Técnica e de Conteúdo: **Marc Stalder e Marcos Lopes Prado**

COORDENADORIAS TEMÁTICAS

Agronegócios, Ambiental & Imóveis Rurais: **Bruno Drummond Gruppi e Nelson Silva dos Santos Junior**
Ética, Disciplina e Responsabilidade Civil: **Narjara Pavan e Rosi Libano**
Jurisprudência: **Renato Delphino**
Protestos e Notas: **Geórgia Rosatto e Alexandre Karlay**
Registro de Imóveis: **Heitor de Freitas, Marcello Tralli e Francisco Hilário**
Registros Cíveis de Pessoas Naturais e de Pessoas Jurídicas: **Maria Aurélio Rocha e Wagner Henrichs Fornari**
Tecnologia & Desenvolvimento Legislativo: **Fernando Blasco e Valdeliz Pereira Lopes**

EXPEDIENTE

Coordenação: **Marc Stalder e Marcos Lopes Prado**
Revisão Ortográfica: **Marilyn Boer (marilynboer@terra.com.br)**
Diagramação e Edição de Arte: **Rafael Haruo Fukuda (rafael.fukuda@icloud.com)**
Arte: **Camila Boer (site: www.camilaboer.com Instagram: @camilaboer_arts)**

* Todos os direitos reservados. O conteúdo desta publicação pode ser reproduzido mediante expressa autorização dos editores e indicação da fonte.

Todas as opiniões, informações e textos deste informativo são de exclusiva responsabilidade dos seus autores e não expressam posicionamento ou opinião da Academia de Direito Notarial e Registral.



EVENTOS

76

SUMÁRIO

>> 4 MENSAGEM DO PRESIDENTE

>> 6 NESTA EDIÇÃO

>> SALA HONORÁRIA

>> 8 Ademar Fioranelli e Yulli Pereira de Castro Andrade

>> ARTIGOS

>> 22 Os serviços notariais e de registro e o atendimento empático ao público como forma de prevenção de conflitos.

>> 24 Impacto da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) na atividade notarial e registral.

>> 28 Nova hipótese de retificação à luz das atuais Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

>> 32 O PL nº 2.963/19 e a flexibilização das restrições legais para

aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros.

>> 36 A REURB na prática: um ensaio social, jurídico e técnico.

>> 40 O provimento 88/19 do CNJ e a prevenção à lavagem de capitais pelos cartórios.

>> 44 Considerações iniciais acerca do Provimento CNJ 89.

>> 52 Arrolamento fiscal e o seu cancelamento administrativo.

>> DIREITO AMBIENTAL E OS REGISTROS PÚBLICOS

>> 56 Depois de várias mudanças, qual o prazo do CAR e qual a sua relevância para proprietários e possuidores de imóveis rurais?

>> 60 O Código Florestal e a Servidão Ambiental.

>> DIREITO REGISTRAL COMPARADO

>> 64 A Titulação dos negócios jurídicos em Portugal.

>> ARENA DA ACADEMIA

>> 70 A possibilidade de doação de qualquer imóvel por instrumento particular.

>> 76 EVENTOS

>> 78 Algumas das atividades da Academia.

>> TREINO DE AMANHÃ

>> 80 A modernização dos registros públicos às margens da sua evolução.

>> AGENDA DO TREINADOR

>> 84 O Diretor Executivo Eduardo Tristão e as atividades que estão por vir.



PARTICIPAÇÕES
CIVIS



MENSAGEM DO

**MARCUS
VINÍCIUS
KIKUNAGA**



PRESIDENTE

A COVID-19 E AS ATIVIDADES EXTRAJUDICIAIS

“Após o grande sucesso de nossa 1ª edição, a Diretoria Técnica e de Conteúdo e seus membros ficaram mais empolgados e felizes na produção desta nova Revista da Academia Nacional de Direito Notarial e Registral. Apesar de tempos obscuros com a pandemia da COVID-19, nosso empenho e dedicação se tornaram ainda maiores para que possamos todos juntos, cada um em sua residência, cada um com sua contribuição pessoal, superarmos melhores este momento histórico de crise. Por isso, nossa página da internet (www.adnotare.org.br) está ficando cada vez melhor e já contamos com minutas de petições, requerimentos, escrituras e até mesmo atos registrai, a fim de colaborar com os serviços notariais e registrai na busca da melhor compreensão pelo destinatário da informação: a população. As atividades da Academia se pautam pela difusão desse conhecimento, pelo compartilhamento de informações em prol da sociedade em geral e em especial aos advoga-

dos, maiores usuários desses serviços públicos. Não me canso de agradecer o empenho e a dedicação de todos os associados que contribuíram para a fundação da AD NOTARE e os participantes da Diretoria Técnica e de Conteúdo por contribuir com o avanço do estudo do Direito Notarial e Registral. Como afirmei anteriormente, sua participação é fundamental para cumprirmos nossa missão de auxiliar o debate necessário para a melhoria dos serviços notariais e registrai. Vamos gastar as solas de nossos sapatos juntos. Afirmava William Jennings Bryan (1860-1925) que “o destino não é uma questão de sorte; é uma questão de escolha. Não é algo pelo que se espera, mas algo a alcançar.” Desejo a todos uma excelente leitura, e fica o convite aos advogados, magistrados, procuradores, promotores, notários e registradores, inclusive seus prepostos, a se juntarem a nós, para construirmos um Direito Notarial e Registral - AD NOTARE forte e independente para o bem do nosso povo.”

NESTA EDIÇÃO

O sucesso da revista TREINO LIVRE trouxe aos editores da publicação e à diretoria da Academia Nacional de Direito Notarial e Registral – AD NOTARE uma discreta sensação de orgulho e inquietante preocupação. O sucesso da revista trouxe aos editores da publicação e à diretoria da Academia Nacional de Direito Notarial e Registral – AD NOTARE uma discreta sensação de orgulho e inquietante preocupação.

Nesse meio tempo um inesperado flagelo se alastrou pelo planeta e, ao que parece, deliberou estacar sobre o país, desordenando a vida e evidenciando a urgente necessidade do estabelecimento de uma nova forma de encarar as relações políticas, sociais, jurídicas, econômicas e pessoais. Afirmação, nas sábias palavras do jurista Goffredo da Silva Telles Junior, “a desordem não é o contrário da ordem. A desordem é a ordem que não queremos”. Nem bem celebramos o êxito e já é hora de “pôrnas bancas” a segunda edição, agora com o múnus adicional de superar ou, ao menos, sustentar o nível de expectativa dos leitores e da qualidade do



Mauro Antônio Rocha

material publicado. A responsabilidade aumentou e nossos colaboradores se esmeraram ao produzir um conteúdo forte, atual e diversificado.

Nesta edição, o presidente Marcus Vinícius Kikunaga analisou os efeitos da pandemia da Covid-19 sobre as atividades extrajudiciais. Em contraponto, nossos articulistas enfrentaram a necessidade de modernização dos registros públicos às margens da sua evolução e do aceite da empatia no atendimento como forma de prevenção de conflitos.

Na coluna SALA HONORÁRIA abrigamos com indisfarçável ufania trabalho do Doutor Ademir Fioranelli, membro honorário da AD NOTARE, escrito em conjunto com Yulli Pereira de Castro Andrade, acerca das dificuldades do registro na fusão e unificação de imóveis. Inauguramos uma coluna destinada a cotejar o direito pátrio com o de outros países, de maneira a ampliar o conhecimento e o entendimento dos princípios registrares e notariais e, para começar com brilho, publicamos artigo sobre a titulação dos negócios jurídicos em Portugal.

O leitor encontrará também estudos sobre o impacto da Lei Geral da Proteção de Dados na atividade notarial e registral e acerca das sempre polêmicas

restrições legais para a aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros, assunto que voltou aos holofotes e às discussões no Congresso Nacional.

O ativismo legislativo do Conselho Nacional de Justiça também é explorado por conta dos Provimentos 88, que cuida da prevenção e lavagem pelos cartórios e 89, que regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR, entre outras questões.

Para além disso tudo, ao tempo em que se indica uma nova hipótese de retificação que emana das atuais normas de serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, examinamos o cancelamento administrativo do arrolamento fiscal e os emolumentos devidos para a baixa do registro de penhora na matrícula em caso de arrematação de bens imóveis.

Para encerrar, em artigos interessantes, nossos colaboradores apresentam um ensaio social, jurídico e técnico sobre a REURB, dissecam o Código Florestal e a servidão ambiental e discorrem sobre a liberdade de forma na doação.

Desejo a todos uma leitura proveitosa.

Breves considerações Acerca da Fusão e unificação de Imóveis

I - CONCEITUAÇÃO

Este artigo tem por objetivo tecer considerações a respeito de situações práticas envolvendo fusão e unificação de imóveis sob a ótica de casos enfrentados nos Registros de Imóveis. Para tanto, faz-se necessário estabelecer primeiramente algumas considerações teóricas a respeito dos aludidos institutos.

Atinente à fusão de imóveis, a atual Lei 6.015/79 (Lei de Registros Públicos) aduz, em seu art. 234, que quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas. Por outro lado, quanto à unificação, prevista no art. 235 da mesma lei, tem-se a possibilidade de unificação de: I) dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores à Lei; II) dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas; III) dois ou mais imóveis contíguos, objeto de imissão provisória na posse, registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal. No que diz respeito à unificação de duas transcrições, por exemplo, não há a necessidade de abertura de matrículas para cada uma delas, para que sejam encerradas e unificadas. O Registrador fica autorizado, nesse caso, a averbar a unificação em cada transcrição e, ato contínuo, abrir matrícula para o todo unificado.

Destarte, tem-se que a doutrina denomina a fusão ato típico para imóveis matriculados e unificação para imóveis registrados no tempo do antigo Regulamento de Registros Públicos (Decreto nº 4.857/39). Ao nosso ver, trata-se tal fato de um equívoco terminológico, uma vez que correspondem, em sua essência, ao mesmo instituto e, na prática, ambas as situações são chamadas de “unificação de imóveis”. Além disso, aponta Alexandre Laizo Clápis que há “(...) equívoco na redação do art. 234 que se refere à fusão de matrículas. Na realidade, os imóveis objetos de cada uma das matrículas é que são fundidos, mas se trata de eufemismo”.

Feitas essas considerações, do texto legal é possível identificar os seguintes requisitos para que seja possível a fusão/unificação: a) a contiguidade dos imóveis, ou seja, os imóveis os quais se deseja unificar consoante uma única matrícula para que componham um só todo devem estar em contato um com o outro, sendo adjacentes, limítrofes; b) a identidade de proprietários, ou seja, ambos os imóveis devem possuir homogeneidade dominial, ou seja, devem estar titulados às mesmas pessoas. Quanto a esse item pairam algumas controvérsias que serão analisadas mais adiante.

Insta salientar que há um respeitável posicionamento doutrinário endossado por Luiz Guilherme Lou-

reiro e Afrânio de Carvalho, o qual aduz que seria possível, além da fusão e da unificação, a agregação de um imóvel a outro consoante anexação ou adscrição, procedimento em que continuaria existindo a matrícula do imóvel principal e desapareceria (ou seria desfalcada) a matrícula do imóvel integrado.

Conquanto, em que pese esses entendimentos, ao nosso ver, a legislação pátria, diferentemente da legislação estrangeira (como é o caso do direito alemão), não prevê expressamente tal instituto. As hipóteses contempladas pela Lei 6.015/73 para a junção de dois imóveis consistem, tão somente, na unificação e na fusão, mediante os artigos retro mencionados no presente estudo. Sendo assim, não é possível, portanto, a manutenção de uma das matrículas com a anexação de outra, visto que, em ambas as hipóteses, faz-se necessário o encerramento da disponibilidade do registro anterior.

II – QUANTO AO PROCEDIMENTO

É possível ao interessado pleitear o procedimento de unificação/fusão de imóveis diretamente junto ao Registro de Imóveis competente, mediante a apresentação de requerimento firmado pelos proprietários, com firmas reconhecidas, solicitando o que de direito e demonstrando o cumprimento dos requisitos legais. Além disso, em tal requerimento deve constar a descrição do todo unificado, não sendo permitido inovar seu conteúdo descritivo em relação aos registros originários. Faz-se necessária também uma planta elucidativa, em que se permita

a identificação das áreas originais e sua correspondência com a formada pela unificação, para que seja confirmado que a proposta de unificação se encontra em consonância com os requisitos legais, devendo os documentos apresentados serem arquivados.

Entretanto, caso os interessados apresentem descrição inovadora da área total, ou no registro de um ou mais dos imóveis atingidos pela unificação não constarem as informações acerca de uma ou mais medidas perimetrais, ou do encerramento da área por ele ocupada, antes que se proceda com a aludida unificação, faz-se necessário que os interessados primeiramente procedam com a retificação, nos termos do art. 213, da Lei 6.015/73, da descrição constante do registro, a fim de sanar a irregularidade apontada.

Nesse sentido citamos dois julgados para elucidar tais hipóteses:

O primeiro trata-se da Apelação Cível nº 002363-0/83, de relatoria de BRUNO AFFONSO DE ANDRÉ, julgada pelo Conselho Superior da Magistratura em 01/10/1983, em que, por votação unânime, negaram provimento ao recurso. O que se pretendia era a unificação com a apresentação de um memorial descritivo inovador em relação à descrição apresentada aos imóveis anteriores. Isso porque, muito embora o princípio da especialidade exija que cada imóvel seja perfeitamente caracterizado no Registro de Imóveis, sendo essa uma garantia tanto para o titular do registro, quan-

to para os confrontantes, a alteração, ainda que mínima (v.g. inserção de informações acerca de rumos, coordenadas, azimutes, etc.) dessa identificação, sem o procedimento adequado, poderia trazer prejuízos aos confrontantes diante da possibilidade de deslocamento de linhas de confrontação, deformando a figura geométrica do imóvel e acarretando em invasão de área limdeira. Desse modo, foi decidido que a alteração na descrição das divisas só pode ser feita após procedimento de retificação de área, com a citação dos confrontantes.

Já o segundo consiste no Processo de Dúvida nº 507/85, o qual tramitou na 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, e foi julgado em 04/10/1985 por RICARDO HENRY MARQUES DIP. O que se pretendia era a unificação de áreas em que não constam as medidas perimetrais dos imóveis de forma a persistir na omissão, uma vez que a descrição contida no requerimento não inovava o que consta dos registros anteriores. Estando a abertura de matrícula subordinada aos requisitos do item II, §

1º, do art. 176, da Lei 6.015/73, faz-se necessária a identificação do imóvel, de maneira a constar a indicação de suas características e confrontações. Uma vez que se encontram omissas as medidas perimetrais, não é possível identificar com precisão as confrontações atinentes ao imóvel, sendo indispensável, para o atendimento do princípio da especialidade, que se proceda primeiramente com a retificação de área, a fim de que os imóveis sejam descritos com a indicação de suas medidas perimetrais completas, além do ponto de amarração, para

que não se caracterize em um registro “flutuante”. Dito isso, insta salientar, de maneira muito sucinta, que são duas as possibilidades de retificação de área: a) A retificação “unilateral” fundamentada no inciso I, alínea “e”, do art. 213, da Lei 6.015/73. Nessa modalidade de retificação não é necessária a anuência ou notificação dos confrontantes, uma vez que não há risco de prejuízo. Isso se deve ao fato de o elemento novo a ser inserido na descrição do imóvel



originar-se, tão somente, de cálculo lógico-matemático operado entre os elementos preexistentes do assento registrário. A exemplo disso, tem-se um imóvel, constituído por um polígono regular, em que há indicação no registro de idêntica medida de frente e fundos, bem como medidas correspondentes de ambos os lados, podendo, através de simples operação matemática (a qual deve ser demonstrada pelos interessados), ser conhecido o encerramento da área ocupada pelo imóvel. Outro exemplo dá-se em situação contrária, em que há a indicação das medidas de frente, fundos e de uma das laterais, bem como do encerramento de área, estando omisa a medida da outra lateral. Em se tratando de imóvel regular, tal medida também poderá ser conhecida pelo mesmo procedimento lógico-matemático, o qual deve ser demonstrado pelos interessados.

b) A retificação “bilateral” fundamentada no inciso II, do art. 213, da Lei 6.015/73. Nessa modalidade de retificação, far-se-á necessária a anuência dos titulares e ocupantes dos imóveis confrontantes, haja vista a alteração do conteúdo descritivo do registro, podendo acarretar alteração dos limites dos imóveis e eventual risco de prejuízo a terceiros. Essa modalidade tem lugar quando o imóvel, cujas medidas estão omissas, caracteriza-se em um polígono irregular, ou quando o requerente deseja incluir dados modificativos da descrição original para melhor caracterizar seu imóvel (v.g. rumos, azimutes, ângulos internos, etc.), ou ainda, quando a realidade tabular não exprime a realidade fática do imóvel.

Para tanto, há a necessidade de que o material técnico seja elaborado por profissional habilitado, com prova de anotação da responsabilidade técnica e da, já mencionada, anuência dos titulares e ocupantes dos imóveis confrontantes. Tal anuência poderá ser exprimida voluntariamente, mediante lançamento de assinatura com firma reconhecida no material técnico, ou de maneira tácita, através do silêncio após a regular notificação pessoal ou por meio da publicação de editais. Na praxe, há a possibilidade de cumulação do pedido de retificação de áreas com o da unificação de registros mediante procedimento único, de forma a se prestigiar o princípio da economia processual. Nesse caso, averba-se a retificação nos registros primitivos e, posteriormente, abre-se matrícula para o todo unificado levando em consideração as descrições já retificadas e, por fim, encerra-se a disponibilidade daqueles.

Como trata-se de questão urbanística, cada município tem legislação específica, exigindo ou não autorização municipal para a fusão ou unificação. As atuais Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo apresentam a seguinte redação para os itens 75 e 75.1, do capítulo XX:

75. No caso de fusão de matrículas, deverá ser adotada rigorosa cautela na verificação da área, medidas, características e confrontações do imóvel que dela poderá resultar, a fim de se evitarem, a tal pretexto, retificações sem

o devido procedimento legal, ou efeitos só alcançáveis mediante processo de usucapião.

75.1. Além disso, para esse propósito, será recomendável que o requerimento seja instruído com prova de autorização da Prefeitura Municipal, que poderá ser a aprovação de planta da edificação a ser erguida no imóvel resultante da fusão.

Em se tratando de medida “recomendável” ficará a cargo do Oficial Registrador requerer ou não tal prova de autorização municipal. Nesse sentido alinhamos nosso entendimento ao decidido no Processo CG nº 1.237/98, de relatoria de MARCELO MARTINS BERTHE, julgado pelo Conselho Superior da Magistratura em 27/08/1999, em que ficou consignado que, em regra, apenas o parcelamento do solo é controlado pelo município, sendo exigida, portanto, autorização para os casos de desdobros de lotes, por exemplo. No entanto a unificação de imóveis não seria subordinada a prévia autorização do município, vez que não origina parcelamento ou desdobro de área.

III – QUANTO AOS REQUISITOS

Conforme exposto no início deste trabalho, para que seja possível proceder-se com a fusão ou unificação dos imóveis registrados, perante uma serventia imobiliária, deverá o pleito atender a dois requisitos impostos pelo legislador:

a) A contiguidade dos imóveis.

Todos os imóveis os quais se deseja unificar consoante única matrícula devem estar em contato um com o outro, sendo adjacentes, limítrofes, não sendo aceitável a unificação de imóveis separados por outro de titularidade diversa ou separados por área pública (v.g. ruas, parques, etc.).

Um exemplo dessa situação seria uma empresa a qual adquiriu cem lotes em um determinado loteamento, mediante uma mesma escritura, estando cinquenta deles situados na quadra “A” e os demais localizados na quadra “B”, as quais encontram-se separadas entre si por uma avenida. Nesse caso, se fosse de interesse da empresa, ela poderia proceder concomitantemente ao registro da escritura, com a unificação de todos os lotes situados na quadra “A” consoante uma matrícula, bem como a unificação de todos os lotes da quadra “B” em matrícula distinta. Seria defeso, no entanto, a unificação dos imóveis das quadras “A” e “B” em uma única matrícula, tendo em vista que tais quadras não são contíguas entre si, sendo separadas pela avenida. Além disso, conforme comentário anterior, caso os lotes ainda não estejam matriculados, não há a necessidade de se proceder com a abertura de matrículas individuais para cada lote e posterior unificação, sendo tal entendimento consignado, no Estado de São Paulo, pelo item 75.5, do capítulo XX, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça.

Embora a unificação/fusão seja faculdade exclusiva dos proprietários, destinando-se a convivência de ordem prática, por inexistir dispositivo legal que a obrigue, há muitos atos registrários que necessitam, para a sua prática, de tal providência. Ainda quanto à contiguidade, fazemos menção a duas situações contempladas pela jurisprudência.

A primeira, diz respeito à Apelação Cível nº 16.062-0/4, de relatoria de JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, julgada em 26/02/1993, a qual concluiu pela impossibilidade do registro da incorporação do condomínio, porque era impossível a unificação dos imóveis sobre os quais recairia o empreendimento, uma vez que estes seriam descontínuos. Muito embora a sustentação, pela interessada, de que o registro seria possível, bastando que se fizesse nas duas matrículas, a legislação atinente ao condomínio claramente dispõe que este deve ser instituído ou especificado em prédio único, inadmitindo-se sobre imóveis não contíguos, uma vez que é obrigatória a correspondência da descrição e da área do condomínio no memorial de incorporação com as que constarem do registro do imóvel. Portanto, o condomínio representa uma unidade, sendo que, em relação à doutrina pátria, para que se proceda com uma única incorporação sobre imóveis diversos, somente seria permitido se vislumbrada a possibilidade de unificação de tais imóveis. Além disso, a solução proposta pela requerente fere o princípio da unitariedade da matrícula, o qual aduz que cada imóvel será objeto de apenas

uma matrícula e cada matrícula descreverá apenas um imóvel. Isso porque, se fosse permitido o registro da incorporação em matrículas diversas, parte dos imóveis integrantes do todo estaria noticiada e descrita em matrícula a que ela não pertence. A solução mais plausível a esse caso seria a requerente proceder com duas incorporações distintas.

Já a segunda situação é contemplada pelo Processo nº 37/83, o qual tramitou perante a 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, e foi julgado em 30/03/1983. Trata-se de dúvida suscitada ao se recusar a averbação de extinção de servidão sob uma faixa de terreno e concomitante recusa da unificação dos imóveis que constituem uma vila de casas. Isso porque o titular de domínio das casas não adquiriu a faixa de terreno que se constituía em servidão. Apesar das alegações de que a faixa de servidão já integrava os imóveis da vila por força de escritura de divisão, operada entre antigos titulares e, muito embora tal fato fosse verdade, verificou-se que o contrato demonstrava nitidamente que a aquisição se deu somente sobre casas da vila e seus respectivos terrenos, não tendo havido qualquer referência de alienação da faixa de servidão, pelo contrário, mencionando, inclusive, a confrontação das casas com a aludida faixa. Destarte, diante da falta de continuidade entre os imóveis, uma vez que confrontam com a faixa de servidão (a qual é titulada a pessoa diversa) e, devido à falta de homogeneidade dominial, não foi possível proceder-se com a unificação nos moldes preten-

didados. Dito isso adentramos ao segundo requisito.

b) A identidade de proprietários.

Todos os imóveis unificandos devem possuir homogeneidade dominial, ou seja, devem estar titulados às mesmas pessoas. Além disso, em havendo mais de um proprietário às áreas tituladas, para o deferimento da unificação há necessidade de que o requerimento seja assinado por todos os condôminos, não bastando apenas o consenso de alguns. Em sendo constatado o falecimento de algum dos consortes, a representação será feita da seguinte maneira: i) nos casos em que há inventário em curso, o legitimado para a representação do espólio será o inventariante, comprovando-se tal situação; ii) nos casos em que findo o inventário, com a respectiva expedição do formal de partilha e consequente extinção do espólio, a representação será feita por todos os que receberam o bem na partilha, devendo ser comprovada documentalmente tal situação; iii) nos casos em que não há inventário em andamento, o falecido deverá ser representado pelo administrador provisório. Em se constatando esse último caso, a fim de não inviabilizar a unificação, na prática também se aceita o requerimento firmado por todos os herdeiros do falecido, com prova de tal condição. Caso seja apurado que um dos titulares de direitos sobre o imóvel encontra-se em local incerto e não sabido, não há a possibilidade de se proceder com a unificação, uma vez que persiste a, já mencionada, necessidade de

consonância entre as vontades dos condôminos.

Em se tratando da homogeneidade dominial necessária à unificação dos imóveis, também cumpre ao Registrador analisar com cuidado cada situação, isso porque existem casos em que há apenas aparente identidade dos proprietários. Quanto ao exposto, citamos o Processo CG 2013/00125028, de relatoria de JOSÉ RENATO NALINI, julgado em 23/08/2013. Nesse caso fora negada a unificação de dois imóveis de propriedade de um casal cujo casamento se deu sob o regime da comunhão parcial de bens. Isso porque um dos imóveis estava titulado ao patrimônio coletivo do casal, uma vez que fora adquirido na constância do casamento por título oneroso (art. 1.660, inciso I, do Código Civil), no entanto, o outro imóvel era de propriedade exclusiva de um dos cônjuges. Nesse sentido o relator cita Orlando Gomes:

Em relação ao patrimônio comum, a posição jurídica dos cônjuges é peculiar. Não são proprietários das coisas individualizadas que o integram, mas do conjunto desses bens. Não se trata de condomínio propriamente dito, porquanto nenhum dos cônjuges pode dispor de sua parte nem exigir a divisão dos bens comuns. Tais bens são objetos de propriedade coletiva, a propriedade de mão comum dos alemães, cujos titulares são ambos os cônjuges.

Destarte, haja vista que os imóveis, os quais se pretendiam unificar, integram massas patrimoniais diversas, sob titularidade distinta, deve-se negar o pleito, por

faltar a perfeita identidade na titularidade dominial.

No entanto a divergência doutrinária paira ante as situações em que se verifica pluralidade de titulares dominiais. Imaginemos as seguintes situações: i) “A” e “B” são titulares de dois imóveis contíguos, sendo cada um deles titulados nas proporções de 70% para “A”, e 30% para “B”; e ii) As mesmas pessoas são titulares de outros dois imóveis contíguos, sendo que o primeiro imóvel é titulado metade ideal para cada, e no segundo imóvel “A” é titular de 30% e “B” é titular de 70%.

Na situação “i” é indiscutível a possibilidade da unificação, haja vista que embora os condôminos sejam titulares de partes ideais distintas entre si, verifica-se a homogeneidade dominial nas suas proporções. E, uma vez que, em ambos os imóveis que compõem o todo unificado “A” possui 70%, e “B” possui 30%, em relação ao todo a proporção será mantida, não havendo qualquer risco de se configurar transmissão indevida de domínio.

Conquanto a divergência paira sobre a situação “ii”. Parte da doutrina e da jurisprudência entende não ser necessária a homogeneidade de proporções, por não se tratar de um requisito expresso legalmente e por ser possível a partir de simples cálculo aritmético a atribuição de proporções referentes ao todo unificado a cada um dos titulares, sendo que “A” seria titular de 23,4% e “B” seria titular de 76,6% da área unificada.

Todavia, filiamo-nos à corrente a qual aduz não ser possível a unificação quando da inobservância de proporção homogênea entre os coproprietários. Tal posicionamento se deve ao fato de que a atribuição de frações proporcionais aos condôminos configura-se em notória e indevida transmissão de domínio, de forma a encobrir uma permuta de partes ideais, sendo a questão mais complexa do que mero acerto lógico-matemático. Veja bem, caso em momento futuro “A” e “B” decidam operar o desmembramento, retornando o imóvel ao estado primitivo, “A” seria proprietário de 23,4% de cada um dos imóveis e “B” seria proprietário de 76,6% de cada um, não mais configurando as frações originais (do primeiro imóvel, metade ideal para cada, e no segundo imóvel “A” detentor de 30% e “B” detentor de 70%). Destarte, para proceder com a uni-



ficação pretendida nesse caso, as partes, por meio de atos negociais próprios (v.g. permuta de frações ideais), devem tornar homogênea a proporcionalidade de suas respectivas titularidades. Quanto a esse entendimento corrobora Luís Mário Galbetti:

Em primeiro lugar, devemos lembrar que a titularidade proporcional em cada um dos imóveis guarda relação com a quantidade de aporte financeiro feito por cada um dos titulares à época da aquisição. (...) [sendo] que a mera contiguidade de um imóvel não garante paridade de valor em relação ao seu vizinho, ainda que em função do metro quadrado de área. A simples existência de um ponto de ônibus em frente a um dos imóveis pode alterar o seu

valor em função do potencial para a instalação de um empreendimento comercial. (...)

O valor do bem pode ter como parâmetro ainda situações não propriamente ligadas a um dos imóveis unificandos, mas a seu vizinho não comum, no que pertine à preservação histórica ou paisagística, de servidão de luz ou visada em relação a determinado imóvel tombado que lhe seja próximo.

Diz ainda:

O próprio risco de que eventual alteração das partes ideais, sem base em negócio jurídico, possa amanhã ser discutida por eventual credor que se sinta prejudicado, em ação que discutiria ato unificatório de imóveis - que não se presta àquele efeito - e não qualquer alienação, não é sinal mais favorável.

Outra situação que versa sobre frações ideais diz respeito à Apelação Cível nº 1925-0, de relatoria de BRUNO AFFONSO DE ANDRÉ, julgado pelo Conselho Superior da Magistratura em 25/03/1983. Nesse caso, foi indeferido o registro de escritura de venda e compra em que, além da aquisição, era pretendida a fusão de imóveis. Tal escritura descrevia um imóvel, o qual se encontrava caracterizado no registro anterior, e outras três partes ideais de um imóvel lançado em área maior, não havendo problema fosse o caso somente de registro do título. No entanto, fora constatada ambiguidade na escritura, uma vez que descrevia as partes ideais

como se fossem o todo. Assim, não haviam imóveis que pudessem ser unificados, existindo, tão somente, partes ideais de um todo e um outro imóvel o qual não é possível identificar se é contíguo ao primeiro. Tendo em vista tratar-se de parte ideal, não é possível a argumentação de existência de divisão de fato. Nesse caso deveria proceder primeiramente à extinção da comunhão, através de instrumento público adequado. Entretanto, ainda sobre o requisito da identidade dos proprietários, a Lei 6.015/73 prevê expressamente uma exceção, consoante ao já mencionado art. 235, inciso III, e §§ 2º e 3º. Isso porque é possível a unificação de dois ou mais imóveis contíguos, ainda que titulados a proprietários diversos ou com percentuais diversos, se estes forem objetos de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal, podendo, inclusive, abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse. Todavia, a legislação restringiu a sua aplicabilidade tão somente nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana, e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária (informação essa que deverá constar do requerimento de unificação).

Acerca do tema, citamos a decisão tomada junto ao Processo nº 000.03.044447-0, em 11/11/2003, o qual tramitou pela 1ª Vara de Registros Públi-

cos da Capital. No caso em tela, duas áreas foram declaradas de interesse social, com imissão na posse da Prefeitura do Município de São Paulo, de tal sorte que no local fora erigido um empreendimento integrante de programa habitacional, contemplando 280 unidades já ocupadas à época. A Prefeitura pretendeu então a unificação das áreas, a fim de que se procedesse com a regularização do empreendimento. Entretanto, com base na existência de titulares distintos para as glebas, tal unificação foi declinada pelo Oficial Registrador.

Esclareceu o d. Juízo que o contexto normativo é formado e estruturado a partir de leis voltadas ao atendimento de questões sociais, no entanto tais questões não determinam, por si só, o rompimento ou o distanciamento de critérios jurídicos estritos, sendo necessário, conquanto, a fixação de diretrizes básicas da política urbana, além da delimitação do conteúdo da função social, principalmente em atenção às peculiaridades regionais ou locais.

O registro da imissão na posse foi criado para atender ao interesse público, o qual visivelmente se encontra presente na construção de habitações para a população de baixa renda. Destarte, para que se atinja o fim do registro do parcelamento do solo, imperiosa é a flexibilização das formalidades legais para a unificação, quando necessária à persecução do objetivo, não se justificando, portanto, retardar um empreendimento de interesse público apenas pela discussão acerca do preço

avençado para a desapropriação. Portanto, adequada foi a solução encontrada em cuja imissão deve ser registrada no título dominial existente, mantendo-se o nome dos titulares expropriados. No entanto, no momento da consumação da afetação a propriedade se consolida e se materializa em nome do Poder Público expropriante.

IV – QUANTO À NECESSIDADE DA UNIFICAÇÃO

Conforme comentado anteriormente no presente trabalho, muito embora o procedimento de unificação de registros seja levado a efeito por liberalidade dos interessados, há alguns atos registrários que necessitam de tal medida para a sua perfectibilização. A exemplo citamos algumas situações.

Insta primordialmente salientar que a simples distribuição do pedido não possibilita o registro da incorporação imobiliária na matrícula originária. Isso porque tal entendimento afronta a correspondência necessária entre o, já mencionado, princípio da unitariedade da matrícula e a unidade física. Além disso, se o objetivo da unificação consiste em descrever os imóveis consoante uma única matrícula, para que a incorporação recaia sobre o todo, encerrando-se, inclusive, as matrículas primitivas, não haveria espaço para se autorizar a prévia incorporação. Até porque, se possível fosse, desnecessárias seriam as providências para a unificação.

Iniciamos pela Apelação Cível nº 006207-0, de re-

latoria de SYLVIO DO AMARAL, a qual foi julgada pelo Conselho Superior da Magistratura, em 17/10/1986. Trata-se de negativa de registro do formal de partilha apresentado, uma vez que nos imóveis originários foi noticiada a implantação de loteamento clandestino. Os três lotes iniciais foram subdivididos em doze outros, estando esses, por sua vez, irregulares perante o registro de imóveis e foram compromissados à venda sem respaldo no sistema registral. Visando a recepção de tal situação, far-se-á necessária a prévia regularização do loteamento, com a averbação da abertura de via pública. Por se tratar de subdivisão anterior à vigência da Lei 6.766/79, aplica-se a legislação anterior, a qual já dispunha sobre a necessidade de registro especial para as implantações de ocupação do solo urbano (Decreto-Lei nº 58/37). Para tal fim seria imprescindível a unificação dos três registros iniciais, no entanto tal possibilidade encontra-se inviabilizada ante à diversidade dominial, sendo necessária a alteração dessa situação jurídica através dos instrumentos pertinentes. Eventual admissão de registros individualizados para os novos lotes seria medida contra legem. Em última instância, se regularizaria a situação fática através da usucapião.

Outrossim, fazemos menção ao interessante caso do Pedido de Providências nº 0033945-52.2012.8.26.0100, o qual o d. Juízo da 1ª Vara de Registros Públicos julgou em 12/07/2013. Versam os autos acerca do pedido de unificação de dois imóveis, sendo que em um deles fora construído

um edifício de apartamentos, o qual foi submetido ao regime de condomínio edilício. Inclusive, à época do julgamento, já constavam abertas as matrículas individuais para as vinte e uma unidades autônomas correspondentes. No outro imóvel foram construídas vagas de garagem com o objetivo de se ampliar o estacionamento, estando, à época dos fatos, ambos os imóveis fisicamente interligados. O Registro de Imóveis competente, ao negar o requerido, alegou que não se poderia proceder à unificação de imóveis regidos por regimes jurídicos diversos (v.g. um constituído de condomínio edilício e o outro em regime de condomínio comum). Foi sugerida a solução de se cancelar a incorporação e a instituição de condomínio, as averbações da construção, bem como todas as matrículas das unidades autônomas. Ato contínuo, proceder-se-ia à unificação nos moldes requeridos, com a abertura de uma nova matrícula para o todo unificado, na qual seria lançada nova incorporação e instituição de condomínio, possibilitando a posterior abertura de novas matrículas para as unidades autônomas. Tudo isso por meio de requerimento assinado pelos titulares das frações ideais e pelo credor hipotecário da matrícula-mãe.

Muito embora o Ministério Público tenha opinado pelo indeferimento do recurso, ao nosso ver, assiste razão d. Juízo. Data vênia, embora o posicionamento apresentado pelo Registrador, entendemos ser desnecessário o cancelamento da instituição anterior e das matrículas das unidades autônomas. Isso porque, conforme vimos no decorrer da

presente exposição, para a unificação de registro, faz-se necessário o preenchimento de dois requisitos, quais sejam, a homogeneidade de titulares e contiguidade dos imóveis. Portanto, o que deve ser verificado não é a homogeneidade de regimes jurídicos, mas sim a identidade dos proprietários. Além disso, ressalta-se que, sendo o condomínio edilício desprovido de personalidade jurídica no ordenamento pátrio, o único meio para a aquisição de imóvel em benefício do próprio condomínio é a aquisição por todos os condôminos, de forma conjunta, criando um condomínio comum.

O objetivo da requerente é claro: integrar, num só imóvel e num só registro, o prédio e as novas vagas de garagem. E, em sendo os imóveis contíguos e dos mesmos titulares, os quais já exprimida concordância com a unificação, do mesmo modo que fizeram o credor hipotecário da matrícula-mãe e a municipalidade, não há óbices apresentados à unificação. Ficando, dessa forma, a cargo da requerente providenciar o que de direito (v.g. novo quadro de áreas, etc.) para as devidas retificações, tanto na matrícula-mãe, quanto nas unidades autônomas.

V – QUANTO AOS ÔNUS E GRAVAMES

Parte da doutrina considera, para que se proceda com a unificação de dois registros, a existência de mais um requisito não explicitado pelo texto legal: a homogeneidade de ônus.

Deste modo, é preciso que todos os imóveis que se pretendam unificar estejam gravados com os mesmos ônus eventualmente constituídos. Alexandre Laizo Clápis cita como exemplo que “Um imóvel hipotecado só poderia ser fundido com outro objeto da mesma hipoteca. Se forem hipotecas distintas, ou se apenas um imóvel estiver hipotecado, não será possível proceder à fusão ou unificação”. No mesmo sentido, fazemos menção à decisão proferida no bojo dos autos de Retificação de Área nº 1261/94, a qual aduz ser impraticável a unificação de imóveis em que pesem ônus diversos a um e outro. Filiamo-nos ao entendimento apresentado, uma vez que, caso se proceda com a unificação, o ônus recairia sobre o imóvel em sua completude e não mais estaria adstrito a parcela em cujo

Ademar Fioranelli

7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo



credor hipotecário detém o direito de seqüela. Por fim, em que pese o entendimento que aduz a desnecessidade de consentimento do credor à unificação de imóveis sob o pretexto de que aumentaria eventual garantia inscrita, e que o proprietário não poderia ficar tolhido de aumentar e melhorar seu imóvel a depender do consentimento do credor, entendemos ser necessária a anuência de tais credores à unificação. Isso porque não compete ao registrador sopesar o eventual aumento da garantia com alguma possibilidade de prejuízo de direito de garantia do credor.

Yulli Pereira de Castro Andrade

Escrevente autorizada do 7º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, bacharel em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e Pós-graduada em Direito Notarial e Registral pela Escola Paulista da Magistratura – EPM.



OS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO E O ATENDIMENTO EMPÁTICO AO PÚBLICO COMO FORMA DE PREVENÇÃO DE CONFLITOS

Os serviços notariais e de registro possuem uma natureza jurídica peculiar, com relevante papel na preservação da segurança jurídica e, atualmente, na desjudicialização no Brasil.

Referidos serviços têm natureza pública, embora sejam exercidos em caráter privado por delegatários que assumem as serventias após aprovação por meio de concurso público, conforme estabelece o artigo 236, da Constituição Federal.

Os serviços notariais e de registro foram regulamentados pela Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Para atender a finalidade prevista na citada lei de garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, os notários e registradores têm o dever de atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza (art. 30).

No Estado de São Paulo, esse dever é ratificado nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça. As citadas normas regulamentam a prestação dos Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registros e tratam especificamente do atendimento ao público no Tomo II, Capítulo XIII, Seção V, item 80: “Na prestação dos serviços, os notários e registradores devem: a) atender as partes com respeito, urbanidade, eficiência e presteza; [...] d) manter as instalações limpas, sinalizadas, acessíveis e adequadas ao serviço ou atendimento, adotando, conforme a peculiaridade local exigir, medidas de proteção”.

Além desses normativos, a proteção e defesa dos direitos do usuário dos serviços públicos da administração pública estão garantidas na Lei nº 13.460, de 26 de junho de 2017 e na Lei Estadual nº 10.294, de 20 de abril de 1999.

Ocorre que, muitas vezes, as serventias extrajudiciais não atendem aos preceitos legais e administrati-



vos. Falta, principalmente, *einfühlung* (empatia) no atendimento dos usuários no serviço público.

A falta de empatia tem gerado muitas reclamações administrativas e ações judiciais pelos usuários contra os registradores e tabeliães, as quais poderiam ser evitadas se houvesse o correto e, principalmente, zeloso atendimento aos usuários pelas serventias extrajudiciais.

Além de uma nota devolutiva fundamentada, clara, objetiva sobre o vício obstativo do registro e eventuais exigências para regularização do título, sugere-se o treinamento dos funcionários (“do balcão”, principalmente) para que exerçam a empatia e se coloquem no lugar dos usuários dos serviços de registros e notas. Além das obrigações legais, o funcionário que atende o público deve ser paciente, hábil em lidar com pessoas, em passar informações e esclarecê-las. A informação deve ser completa e clara para que seja devidamente compreendida pelo cidadão.

A realidade brasileira exige que as serventias extrajudiciais estejam preparadas para atender um perfil de público diversificado e complexo. Caso o escrevente não consiga esclarecer determinada dúvida do usuário, é recomendável que o titular da serventia ou seu substituto esteja disponível e tente fazê-lo.

Recomenda-se a utilização de técnicas de mediação, como, por exemplo, escuta ativa, para

dialogar com os usuários mais combativos, a fim de se evitar a judicialização do conflito.

O investimento nesse tipo atendimento vale a pena. Os custos dessas medidas preventivas no atendimento ao usuário são irrisórios se comparados com as consequências de um atendimento negligente, pouco atencioso, que pode ocasionar processos judiciais e processos administrativos e disciplinares.

A natureza *sui generis* dos serviços notariais e de registro impõe uma prestação de serviço de qualidade e, principalmente, empática aos usuários para tentar evitar consequências negativas como ações judiciais e processos administrativos.

Ana Paula Muscari Lobo

Advogada formada pela PUC-SP e mediadora pelo Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP). Mestre pela Universität des Saarlandes (Sarre, Alemanha), com revalidação pela Universidade Federal de Minas Gerais. Sócia do escritório Lobo e Orlandi Advogados.



IMPACTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD) NA ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL

A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, cuja redação foi alterada pela Lei nº 13.853 (“LGPD”), dispõe, nos termos do seu artigo 1º, sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural. A LGPD entrará em vigor em agosto de 2020, razão pela qual os cartórios deverão estar preparados para o tratamento e armazenamento dos dados pessoais dos seus clientes e usuários.

A atividade notarial e registral é exercida pelo notário e oficial de registro, em caráter privado, por delegação do Poder Público, tal como previsto no artigo 236 da Constituição Federal, e,

desta forma, são entes paraestatais que atuam em cooperação com a Administração Pública, assim como os serviços sociais autônomos, concessionários, permissionários e autorizatários.

Os cartórios zelam pela fé pública, pela segurança e conservação dos atos jurídicos, enquanto a LGPD objetiva proteger os direitos fundamentais mencionados no seu artigo 1º.

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 13.709, sua aplicação ocorrerá em qualquer operação de tratamento de dados realizada por pessoa natural ou jurídica de direito público ou privado, independentemente do meio, do país de sua sede ou do país onde estejam localizados os dados, desde que: (i) a operação de tratamento seja realizada

no território nacional; (ii) a atividade de tratamento tenha por objetivo a oferta ou o fornecimento de bens ou serviços ou o tratamento de dados de indivíduos localizados no território nacional; ou (iii) os dados pessoais objetos do tratamento tenham sido coletados no território nacional. As exceções à aplicação da lei constam do artigo 4º.

O tratamento de dados pessoais, i.e. informações relacionadas à pessoa natural identificada ou identificável, deve ser realizado para atendimento de sua finalidade pública, na persecução do interesse público, como objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público. Os cartórios, com a entrada em vigor da lei, deverão estar aptos a garantir que a privacidade de seus clientes seja mantida, conhecendo como a informação pessoal é utilizada e se está segura. Eles deverão a) desenvolver uma política de proteção de dados clara e objetiva; b) coletar

apenas informações pessoais que sejam estritamente necessárias para a prestação do serviço/prática do ato; c) criptografar os dados; d) treinar os funcionários da serventia para lidar com os dados; e e) tomar todas as medidas para a segurança dos sistemas utilizados e respectivos backups.

Para esclarecer os usuários a respeito da proteção dos direitos de liberdade e privacidade, bem como sobre o tratamento de dados utilizado pela serventia, os cartórios devem fornecer informações claras, atualizadas, adequadas e ostensivas, por meio de veículo de fácil acesso, inclusive por seus sítios eletrônicos, sobre:

- a) a existência da LGPD, seu objetivo, hipóteses de aplicação e fundamentos;
- b) a política de proteção e tratamento de dados empregada pela serventia e seus procedimentos;



c) as práticas usadas para a execução dessas atividades. perável e estruturado para uso compartilhado, para execução de políticas públicas. O uso compartilhado de dados deve respeitar os princípios da proteção de

dados pessoais, estabelecidos no artigo 6º da LGPD:

- a) finalidade: realizar o tratamento para propósito legítimo, específico, explícito e informado ao titular, vedado o tratamento posterior de forma diversa;
- b) adequação: compatibilidade do tratamento com as finalidades e de acordo com o contexto;
- c) necessidade: limitar o tratamento ao mínimo necessário para realização da finalidade;
- d) livre acesso: garantia do titular de consulta facilitada e gratuita sobre a forma e duração do tratamento;
- e) qualidade dos dados: garantia ao titular da exatidão, clareza, relevância e atualização dos dados;
- f) transparência: garantia ao titular de informações claras, precisas e facilmente acessíveis sobre a realização do tratamento;
- g) segurança: uso de medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão;
- h) prevenção: adoção de medidas para prevenir a ocorrência de danos em virtude do tratamento de dados pessoais;

Os serviços notariais e de registro deverão indicar um encarregado quando realizarem operações de tratamento de dados pessoais (artigo 23, inciso III, e artigo 41 da LGPD). As informações de contato do encarregado devem ser divulgadas publicamente, preferencialmente no sítio eletrônico, devendo o encarregado:

- a) aceitar reclamações e comunicações dos titulares dos dados pessoais;
- b) prestar esclarecimentos aos titulares;
- c) adotar providências quanto às reclamações dos titulares;
- d) receber comunicações da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”);
- e) adotar providências quanto às comunicações da ANPD;
- f) orientar os funcionários e contratados do serviço notarial a respeito das práticas a serem tomadas para proteção de dados pessoais;
- g) executar demais atribuições estabelecidas em normas complementares, incluindo regulamentação da ANPD.

O titular de dados pessoais poderá exercer seus direitos, respeitando os prazos previstos na lei de habeas data e na lei do processo administrativo.

Os dados devem ser mantidos em formato intero-

- i) não discriminação: é vedado o tratamento para fins discriminatórios ilícitos ou abusivos;
- j) responsabilização e prestação de contas: demonstração, pelo agente, de adoção de medidas eficazes e capazes de comprovar a observância e o cumprimento das normas de proteção de dados pessoais.

Vale destacar que os registros civis de pessoas naturais, em especial, também deverão observar as particularidades do tratamento de dados pessoais de crianças e adolescentes, que sempre deverá ser realizado “em seu melhor interesse”, de acordo com o que determina o artigo 14 da LGPD e seus parágrafos.

NARJARA PAVAN

Advogada; Graduada em Direito pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP; Especialista em Direito Notarial e Registral Imobiliário pelo IICS – Instituto Internacional de Ciências; Membro fundadora da Academia Nacional de Direito Notarial e Registral - Ad Notare.



A ANPD foi prevista no artigo 2º da Lei nº 13.853, de 8 de julho de 2019, que incluiu o artigo 55-A na LGPD. A ANPD possui autonomia técnica e decisória, podendo, inclusive, ser transformada futuramente em autarquia especial e, quando criada, poderá emitir regulamentos.

A LGPD e seu impacto na atividade notarial e de registro é um tema bastante rico e a aplicação dessas regras demandará o aprofundamento do seu estudo. O presente artigo busca destacar os principais esclarecimentos a respeito da lei e alertar os operadores do direito a respeito da relevância das alterações trazidas por ela.

PEDRO FELIPE DE MATOS MORAES

Advogado; Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie; Especialista em Direito Empresarial pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.



NOVA HIPÓTESE DE RETIFICAÇÃO À LUZ DAS ATUAIS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

A obrigatoriedade do georreferenciamento alterado pelo Decreto nº 9.311, de 2018. Nos imóveis rurais se deu com a publicação da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que alterou a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Atualmente, a obrigatoriedade do georreferenciamento se impõe às matrículas com mais de 100 hectares, sob pena da impossibilidade de registro nos casos de transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais. O cumprimento de tal obrigatoriedade se dará de forma escalonada, de acordo com o tamanho da área da matrícula do imóvel rural, conforme artigo 10 do Decreto nº 4.449, de 2002, Além dessa obrigatoriedade, a Lei nº 10.267, de 2001, impôs a obrigatoriedade do geor-

referenciamento, também, nas ações judiciais que versem sobre os imóveis rurais (artigo 225, parágrafo 3º, Lei 6.015, de 1973).

Sobre essa exigência, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a obrigatoriedade se deve aplicar, somente, em processos judiciais aptos a provocar alterações no registro imobiliário, como, por exemplo, nas ações de usucapião (REsp nº 1.123.850-RS).

Ou seja, não se aplica às ações de demandas de natureza possessória, porquanto se discute somente a manutenção ou reintegração da

posse e, por isso, não enseja a modificação no registro do imóvel (REsp nº 1.646.179 – MT).

O levantamento georreferenciado do perímetro da matrícula do imóvel rural será certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), atualmente, via Sistema de Gestão Fundiária (Sigef), a fim de atestar inexistência de sobreposição de perímetros e o cumprimento das exigências técnicas estabelecidas pelo Incra.

O Sistema de Gestão Fundiária (Sigef) do Incra é o meio pelo qual se requiere, atualmente, a certi-



ficação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóvel rural, nos termos da Instrução Normativa INCRA nº 77, de 23 de novembro de 2013.

O requerimento da certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóvel rural a ser apresentado no Sigef deverá atender aos requisitos da 3ª Edição da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações, homologado pela Portaria nº 486, de 23 de novembro de 2013.

A 3ª Edição da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais de 2013 trouxe inovação conceitual e alteração metodológica em relação às edições anteriores.

No que se refere à inovação conceitual, a atual norma substituiu o conceito de imóvel estabelecido pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964) pelo conceito de imóvel rural contido na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973) que gerou uma aproximação dos procedimentos de certificação e retificação.

No tocante à alteração metodológica, têm-se, principalmente, a adoção do sistema de coordenadas geodésicas (latitude, longitude e altitude) e a utilização do Sistema Geodésico Local (SGL) para o cálculo de área.

Ocorre que alguns perímetros de imóveis rurais foram certificados pelo INCRA em edições de normas técnicas para o georreferenciamento de imóveis rurais anteriores que tinham uma metodologia adotada pelo INCRA diversa daquela adotada pela 3ª Edição da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais.

A 1ª Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais foi publicada pela Portaria nº 1101, de 19 de novembro de 2003, quase um ano após a publicação do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e vigorou até 4 de março de 2010, quando publicada a Portaria/INCRA/P/nº 69, de 22 de fevereiro de 2010, que aprovou a 2ª Edição da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais.

A 1ª e 2ª Normas Técnicas para Georreferenciamento de Imóveis Rurais adotavam o plano de projeção UTM (Universal Transverse Mercator) e um sistema geodésico diferente (SAD 69 e SIRGAS2000, respectivamente) que, além de outras alterações, geravam outro parâmetro para a medição da área levantada.

Diante disso, as atuais Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, no Tomo II, Capítulo XX, item 135.1, h, em vigência a partir de 6 de janeiro, inovaram ao prever a possibilidade da retificação administrativa, de ofício ou a requerimento do interessado, no caso de nova certificação do perímetro do imóvel rural pelo INCRA na norma técnica vigente:

135.1 O oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, quando se tratar de erro evidente e nos casos de: [...] h) alteração ou inserção de elementos descritivos resultantes de nova certificação pelo INCRA do georreferenciamento de imóvel rural, resultante da alteração da metodologia adotada pelo referido órgão relativa ao Plano de Projeção UTM para o Plano de Projeção Geodésico Local (Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF), acompanhado de declaração firmada pelos proprietários e pelo profissional técnico responsável, sob as penas da lei, que a nova certificação é relativa ao mesmo imóvel objeto da certificação anterior, não implica em modificação das medidas perimetrais e não acarreta qualquer prejuízo a terceiro, ainda que potencial.

No caso, o interessado deve requerer a averbação da retificação da nova certificação com a nova planta e memorial descritivo certificados pelo SIGEF, anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) e uma declaração firmada pelos proprietários e pelo profissional técnico responsável, sob as penas da lei, que a nova certificação é relativa ao mesmo imóvel objeto da certificação anterior, não implica em modificação das medidas perimetrais e não acarreta qualquer prejuízo a terceiro, ainda que potencial.

Além desses documentos, para a retificação pre-

tendida há a possibilidade de ser exigido pelo Registrador o CCIR vigente, e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, nos termos do Decreto nº 4.449, de 2002, e o recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Parece-nos que a Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça Estado de São Paulo ao estabelecer nas citadas normas de serviço a possibilidade de retificação na hipótese mencionada entendeu pela aplicação do princípio da insignificância no direito registral, desde que não acarrete prejuízo a terceiro.

Bruno Drumond Gruppi

Advogado (FMU) e geógrafo (USP). Especialista em direito ambiental (COGAE-PUC/SP), registral e notarial (EPD). Coordenador temático da Academia Nacional de Direito Notarial e Registros Públicos (AD NOTARE) e membro efetivo da comissão especial de Geodireito da OAB-SP.



O PROJETO DE LEI Nº 2.963/2019 E A FLEXIBILIZAÇÃO DAS RESTRIÇÕES LEGAIS PARA AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS

O Projeto de Lei nº 2.963/19 (“Projeto de Lei”) apresentado pelo Senador Irajá (PSD/TO), em tramitação no Senado Federal, traz alterações relevantes para aquisição, posse, arrendamento e cadastro de imóveis rurais por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras e/ou com controle estrangeiro. A principal novidade pretendida é que as restrições legais atuais para a aquisição e/ou o arrendamento de imóveis rurais não alcançarão mais as pessoas jurídicas brasileiras, ainda que controladas, direta ou indiretamente, por estrangeiros, ressalvados os casos de obrigatoriedade de assentimento

prévio do Conselho de Defesa Nacional. Com isso, deixará ser aplicado o atual Parecer nº AGU/LA-01/2010 da Advocacia Geral da União, que equipara a pessoa jurídica brasileira controlada por estrangeiros à pessoa jurídica estrangeira, para fins da Lei nº 5.709/1971 e alterações posteriores.

Todavia, as pessoas jurídicas brasileiras controladas por estrangeiros estarão obrigadas a fornecer informações sobre a composição/nacionalidade do seu capital social e seus sócios/acionistas

no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), anualmente e sempre que houver aquisição, alteração do controle societário, transformação da natureza societária e/ou celebração de contrato de qualquer modalidade de posse, além de terem que cumprir a função social da propriedade rural, nos termos do artigo 186 da Constituição Federal, sob pena de anulação dos contratos celebrados e desapropriação dos imóveis rurais envolvidos pela União Federal.

O Projeto de Lei também veda qualquer modalidade de direitos reais e/ou de posse de imóvel rural por prazo indeterminado, incluindo arrendamento ou subarrendamento, parcial ou total, por pessoa física ou jurídica estrangeira, sendo-lhe vedada a concessão florestal da Lei nº 11.284/2006. Referidas vedações não irão se aplicar para a concessão, permissão ou autorização de serviço público ou de bem público da União Federal, inclusive das atividades de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica.

No tocante às garantias reais imobiliárias (hipoteca e alienação fiduciária), será afastada por completo a incidência das restrições atuais, inclusive para os casos de garantias constituídas em favor de instituições financeiras e para os casos de recebimento de bens imóveis em liquidação de empréstimos de que trata a Lei nº 13.506/2017, sendo certo que, em caso de adjudicação do imóvel pelo credor, será concedida a ele uma proprieda-



de resolúvel do imóvel adjudicado, que deverá ser alienado a terceiros brasileiros, no prazo de até 2 anos, renováveis por mais 2 anos, a contar da data da adjudicação, sob pena de ineficácia da aquisição e da reversão do bem ao proprietário original, com a decorrente desconstituição da garantia.

Nesse aspecto, vale ressaltar que a recente edição da Lei nº 13.986 de 7 de abril de 2020 trouxe alterações significativas à Lei nº 5.709/1971, ao expor de forma expressa que não se sujeitam às restrições as hipóteses de (i) constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica, nacional ou estrangeira; e (ii) recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica, nacional ou estrangeira, ou pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior, por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma. Todavia, tais alterações ficariam prejudicadas na medida que o Projeto de Lei pretende revogar integralmente as disposições da Lei nº 5.709/1971, conforme explicado abaixo.

Haverá, ainda, um rol de pessoas jurídicas, cuja aquisição ou posse de imóveis rurais, ainda que sob a forma de participação societária, fundos de investimento ou consórcios, ficariam sujeitas à prévia aprovação pelo Conselho de Defesa Nacional, sendo elas: (a) ONGs - Organizações Não-Governamentais,

com atuação no território brasileiro e que tenham sede no exterior, ou estabelecida no Brasil com orçamento anual proveniente, na sua maior parte, de uma mesma pessoa física estrangeira ou de empresa com sede no exterior, ou ainda, proveniente de mais de uma dessas fontes, quando coligadas, se a localização do imóvel for em faixa de fronteira do Brasil; (b) FUNDAÇÃO particular, quando os seus instituidores forem pessoas enquadradas conforme o item (a), ou empresas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil, com sede no exterior; (c) FUNDOS SOBERANOS constituídos por recursos provenientes de Estados estrangeiros e/ou sociedades estatais estrangeiras, que detenham mais do que 10%, direta ou indiretamente, de qualquer sociedade brasileira; (d) Pessoas Jurídicas brasileiras constituídas ou controladas, direta ou indiretamente, por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, quando o imóvel rural se situar no Bioma Amazônia e sujeitar-se a reserva legal igual ou superior a 80%.

No mais, a aquisição por pessoas estrangeiras de imóvel rural situado em área indispensável à segurança nacional ainda dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

Serão mantidos os atuais limites quantitativos de terras rurais que podem ser adquiridas ou arrendadas para as pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, a saber: (i) a soma das áreas rurais pertencentes e arrendadas a pessoas estrangeiras não poderá ultrapassar a um quarto (25%) da superfície dos mu-

nicípios onde se situem; e (ii) as pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias ou possuidoras, em cada município, de mais de 40% do limite fixado no item (i). Excepcionalmente, o Congresso Nacional poderá, mediante Decreto Legislativo, autorizar a aquisição de imóvel rural por pessoas estrangeiras, além dos limites acima fixados, quando se tratar da implantação de projetos prioritários aos planos de desenvolvimento do Brasil.

Por fim, o Projeto de Lei revoga integralmente a atu-

Marcos Lopes Prado

Sócio do Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Advogados. Especialista em Direito Contratual pela PUC-SP, em Direito Urbanístico pela SBDP e em Direito Notarial e Registral Imobiliário pelo IRIB. Membro da MDDI, IBRADIM, GRI Real Estate, IBA, IRIB e AD.NOTARE. Coautor de diversas obras de Direito Imobiliário. Recomendado pela Chambers and Partners, The Legal 500, The Best Lawyers, Who is Who Legal, Leaders League e Análise Advocacia desde 2012.



al Lei nº 5.709/1971, suas alterações posteriores, assim como o artigo 23 da Lei nº 8.629/1993, bem como convalida todas as aquisições e arrendamentos de imóveis rurais celebrados por pessoas físicas ou jurídicas brasileiras, ainda que constituídas ou controladas, direta ou indiretamente, por estrangeiros, durante a vigência da referida Lei nº 5.709/1.971 (apesar dos transtornos decorrentes não resolvidos, inclusive para fins notariais e registrais).

Thiago de Lima Machado

Advogado do Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Advogados. Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Especialista em Direito Imobiliário pela PUC-SP.



A REURB NA PRÁTICA: UM ENSAIO SOCIAL, JURÍDICO E TÉCNICO

O advento da Lei nº 13.465/2017 (“Lei da REURB”) disponibilizou uma série de ferramentas que facilitaram a aplicação da regularização fundiária urbana (“REURB”) por meio da sinergia dos trabalhos realizados por profissionais de várias áreas, cada um com suas responsabilidades e afazeres específicos, seja na esfera social, jurídica ou técnica. Por mais distinta que seja a atuação nessas esferas, todos os trabalhos objetivam principalmente fornecer elementos para que a aplicação registral se dê de forma efetiva, possibilitando o alcance do objetivo final da REURB, a titulação dos ocupantes dos imóveis.

Não obstante as demais facetas da REURB, temos que há uma especial relação de dependência em torno desse objetivo final do acesso ao registro imobiliário. Assim, é de elevada importância a conexão das esferas social, jurídica e técnica em relação ao Direito Registral, de modo que os trabalhos atinentes à aplicação da Lei da REURB compreendam todas as diretrizes a viabilizar que o Registrador efetive a regularização fundiária mediante a atribuição de efeitos reais a este processo de licenciamento. Sem qualquer pretensão de esgotar nessa introdução a abordagem específica dos aspectos de cada uma das esferas, tem-se que a aplicação das ferramentas da REURB se inicia com a abordagem social, que abre caminho para a atuação jurídica e técnica, cada qual com seus obstáculos específicos, a serem superados para o alcan-



ce do objetivo comum: a titulação do morador. A falta de titulação e do registro imobiliário afeta as pessoas de diversas maneiras, em uma amplitude muito maior que a dos aspectos meramente burocráticos da propriedade. No entanto, boa parte da população desconhece os desdobramentos da pendência registral. Daí a importância de se fazer clara a correlação entre as dificuldades vividas e a situação jurídica do núcleo a ser regularizado.

O trato social dedicado a essa primeira etapa dos trabalhos é fundamental não apenas ao sucesso da regularização fundiária, mas ao início dos trabalhos. É a porta que deve ser aberta para que a REURB se torne possível. O esclarecimento dos moradores determinará se o projeto irá acontecer ou não, pois deles dependem muitas das providências imprescindíveis ao alcance da titulação.

Trata-se de um trabalho minucioso e de paciência, em que a clareza e a objetividade da comunicação são essenciais. Em muitas ocasiões, será o primeiro contato dos moradores com explicações técnicas e com os profissionais que trabalharão – ou não, a depender do sucesso dessa fase dos trabalhos – na REURB. É comum que os moradores não entendam que o sistema registral é constitutivo e que, portanto, opera-se mediante o registro na serventia imobiliária, por exemplo. Outros assuntos também demandam esclarecimentos, como a descentralização dos cartórios, que se segregam por atribuições e terri-

torialidade, e a diversidade da documentação que perfaz a total regularidade do imóvel (ex. compromisso, escritura, matrícula, IPTU, habite-se, etc.).

Em vista disso, mais do que simples comunicação, trata-se da construção de uma relação de confiança mútua entre os moradores e os profissionais dedicados à regularização fundiária e entre os próprios moradores. O que se busca nessa esfera é o entendimento razoável dos aspectos da REURB e a harmonia dos interesses comuns entre os moradores, elementos estes essenciais ao sucesso da regularização fundiária coletiva.

A Esfera Jurídica – A irregularidade fundiária é grande, imensa na verdade. Problemas comuns são interpretados de formas diferentes a depender das normativas regionais, recursos disponíveis dos entes públicos e dos cartórios, além de inúmeros outros fatores do cotidiano daqueles que atuam em processos administrativos municipais e cartorários.

O aventureiro que mergulhar na REURB sem preparação corre sério risco de se afogar na realidade. Assim, é essencial que, antes de tudo, o corpo jurídico seja capaz de realizar um estudo jurídico-registral que identifique e até mesmo quantifique os obstáculos a serem enfrentados.

Há circunstâncias que podem ser identificadas em consultas aos registros e cadastros imobiliários que preveem e são capazes de solver uma série

de problemas possíveis durante a futura execução. Não obstante, para tal estudo, é necessário que o corpo jurídico esteja muito bem familiarizado aos elementos que permeiam o cotidiano do direito registral, tais como a inscrição, a transcrição, a matrícula, a ficha auxiliar, os diferentes livros de registros, o microfilme do registro, etc.

A noção de direito civil, administrativo e constitucional não fornece o arcabouço necessário para uma análise efetiva da viabilidade jurídica da regularização fundiária, sendo essencial ao jurídico da REURB o estudo teórico e aplicado do Direito Notarial e Registral, sob pena de se iniciar uma trajetória que jamais conseguirá ser finalizada com perfeição.

A Esfera Técnica – Por ser imprescindível principalmente ao alcance da titulação e da consumação do registro imobiliário em si, aos trabalhos técnicos cabe a preocupação em se refletir a situação fática com exatidão, de modo a entregar à municipalidade e ao Registro de Imóveis um material técnico com condições de ser processado com segurança.

Nesse sentido, qualquer informação fundamentada de maneira pouco precisa ou em desacordo com as exigências técnico-legais tem potencial de se tornar empecilho à efetivação da regularização fundiária, inclusive podendo exigir retrabalho dos demais profissionais integrantes da equipe interdisciplinar. Por isso a importância da sinergia entre os profissionais participantes do

projeto de regularização fundiária e uma coordenação dos conceitos e exigências registrais.

A atuação distinta de cada um dos profissionais envolvidos não pode ser permissiva a simples segregação de responsabilidades. É fundamental um olhar centralizado para que todas as esferas sejam servidas de informações essenciais à consecução dos trabalhos. E, sem dúvida, especial atenção deve ser dada aos profissionais técnicos, que muito dependem das informações jurídicas, por exemplo, para que possam elaborar seu trabalho com perfeição.

Não bastasse a importância dos trabalhos técnicos a serem desenvolvidos no projeto da REURB e sua especial sinergia com as demais esferas, também é necessária atenção às dificuldades atinentes a essas providências. Normas jurídicas e técnicas regionais que por vezes vão de encontro ao quanto estabelecido pela Lei da REURB, dificuldade de acesso aos imóveis e cadastros técnicos com informações divergentes nos diversos entes públicos são alguns poucos exemplos das dificuldades experienciadas e que devem ser transpostas para o sucesso da regularização fundiária.

Reflexões – Tratando-se o presente de um ensaio do tema, ressaltamos que o recorte do assunto nas três esferas acima teve por objetivo servir apenas como uma introdução metodológica a inspirar opiniões e reflexões a respeito da prática da REURB. As recomendações e espécies de pro-

blemas pontuadas são impressões nossas, extraídas do dia a dia, que não apenas se confundem entre as esferas, como também acontecem ou se fazem necessárias – por vezes, paralelamente, por outras, sequencialmente – no decorrer do projeto. Diante disso, entendemos que não basta a condução da REURB por diferentes equipes capacitadas em seus ramos de atuação. É fundamental que a execução seja servida por gerenciamento e acompanhamento oferecidos de forma centralizada, de modo que, percorridas as etapas preparatória e da aprovação municipal, possa então a regularização e a titulação adentrarem o Registro

de Imóveis atendendo-se aos requisitos para seu registro definitivo, mantendo-se a concepção de que a qualificação do título seja sempre realizada sob o enfoque das imperfeições fáticas da REURB. Por isso, expomos à reflexão crítica a nossa principal consideração: não há uma receita pronta para a aplicação da REURB. Sendo o procedimento flexível, sua execução deve ser planejada de forma a que se possa garantir certa maleabilidade futura para atender as especificidades de determinado projeto, considerando-se, para tanto, as características do núcleo, os problemas enfrentados pelos moradores e a legislação local.

Ránilton Henrique Sawaya Sacamoto

Ránilton é sócio fundador da reguLARiza! Brasil. Membro do Conselho Consultivo da CRF - Comissão de Regularização Fundiária. Formado pela Faculdade de Direito da PUC-SP, com L.L.M em Direito Contratual no INSPER. Consultor Urbanístico e Registral, além de Gestor-Geral dos Projetos de REURB da reguLARiza! Brasil.



Marcus Vinícius Travaglini Ferreira

Marcus Vinícius é sócio fundador da reguLARiza! Brasil. Formado pela Faculdade de Direito da PUC-SP, com L.L.M em Direito Contratual no INSPER, tendo cursado administração de empresas na FGV-EAESP. Coordenador Financeiro e das Equipes Técnicas dos Projetos de REURB da reguLARiza! Brasil.



O PROVIMENTO 88/19 DO CNJ e a Prevenção à Lavagem de Capitais pelos Cartórios

O Conselho Nacional de Justiça publicou o Provimento 88/19, já em vigor desde 03 de fevereiro de 2020, que regulamentou o art. 9, XIII e XIV, da Lei 9.613/98 (Lei de Lavagem de Capitais). O normativo é a primeira iniciativa de regulamentação que atinge os serviços extrajudiciais, desde a criação do mecanismo de prevenção à lavagem em 1998.

São destinatários do Provimento: i) tabeliães de notas; ii) tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos; iii) tabeliães de protesto de títulos; iv) oficiais de registro de imóveis; v) oficiais de registro de títulos e documentos e civis de pessoas jurídicas; também considerados os titulares, interventores, interinos, bem como as autoridades consulares com atribuição notarial e registral.

Em linhas gerais, o que é esperado dos notários e registradores é o olhar atento e a avaliação quanto à existência de operações ou mesmo a existência de propostas de operações que, considerando as partes envolvidas, valores, forma de realização, finalidade, complexidade, instrumentos utilizados, falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar indícios dos crimes de lavagem de dinheiro, de financiamento do terrorismo ou a eles estarem relacionadas.

Para o exercício efetivo das ações de prevenção à lavagem, as serventias deverão instituir ferramentas de controle interno dirigidos à atividade fim da serventia, ou seja, ferramentas que auxiliem os profissionais a conhecer seus



clientes e possíveis beneficiários finais, permitam entender o propósito e o fundamento econômico da operação e fazer a identificação das operações que a norma define como suspeitas.

Embora a norma estabeleça um modelo tradicional de análise (operações realizadas vis a vis comunicações obrigatórias e suspeitas), já há a indicação, no art. 9º, §11º, de que a Corregedoria Nacional de Justiça pode vir a editar ato que altere os requisitos de escrutínio das operações segundo a metodologia da “identificação baseada em risco”, metodologia que comunga com a abordagem baseada em risco recentemente introduzida no país pela Instrução 617 da CVM e pela Circular 3.978 do Banco Central.

A implementação prática desses controles internos passa pela criação de uma política de prevenção à lavagem, da sua disseminação interna e da realização de treinamentos específicos. A importância em destinar tempo de qualidade ao treinamento se explica na necessidade de que todos possam desenvolver habilidades específicas no sentido de buscar candidamente as informações necessárias, sem se descuidar do relacionamento com o cliente, identificar quando possível a existência de operações ou de propostas de operações suspeitas e condicionar a todos que tenham a capacidade de endereçar conflitos de interesses entre a oportunidade comercial e a obrigação de prevenção ao crime.

Mais especificamente, o Provimento vai abordar a

elaboração do cadastro dos clientes. A intenção da norma é induzir as serventias a ter o máximo de informações cadastrais possíveis do cliente, inclusive dados biométricos. A completude do cadastro impõe que a serventia consiga adequadamente identificar a existência de Pessoa Politicamente Exposta (PEP) e o beneficiário final, tal como definido pela Receita Federal do Brasil quanto aos critérios do CNJ. Não obstante as diligências individuais para identificar o beneficiário final, é possível o uso compartilhado de informações quanto a esses beneficiários, conforme Cadastro Único de Beneficiários Finais instituído por entidades associativas representativas.

Dentre os esforços de conhecer o cliente, é importante que a serventia tenha condições de prontamente identificar aqueles que estão punidos por Resoluções do Conselho de Segurança das Nações Unidas e imediatamente promover a indisponibilidade dos ativos do cliente, sem prejuízo da comunicação da operação, nos termos da Resolução nº 31, de 7 de junho de 2019, do COAF. Quanto às comunicações de operações à Unidade de Inteligência Financeira (UIF), hoje restaurada a nomenclatura anterior COAF, a norma as divide em dois grupos, as de comunicação obrigatória e as relacionadas à suspeita de crimes. As operações de comunicação obrigatórias são aquelas descritas nos capítulos específicos destinados a cada tipo de serventia.

A existência de comunicações obrigatórias permite a consolidação de informações pertinentes a ope-

rações que o regulador entende relevantes, por definição, a fim de permitir a construção de um banco de dados a ser analisado dentro do contexto geral de notificações feitas pelos diversos obrigados ao mecanismo de prevenção de lavagem.

Esse banco de dados é proativamente analisado pelo COAF, que tem a obrigação de comunicar às autoridades de persecução penal a suspeita da prática de atos de lavagem para fins de investigação.

As comunicações de operações e condutas suspeitas são enumeradas extensivamente no art. 20 do normativo e estão relacionadas a riscos de lavagem de capitais que já são conhecidos pela prática nacional e internacional, como operações pouco usuais relativamente ao tipo de negócio do cliente, sem fundamento econômico, que envolvam partes domiciliadas em países considerados de alto grau de risco de lavagem ou financiamento ao terrorismo pelo GAFI ou que possam ser classificados paraísos fiscais.

Não apenas operações e propostas de operação deverão ser comunicadas, mas também condutas que atentem contra a efetividade dos controles estabelecidos, como a recusa do cliente em prestar as informações necessárias ao registro da operação ou elaboração/atualização do cadastro.

Nenhuma regulação à Lei de Lavagens impede a ocorrência da transação, independentemente da sua natureza bancária, securitária, do mercado de capitais, não sendo diferente quanto à atividade notarial. A obrigação é a de fazer a comunicação tempestiva da ocorrência de transação ou proposta de transação com características suspeitas.

O descumprimento da regulação importará ao responsável perante o COAF a aplicação das sanções previstas na Lei de Lavagem que vão de advertência à multa de até vinte milhões de reais e inabilitação para o exercício da função, mediante processo sancionador que tramitará no CNJ ou respectivas Cor-

regedorias-Gerais, cabendo recurso ao Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN).

As sanções pelo descumprimento das obrigações podem não se limitar àquelas previstas na Lei de Lavagem, multas pecuniárias e inabilitação para o exercício da função. Isso porque, a depender do nível de negligência ou de resistência do titular da serventia em fazer cumprir com a implementação do mecanismo de prevenção, pode surgir também hipótese de responsabilização penal. O Plenário do Supremo Tribunal Federal, quando julgou a famosa AP 470 (Caso do Mensalão), reconheceu que, embora a sanção prevista em lei para falhas de Compliance possua natureza administrativa, a existência de falhas sistemáticas que comprometem a higidez do mecanismo pode pôr não só o oficial de cumprimento, mas o próprio titular, como corréus da prática de lavagem levada a cabo pelo cliente.

As falhas sistemáticas podem vir a ser constatadas como decorrência de um programa mal dimensionado para a realidade da serventia ou em razão de não ser executado por pessoas que tenham suficiente capacitação para o exercício das atividades. Na hipótese de responsabilização criminal, além do pagamento de outra multa, o acusado poderá ser condenado a cumprir pena de prisão de três a dez anos, mas que pode ainda ser aumentada em até dois terços no caso de reiteração da prática criminosa, além da perda da função pública. O esforço regulatório de prevenir atos de lavagem

por meio das serventias extrajudiciais chegou com muito atraso, mas vai impactar sensivelmente a maneira como os profissionais da área conduzem suas atividades. Entender a novidade como algo que atrapalha a atividade é se permitir aceitar que a prática de delitos como o de lavagem de capitais e o financiamento ao terrorismo possa de maneira legítima serem considerados como parte do dia a dia.

A implementação do mecanismo dá segurança para todos os profissionais que trabalham fazendo o uso dos serviços cartorários, na medida em que reforça a relação de confiança entre cartórios e clientes. Nos dias de hoje, não existe mais relação que se sustente só na técnica, quando o seu conteúdo é desprovido de ética.

Yuri Sahione

Mestre em Direito Penal pela UERJ e sócio da área de Compliance, Penal Econômico e Investigações do Cescon Barrieu.



CONSIDERAÇÕES INICIAIS ACERCA DO PROVIMENTO Nº 89 DE 18 DE DEZEMBRO DE 2019

1 - Introdução

A atividade notarial e registral vem ganhando cada vez mais notoriedade e importância na atual conjuntura jurídica. Isso ocorre por diversos e inúmeros motivos, destacando-se dentre eles a velocidade com que os atos são realizados na via extrajudicial, invariavelmente muito mais céleres que na seara judicial. Por óbvio que nem todos os atos podem ser realizados diretamente por essa via – ao menos hoje essa é a realidade – já que devem se cumprir alguns requisitos ou condições para elegê-la.

O papel desempenhado pelas serventias extrajudiciais hoje no Brasil é de suma importância, e esse destaque – que também classifico como necessidade - vem só aumentando com o passar dos tempos.



Eis que presentes as razões que justificam que a atividade não pode estar enraizada no passado, e necessariamente precisa buscar avanços tecnológicos e procedimentais para otimizar os serviços, tornando ainda mais célere e eficaz a prestação jurisdicional delegada.

Para tanto, existem sérios estudos de autoridades no assunto, que buscam essa otimização e avanço, mirando na eficácia e excelência dos serviços a serem prestados. Dentro de um desses tantos estudos para instituir melhorias ou aprimoramentos é que surgiu o Provimento nº 89/2019 do CNJ.

Por óbvio que existem iniciativas anteriores e atuação de diversas partes envolvidas e impactadas diretamente pelo assunto, tais como a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP e a Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo - ANOREG, dentre tantos outros atores, que vinham discutindo e dialogando, de tal sorte a procurar a melhor alternativa para a questão há anos. Não podemos esquecer, desprezar e simplesmente ignorar todas as iniciativas anteriores nesse sentido.

Somente por meio de tais iniciativas e depois de muito trabalho é que por fim foi expedido e publicado pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ

o Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019.

2 – Legislação

Para tornar o assunto mais objetivo, menos maçante, e aclarador a todos seus destinatários, vamos tomar por base e início de nossa menção e das efetivas e públicas iniciativas neste sentido, a Lei Federal nº 11.977 de 07 de julho de 2009, que em seus Artigos 39 a 41 determina a implementação – a Lei fala em instituição – do Sistema de Registro Eletrônico (Artigo 37). Em resumo, além da instituição do sistema a Lei versa ainda sobre: As estruturas e formas dos documentos, informando em seu corpo que as especificidades seriam determinadas em regulamento (Artigo 38); Que todos os atos registrares “latu sensu” – aqui abrangendo os atos de registro e de averbação - deveriam ser inseridos no novo sistema eletrônico (Artigo 39); A necessidade de regulamentar também a forma e requisitos das cópias de segurança (Artigo 40); Por fim, que todas as informações seriam disponibilizadas ou compartilhadas com os Poderes Judiciário e Executivo sem qualquer ônus.

Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico.

Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos

requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento. Parágrafo único. Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico. Art. 39. Os atos registrares praticados a partir da vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei. (Vide Decreto nº 8.270, de 2014).

Parágrafo único. Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, deverão ser inseridos no sistema eletrônico.

Art. 40. Serão definidos em regulamento os requisitos quanto a cópias de segurança de documentos e de livros escriturados de forma eletrônica.

Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art.

37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto no caput ensejará a aplicação das penas previstas nos incisos II a IV do caput do art. 32

da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Gestão de Informações Territoriais – Sinter (§ 7º).

Depois disso, e dentro do prazo assinalado no artigo 39 da Lei Federal nº 11.977/09, é que por meio de Recomendação da Corregedoria Nacional da Justiça de nº 14/2014 de 02 de julho de 2014 (Dispõe sobre a divulgação do resultado de estudos realizados para a especificação do modelo de sistema digital para implantação de Sistemas de Registro Eletrônico de Imóveis – S-REI.), restou exposta a forma ou a especificação do modelo a ser utilizado para o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI.

O nominado “SREI” (ou S-REI), com o advento do artigo 76, caput, da Lei Federal nº 13.465/2017, seria instaurado e executado pelo chamado Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Então por meio dessa Lei passamos à promover novas especificações, dando assim início a regulamentação da atividade. Em resumo isso ocorreu nos seguintes termos: O recém criado ONR (Artigo 76), será instituído como uma pessoa jurídica de direito privado (§ 2º), cabendo ao Conselho Nacional de Justiça fiscalizar suas atividades (§ 4º), todos os cartórios integram o SREI e ficarão vinculados de forma obrigatória ao ONR (§ 5º), a disponibilização de informações, banco de dados e demais informações e consultas de forma gratuita foram estendidas ao Ministério Público, e outros Órgãos da administração pública (§ 6º), e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA terá acesso ao SREI por meio do Sistema Nacional de

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 preferencialmente por meio eletrônico, na forma dos arts. 37 a 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.
 § 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 Siste-

ma Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), na forma de regulamento.

§ 8º (VETADO)

3 – Concretização dos Procedimentos

Com a finalidade de dar lastro jurídico ao Provimento, de tal sorte que o mesmo fosse preservado - assim como todos os novos institutos criados - em sua integralidade, foi necessário trilhar caminho tortuoso, que passa pelas questões de ordem que versavam inclusive sobre suposta inconstitucionalidade da Lei nº 13.465/17.

Contudo, assim como entendeu a Advocacia Geral da União - AGU, em manifestação nos autos do processo supra mencionado, coadunamos com o entendimento ali asseverado de tal sorte que não são observadas na Lei as inconstitucionalidades arguidas pelo Instituto de Arquitetura do Brasil – IAB. Assim consta do item 133 do Relatório de Informações nº 0006112018/CONSUNIÃO/CGU/AGU:

133. No mérito, uma vez ultrapassada a preliminar acima, hipótese que se admite por excesso de zelo, vê-se que os fundamentos jurídicos evidenciam o descabimento do provimento liminar pleiteado, bem como a improcedência dos pedidos formulados na inicial, estando em consonância com o texto constitucional os dispositivos da Lei nº 13.465/2017 apontados, relativos à regularização fundiária, à legitimação fundiária e ao

Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis.

Em se querendo aprofundar mais no assunto e entender a tramitação, razões, ler os pareceres dos envolvidos, pode-se consultar <https://circuloregistrat.com.br>. Iremos nos limitar a estas menções de ordem e que consideramos mais importantes no momento para entendermos a dinâmica dos procedimentos.

4 – Do Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019 do CNJ

As recentes mudanças que foram determinadas pela Corregedoria Nacional da Justiça certamente trarão uma série de impactos. Estes certamente serão mensurados e pormenorizados com passar do tempo e aplicação das normas. Ocasão em que verificaremos a operacionalização e impactos diretos nas atividades em geral.

A plausível e louvável justificativa para a tomada da medida é a “implantação do Código Nacional de Matrículas - CNM, previsto no art. 235-A da Lei nº 6.015/1973, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), previsto no art. 76 da Lei nº 13.465/2017, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI e o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico - ONR deverão observar as normas previstas neste provimento, que deve

ser complementado, no que couber, pelas Corregedorias Gerais de Justiça, observadas as peculiaridades locais”, conforme consta do artigo 1º.

Contudo, em que pese ser uma iniciativa necessária dado avanço tecnológico e as possibilidades de otimização de recursos, troca de informações entre os mais diversos órgãos, dentre tantos outros benefícios, também teremos certamente alguns percalços e problemas a serem enfrentados.

Nesse sentido, é de suma importância de bate pronto nos questionarmos acerca desses potenciais e futuros impactos, de tal sorte a responder diversos questionamentos de ordem prática. E o principal deles é: no final, quem irá arcar com esses custos em sentido amplo?

Tal questão não fica clara – por óbvio também diante das dificuldades em prever todos e quem serão os atores diretamente impactados pelas medidas. Ao que tudo indica, parece-me que os responsáveis pelas serventias, as empresas e os próprios particulares que demandarem a atualização para o novo sistema.

Devemos lembrar que, com o advento da Lei nº 11.977/09, o que foi corroborado na Lei nº 13.428/13, as serventias arcam com a primeira matrícula a ser expedida para unidades imobiliárias integrantes de conjuntos habitacionais implantados por determinadas pessoas jurídicas e em casos na lei especificados (em resumo para atender a popu-

lação de baixa renda). Sem ingressar no mérito acerca de ser justo ou plausível que apenas as serventias suportem tal custo, fomentar novas demandas que irão gerar novos custos ao delegatário pode ser bastante complicado, e por fim causar uma obrigação e necessária revisão dos preços finais a serem praticados a todos os demais usuários do sistema.

Nesse contexto e sob esse ponto de vista, temos que os impactos diretos das medidas serão sentidos pelas serventias imobiliárias em todo o território nacional, na medida em que isso irá demandar a adequação de sistemas informatizados, novas formas de classificação interna de documentos, treinamento de pessoal, enfim, uma série de medidas que têm impacto financeiro direto. Devemos ter em mente que a realidade das Serventias Imobiliárias é bastante díspar, considerando que temos dentro do território brasileiro realidades e peculiaridades das mais diversas.

Senão bastasse isso, temos ainda de mencionar as obrigações que constam da Lei nº 13.709 de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD, que faz menção expressa aos serviços extrajudiciais nos § 4º e § 5 do Artigo 23.

Art. 23. O tratamento de dados pessoais pelas pessoas jurídicas de direito público referidas no parágrafo único do art. 1º da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação), deverá ser realizado para o atendimento de sua finalidade públi-

ca, na persecução do interesse público, com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público, desde que:

§ 4º Os serviços notariais e de registro exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, terão o mesmo tratamento dispensado às pessoas jurídicas referidas no caput deste artigo, nos termos desta Lei.

§ 5º Os órgãos notariais e de registro devem fornecer acesso aos dados por meio eletrônico para a administração pública, tendo em vista as finalidades de que trata o caput deste artigo.

Outra obrigação acessória inserida na seara de competência dos cartórios diz respeito à necessidade de os cartórios de todo o Brasil terem de informar ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf) todas as transações de valor superior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Ocorre que o Provimento nº 88/2019 do CNJ estabelece procedimentos extrajudiciais no combate à lavagem de dinheiro, impondo que será dedicada “especial atenção à operação ou propostas de operação envolvendo pessoa exposta politicamente, bem como com seus familiares, estreitos colaboradores ou pessoas jurídicas de que participem”.

Aí, lhes pergunto: com o mesmo número de colaboradores, como cumprir uma quantidade tão grande de novas obrigações? E mais: esses são qualificados para cumprir essas novas tarefas? É possível suprir a

ausência de conhecimento nos novos assuntos abordados apenas com treinamento ou serão necessárias pessoas com novas habilidades e formação específica? Enfim, são esses apenas alguns dos questionamentos que trazemos à baila para reflexão de todos.

Se não bastassem todos os potenciais problemas acima listados, temos ainda a outra face: os usuários do sistema. Para eles a medida teoricamente pode ter impacto direto em sistemas informatizados de empresas, quer sejam elas públicas ou privadas que lidam com o assunto (construtoras, incorporadoras, imobiliárias, CDHU, COHAB’s, etc.), que certamente deverão se adequar à nova sistemática, o que obviamente também irá lhes causar custo, no mínimo com treinamento de seus colaboradores em como se posicionar em relação à nova sistemática e realidade.

Devemos lembrar também dos profissionais liberais – bem como as empresas e escritórios de pequeno porte - que labutam na área e que geralmente precisam conhecer a fundo a matéria.

Dicotomicamente, questão bastante salutar em relação ao assunto é estabelecer em conjunto a realização de estudos mais acurados com a finalidade de aferir se não houve afronta direta ou indireta a qualquer princípio dos registros públicos, ou, quiçá, criação de novos princípios. Até mesmo para melhor balizar o assunto e subsidiar com lições doutrinárias modernas a aplicação das normas e sua interpretação. Em que pese as negati-

vas em relação à inconstitucionalidade da matéria – prevista na Lei nº 13.465/17 e em relação a ela. E as censuras iniciais não param por aí. Em que pese a implantação no novo sistema, que inaugura novas denominações, procedimentos e institutos, ainda hoje constam do fólio real imóveis transcritos no sistema anterior àquele que foi instituído com o advento da Lei nº 6.015/73, que passou a vigorar em 01 de janeiro de 1976.

Estamos então diante de realidade cuja transição deverá ser efetivada de forma definitiva, e sem deixar para outro momento a conversão de dados inseridos e existentes com base em sistemas anteriores.

Isso em razão da atual realidade posta, considerando o fato de que ainda hoje temos títulos registrados no sistema de transcrições, ou seja, mesmo entrando em vigor a nova sistemática – que por óbvio e a princípio apenas irá modificar a numeração dos títulos de propriedade – teremos 3 sistemas totalmente distintos de classificação e registro de imóveis que deverão em tese “conviver harmonicamente entre si”: Transcrições, Matrículas e Código Nacional de Matrículas - CNM.

Pois bem, o que temos hoje de concreto é que em 18 de dezembro de 2019, foi publicado pela Corregedoria Nacional da Justiça o Provimento nº 89/19, que regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, entre outras providências.

Penso que para aqueles que labutam diariamente na área, especial atenção devemos reter à nova sistemática de numeração para matrícula de imóveis, que visa adequar e unificar o sistema em âmbito nacional.

Explicaremos então de forma simplificada o novo sistema:

I - Nome: CNM – Código Nacional de Matrículas;

II - Sistemática / Composição: 15 dígitos no total;

III - Divisão: 4 campos separados por ponto, e o último separado por hífen;

III.I - Primeiro Campo: 5 dígitos – Identifica o Código Nacional da Serventia (CNS), que será atribuído pelo próprio Conselho Nacional de Justiça (CNJ), e servirá para identificar qual é o cartório de registro de imóveis onde o imóvel está registrado;

III.II – Segundo Campo: 1 dígito – Indica em qual livro interno da serventia onde consta o imóvel – Livro nº 2 - Registro Geral;

III.III – Terceiro Campo: 7 dígitos – Número efetivo da matrícula na serventia imobiliária competente. Nos termos do art. 176, inciso II, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III.IV – Quarto Campo: 2 dígitos - dígitos verificadores, gerados pela aplicação do algoritmo Módulo 97 Base 10, conforme Norma ISO 7064:2003.

5 – Conclusão

Em que pese a impossibilidade de o legislador – e aqui equiparo o CNJ na medida em que edita norma a ser aplicada aos cartórios com base em sua competência funcional dentro de nosso sistema – prever todas as possibilidades que podem ocorrer, antes de tornar obrigatórias determinadas medidas, estamos nós mais uma vez na condição de cobaias de um novo sistema que está sujeito a testes. E esses se darão na prática, o que pode causar consequências nefastas. Também por óbvio, e é por isso que torcemos e neste sentido que iremos labutar, pode tornar-se um verdadeiro caso de sucesso.

A questão nuclear é que, diante da existência de outros dois sistemas ainda em vigência e plena eficácia jurídica, a aplicação de um novo e terceiro totalmente distinto pode assimilar-se a verdadeiros testes laboratoriais, para simplesmente depois de aplicar as medidas – ou tentar – saibamos quais são os resultados diretos e indiretos – ou os malefícios – da medida na prática.

Por fim, é importante ponderar se não seria o caso de criar mecanismos e procedimentos – e por seu turno descrever de onde trazer os insumos financeiros – para a imediata e completa extinção do sistema de transcrições, antes de tornar efetivo o novo sistema, para evitar confusão e problemas ulteriores.

Cabe lembrar que a capacidade de gestão estratégica certamente será muito bem-vinda doravante, na medida em que os comportamentos

a serem exigidos dos profissionais certamente estarão ligados não só ao domínio da técnica jurídica – que é condição essencial ao operador do direito - mas também das técnicas de administração e gestão de procedimentos e pessoas, para otimizar todos os processos envolvidos.

Eugair Ribeiro Castro Junior

Advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 192.083, pós-graduado “latu sensu” - MBA em Direito Imobiliário pela Faculdade LEGALE e Especializado em Direito do Trabalho pela UNIFMU. Participou efetivamente durante o ano de 2018 da Comissão de Direito Registral e Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil - OAB/SP. Associado da Academia Nacional de Direito Notarial – AD NOTARE. Atualmente presta serviços diretamente à CDHU, integrando a equipe da Superintendência de Licitações, Contratos, Convênios e Imobiliário da empresa (SLCCI).



ARROLAMENTO FISCAL E O SEU CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO

O tema em estudo é o Arrolamento de Bens e Direitos, em matéria tributária, também conhecido como Arrolamento Fiscal, lastreado na Lei 9.532/97. É um tema tormentoso, pois a Lei que o criou tornou possível a sua averbação no Registro Imobiliário, e, apesar de não ser um direito real ou um ônus no imóvel, a sua publicidade na matrícula do imóvel indiretamente acabou gerando os mesmos efeitos. Arrolamento de bens e direitos é um procedimento administrativo pelo qual a Receita Federal do Brasil, por ocasião da lavratura de um auto de infração em procedimento fiscal, realiza a apuração e o arrolamento de bens e direitos do contribuinte devedor cujo valor total seja suficiente para satisfazer o montante do crédito tributário. Nos termos da legislação vigente, o arrolamento de bens será aplicável sempre que o contribuinte possuir débitos tributários com a RFB cuja soma seja superior a R\$ 2 milhões e que corresponda a 30% ou mais do

patrimônio conhecido do contribuinte (artigo 64, “caput” da Lei 9.532/97 - A autoridade fiscal competente procederá ao arrolamento de bens e direitos do sujeito passivo sempre que o valor dos créditos tributários de sua responsabilidade for superior a trinta por cento do seu patrimônio conhecido.)

A medida prevista, como rotineiramente acontece no Brasil, visa a dar um conforto ao ente tributante, ofertando publicidade de débitos do contribuinte nos Registros Públicos, com objetivo de garantir a satisfação dos créditos tributários. É uma medida preventiva de controle da evolução patrimonial dos

contribuintes e tem também a função de medida preparatória da ação cautelar fiscal. Mas como os Registros Públicos possuem ampla publicidade e geram efeitos perante terceiros, embora seja um ônus administrativo e pessoal e não exatamente um ônus ou constrição do bem em sentido estrito, define-se como sendo um ônus de uma obrigação pessoal com publicidade registral. O arrolamento enseja ato de averbação na matrícula imobiliária, porém muitos Estados ainda consideram como ato de registro.

O que vamos apontar aqui é como proceder ao cancelamento do arrolamento na matrícula após a alienação do bem “gravado”.

O §3º do artigo 64 da Lei 9.532/97 estabelece que o contribuinte que possuir arrolamento nos seus bens, ao transferi-los, aliená-los ou onerá-los, deve comunicar o fato à unidade do órgão fazendário. (05 dias – artigo 8º - IN 1.565/15).

Com o advento da Lei 12.973/14, que inseriu o §11º no artigo 64 da Lei 9.532/97 (Os órgãos de registro público onde os bens e direitos foram arrolados possuem o prazo de 30 (trinta) dias para liberá-los, contados a partir do protocolo de cópia do documento comprobatório da comunicação aos órgãos fazendários, referido no § 3º deste artigo), e edição da IN da RFB - 1.565/2015, em seu artigo 9º (O órgão de registro público onde os bens e direitos estiverem arrolados poderá cancelar a averbação do arrolamento, mediante solicitação do contribuinte, acom-



panhada da cópia do protocolo da comunicação prevista no caput do art. 8º, no prazo de 30 (trinta) dias contado da data do protocolo do pedido no órgão de registro), restou positivado que os Registros Públicos poderiam cancelar os arrolamentos a pedido do contribuinte de forma administrativa e sem a iniciativa ou necessidade de autorização do órgão fazendário. Anteriormente a esta alteração legislativa, a Lei 9.532/97 e a IN 1.171/2011 que vigoravam não previam a possibilidade do cancelamento do arrolamento por iniciativa do contribuinte e menos ainda sem a autorização do ente tributante.

Portanto, o que vige no atual momento e se desprende da Lei 9.532/07 e da IN 1.565/15 é que ao ocorrer a alienação do bem arrolado, sem adentrar ao motivo ou espécie, o contribuinte, após comunicação formal ao ente tributante, pode requerer ao Registrador Imobiliário o cancelamento da averbação/registro do arrolamento na matrícula do bem alienado, nos termos do inciso III do artigo 250 da Lei 6.015/73, mediante requerimento acompanhado da comprovação de comunicação ao ente tributante. Contudo, os Registros Públicos até recentemente não procediam ao cancelamento do arrolamento sem a manifestação do ente tributante credor ou decisão judicial, mesmo após as previsões normativas que trouxeram a inovação do cancelamento.

Recentemente, nos autos 1093437-11.2019.8.26.0100, Pedido de Providências que tramitou perante a 1ª Vara de Registros Públi-

cos de São Paulo, em sua função de Corregedoria Permanente, em razão de negativa do 6º Registro Imobiliário de São Paulo em proceder ao cancelamento do arrolamento mediante requerimento do contribuinte e com a documentação hábil, restou reconhecido e decidido o seguinte:

“... Em que pese o entendimento proferido pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, nos autos nº 101997-40.2017.8.26.0071, pela impossibilidade do cancelamento de averbação do arrolamento na via administrativa, bem como da necessidade de autorização expedida pela Receita Federal, entendendo que o art.10, da IN 1565/2015, não prevê a necessidade da mencionada autorização, bastando a simples comunicação ao órgão federal.

...

E ainda o art.64, § 11, da Lei nº 9.532-97 dispõe que: “Os órgãos de registro público onde os bens e direitos foram arrolados possuem o prazo de 30 (trinta) dias para liberá-los, contados a partir do protocolo de cópia do documento comprobatório da comunicação aos órgãos fazendários, referido no § 3º deste artigo”. Logo, numa leitura minuciosa dos mencionados dispositivos, constata-se que não há qualquer exigência de autorização da Receita Federal para proceder ao cancelamento do arrolamento, bastando a simples comunicação do interessado. Assim, incabível a interpretação extensiva da lei. Nesse contexto, em procedimento envolvendo a mesma questão posta a análise (nº 1084240-32.2019.8.26.000), em trâmite perante

este Juízo, foi aberta vista ao órgão fazendário para parecer, sendo que houve manifestação expressa da Receita Federal de que basta a comunicação da entidade, confira-se: “fls.83/84 do mencionado feito: ... O entendimento desta entidade é de que a comunicação do sujeito passivo, nos termos da IN, é suficiente. O artigo 10 da IN trata dos casos em que os créditos tributários que justificaram o arrolamento de bens sejam extintos, ou em outras situações previstas na IN que não se referiam à alienação pelo sujeito passivo”. Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado pela Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital, e consequentemente determino o cancelamento do registro de arrolamento feito pela Receita Federal.”

Em papel importantíssimo, o Judiciário Paulista, ainda que na esfera administrativa, reconheceu a melhor interpretação dos artigos da Lei 9.532/97 e IN 1.565/15, que permitem o cancelamento da averbação de arrolamento de forma administrativa e por iniciativa do contribuinte. Importante mencionar que no procedimento administrativo fiscal, apontado na decisão, o próprio ente tributante reconheceu que após a alienação dos bens arrolados é facultado ao contribuinte solicitar o seu cancelamento, não sendo tal iniciativa de incumbência da Administração Pública, mas sim do próprio interessado, no caso o alienante. Ousaríamos até dizer mais, que inclusive o novo titular de domínio possui interesse na rogação do cancelamento, ainda que a comunicação ao ente tributante deva ser do sujeito passivo.

Em conclusão do que foi colocado e da recente decisão, o contribuinte que alienar o imóvel que foi arrolado em procedimento fiscal, após a comunicação formal do ente tributante, pode requerer o cancelamento da averbação de arrolamento, administrativa-mente, por petição acompanhada da comprovação da comunicação mencionada, prestigiando a desjudicialização e a circulação da propriedade imobiliária.

Renato Laporta Delphino

Advogado; Graduado em Direito pela Universidade Paulista; Especialista em Direito Tributário pela PUC-SP; Especialista em Direito Notarial e Registral pelo IICS – Instituto Internacional de Ciências Sociais; Membro da AD NOTARE – Academia de Direito Notarial e Registral.



DEPOIS DE VÁRIAS MUDANÇAS, QUAL O PRAZO DO CAR E QUAL A SUA RELEVÂNCIA PARA PROPRIETÁRIOS E POSSUIDORES DE IMÓVEIS RURAIS?

Em maio de 2020, o novo Código Florestal (Lei Federal

nº 12.651/2012) completará 8 anos e alguns temas ainda geram algumas dúvidas, como o Cadastro Ambiental Rural - CAR, o qual será objeto deste artigo.

O novo Código Florestal é a principal norma de proteção da vegetação no Brasil, sendo aplicável

tanto para áreas rurais como urbanas, dispondo sobre temas como: áreas de proteção permanente (APP), reserva legal, áreas de uso restrito, áreas verdes urbanas, exploração florestal, controle de produtos florestais, programas de incentivo à

preservação e recuperação do meio ambiente, instrumentos e incentivos econômicos, entre outros.

O Código Florestal ainda prevê dois cenários diferentes de tratamento para condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, o primeiro para as potencialmente ocorridas antes de 22/07/2008, e outro para eventos após essa data.

Mesmo já tendo decorrido tantos anos, muito ainda há de ser discutido e regulamentado na seara florestal, diante da relevância e complexidade da matéria e também dos diversos interesses envolvidos.

A criação do CAR é um dos avanços desse estatuto. Isso sem falar na melhor definição

das APPs, nascentes, classificações como interesse social e utilidade pública para viabilizar intervenções em APP, entre outros temas. Sobre o CAR, trata-se de registro público, eletrônico, nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento, conforme previsto no art. 29 Lei Federal nº 12.651/2012.

A inscrição no CAR é requisito para exercício de cumprimento de determinadas obrigações e acesso a benefícios, tais como, aprovar a localização de reserva legal nos imóveis rurais, permitir a regularização ambiental desses imóveis por meio de Programas de Regularização Ambien-

tal (PRA), viabilizar o acesso a crédito agrícola. Apesar de criado em 2012, o CAR somente foi objeto de regulamentação no início de maio de 2014, por meio do Decreto Federal nº 8.235/2014 e da Instrução Normativa nº 02/2014 do Ministério do Meio Ambiente, quando foram estabelecidas regras gerais complementares ao PRA, para regularização das APPs, áreas de reserva legal e de uso restrito, regularização essa que poderá ser efetivada mediante recuperação, composição, regeneração ou compensação.

Vale esclarecer que o PRA compreende o conjunto de ações ou iniciativas a serem desenvolvidas por proprietários e/ou possuidores rurais com o objetivo de adequar e promover a regularização ambiental de imóveis rurais, frente ao novo Código Florestal. A Instrução Normativa MMA nº 02/2014 ainda



prevê que a inscrição do imóvel rural no CAR é gratuita e deverá conter as seguintes informações:

- (i) identificação do proprietário ou possuidor do imóvel rural;
- (ii) comprovação da propriedade ou posse rural; e
- (iii) planta georreferenciada da área do imóvel, contendo a indicação das coordenadas geográficas com pelo menos um ponto de amarração do perímetro do imóvel e o perímetro das áreas de servidão administrativa, e a informação da localização das áreas de remanescentes de vegetação nativa, das APPs, das áreas de uso restrito, das áreas consolidadas e, caso existente, a localização da reserva legal.

A pequena propriedade ou posse familiar rural poderá trazer as informações de forma mais simplificada. O intuito do legislador foi simplificar, para esse tipo de imóvel, o procedimento e viabilizar a efetivação do CAR.

Quanto ao prazo para realização de tal registro, inicialmente, o período estabelecido pelo novo Código Florestal para os proprietários e possuidores de imóveis rurais procederem com o CAR era de um 01 ano, a partir de sua implementação, prazo esse passível de ser prorrogável.

O referido prazo teve início a partir de 06/05/2014 com a edição da Instrução Normativa MMA já mencionada, tendo sido prorrogado sucessivamente até 2019.

Em 2019, com a publicação da Lei Federal nº 13.887 (conversão da Medida Provisória nº 884/2019), o prazo para inscrição no CAR passou a ser indeterminado para todas as propriedades e posses rurais, tendo sido reiterada a sua obrigatoriedade (art. 1º).

Essa mesma lei trouxe outra complementação relevante, ao estabelecer que os proprietários e possuidores de imóveis rurais que se inscreverem no CAR, agora até 31 de dezembro de 2020, terão direito à adesão ao já mencionado PRA - Programa de Regularização Ambiental, instituído pelo novo Código Florestal (art. 1º).

Dessa forma, realizada a inscrição no CAR, os proprietários e/ou possuidores de imóveis rurais poderão adequar e promover a regularização ambiental de APPs, áreas de reserva legal e de uso restrito, via solicitação de adesão ao PRA. A regularização ambiental poderá ser efetivada mediante recuperação, recomposição, regeneração ou compensação. A adesão ao CAR é premissa para a adesão ao PRA.

É importante ressaltar que a Lei Federal nº 12.651/2012 é expressa ao indicar que o CAR não será considerado título para fins de reconhecimento do direito de propriedade ou posse. Portanto, ele não substitui o registro do título aquisitivo na respectiva matrícula do imóvel.

Quanto a possíveis efeitos da não inscrição no CAR, em que pese a ausência de penalidade ex-

pressa em âmbito federal, é possível se discutir outros reflexos, tais como, acesso ao crédito rural a partir de 31/12/2017, obtenção de autorizações de supressão de vegetação e outras licenças, adesão ao PRA. Há, ainda, a possibilidade de normas estaduais trazendo outros tipos de restrições.

Em suma, nota-se que a obrigatoriedade do registro

Luiz Fernando Henry Sant'Anna

Advogado, sócio das áreas de Ambiental, Contencioso e Arbitragem, Energia e Recursos Naturais do Demarest Advogados, mestre (LL.M.) pela University of Illinois (1990), formado em Direito pela PUC/SP (1986). Atuou como professor assistente e convidado de Direito Civil da PUC-SP, especialização – COGEAE/SP, COGEAE Energia/RJ, Direito do Agronegócio do Insper. Membro da Lex Mundi, da Rede Internacional de Advogados Especializados em Direito do Meio Ambiente. Ex-membro da Comissão de Direito Ambiental da OAB/SP, do Conselho Superior de Meio Ambiente da FIESP.



dos imóveis rurais por proprietários e possuidores no CAR permanece vigente e por prazo indeterminado, sendo a sua implementação requisito para cumprimento de determinadas obrigações e exercício de determinadas faculdades. Para a adesão ao Programa de Regularização Ambiental - PRA, no entanto, o novo Código Florestal estabelece que o registro no CAR deva ser realizado até 31/12/2020.

Fernanda V. Stefanelo

Advogada da área Ambiental do Demarest Advogados, formada pelas Faculdades Integradas Toledo (2002), Mestre em Direito Ambiental pela Universidade Católica de Santos (2009), especialista em Direito Ambiental pela PUC/SP (2008) e Gestão Ambiental e Negócios no Setor Energético pela USP (2012).



O CÓDIGO FLORESTAL E A SERVIDÃO AMBIENTAL

O Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012) alterou a sistemática de regularização ambiental para imóveis rurais por meio de um cadastro eletrônico e a exigência de averbação de alguns instrumentos de regularização ambiental às margens das matrículas dos imóveis envolvidos.

A legislação florestal vigente, visando atender ao princípio do desenvolvimento sustentável, previsto no artigo 225 da Constituição Federal, que prevê que “todos têm o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à qualidade de vida [...]”, impôs uma nova sistemática para proteger as áreas de vegetação, áreas de Preservação Permanente e áreas de Reserva Legal por meio de um cadastro eletrônico e instrumentos de regularização ambiental.

As áreas de Preservação Permanente são áreas protegidas cuja principal função ambiental é preservar os recursos hídricos, os quais o proprietário ou possuidor tem a obrigação real de manter. Em razão de sua função ambiental, elas devem ser mantidas e/ou recuperadas no próprio imóvel rural.

Por sua vez, as áreas de Reserva Legal são espaços legalmente protegidos com a finalidade de promover a conservação da biodiversidade, que admite exploração econômica por meio do plano de manejo. Por isso, elas podem ser regularizadas ambientalmente, também, pela alternativa da compensação da Reserva Legal, além de serem mantidas e/ou recuperadas no próprio imóvel rural.

Nos termos do artigo 2º, XV, do Decreto Federal nº 7.830/2012, a regularização ambiental dessas áreas compreende um conjunto de atividades desenvolvidas e implementadas no imóvel rural que visem atender ao disposto na legislação ambiental e, de forma prioritária, à manutenção e recuperação de áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de uso restrito, e à

compensação da reserva legal, quando couber.

O início das atividades de regularização se dá com a inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) do imóvel rural e, se necessário, adesão ao Programa de Regularização Ambiental (PRA) pelo proprietário ou possuidor rural.

Criado no Código Florestal vigente, o CAR é um registro público eletrônico de âmbito nacional, de natureza declaratória e obrigatória para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

Quando da inscrição no CAR, o proprietário ou possuidor do imóvel rural deverá fazer a sua identificação pessoal, comprovar sua propriedade ou posse, e identificar geograficamente o imóvel rural, no qual informará a localização das áreas de Preservação Permanente e da área de Reserva Legal, por exemplo.

O registro da área de Reserva Legal impede a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, e desobriga a averbação da sua localização à margem da matrícula do imóvel rural.

Feita a inscrição do imóvel rural pelo proprietário ou possuidor no CAR, ela será analisada pelo órgão competente. Identificado o passivo ambiental do imóvel, o proprietário ou possuidor será notificado para aderir ao PRA e regularizar ambientalmente o imóvel rural.

A regularização das áreas de Preservação Permanente se dará mediante a adesão ao PRA e no próprio imóvel por meio do método de condução a regeneração natural de espécies nativas, plantio de espécies nativas ou plantio de espécies nativas conjugado com a condução da regeneração natural de espécies nativas.

Por outro lado, a regularização ambiental das áreas de Reserva Legal se dará, independentemente de adesão ao PRA, mediante a adoção das seguintes alternativas, isoladas ou con-



juntamente: recomposição da Reserva Legal, a regeneração natural da vegetação na área de Reserva Legal ou compensação da Reserva Legal. A alternativa da compensação da área de Reserva Legal poderá ser feita mediante: aquisição de Cota de Reserva Ambiental – CRA; arrendamento de área sob regime de servidão ambiental ou Reserva Legal; doação ao poder público de área localizada no interior de Unidade de Conservação de domínio público pendente de regularização fundiária; ou cadastramento de outra área equivalente e excedente à Reserva Legal, em imóvel de mesma titularidade ou adquirida em imóvel de terceiro.

A compensação de Reserva Legal poderá ser feita por meio do atendimento dos seguintes requisitos: I - ser equivalente em extensão à área da Reserva Legal a ser compensada e II - estar localizada no mesmo bioma da área de Reserva Legal a ser compensada.

No Estado de São Paulo, segundo critérios técnicos, tem-se dois biomas: Mata Atlântica e Cerrado.

Atualmente, a modalidade mais utilizada pelos proprietários rurais ou possuidores rurais para regularizar a área de Reserva Legal é a servidão ambiental, porquanto já regulamentada e menos burocrática.

A servidão ambiental foi, inicialmente, prevista com o nome de Servidão Florestal no artigo 44-A do revogado Código Florestal (Lei Federal nº 4.771/1965). Em seguida, o instrumento da servidão

ambiental foi incluído pelo Código Florestal vigente como instrumento econômico na Política Nacional do Meio Ambiente (Lei Federal nº 6.938/1981). Pela leitura da legislação ambiental vigente, são verificadas três hipóteses distintas de servidão ambiental, que independem da anuência do órgão ambiental para sua instituição.

O proprietário ou possuidor pode, por escritura pública, limitar o uso, ou a exploração de toda a sua propriedade ou de parte dela, para preservar, conservar ou recuperar os recursos ambientais existentes, instituindo servidão ambiental.

A primeira hipótese de servidão ambiental pode ser instituída como uma simples restrição a uma determinada propriedade, sem qualquer relação com outras propriedades ou déficit de Reserva Legal de propriedade de terceiros, para fins tributários.

A segunda hipótese de servidão ambiental é instituí-la como um ativo ambiental, no qual ela pode ser alienada a terceiro sem qualquer relação com o déficit de reserva legal ou alienada para fins de regularização da área de Reserva Legal por meio compensação.

A terceira e última hipótese de servidão ambiental é a compensação do passivo da área de Reserva Legal de outra propriedade (art. 9-A, § 5º e art. 12, I e art. 66, III, § 5º, II do Código Florestal vigente). Nas três hipóteses, o instrumento instituidor da ser-

vidão ambiental deverá conter no mínimo: 1) memorial descritivo da área da servidão ambiental, com, pelo menos, um ponto de amarração georreferenciado, 2) objeto da servidão ambiental, 3) direitos e deveres do proprietário ou possuidor instituidor e detentor da servidão ambiental, e 4) prazo, que deverá ser, no mínimo, de 15 (quinze) anos, durante o qual a área permanecerá como servidão ambiental.

A servidão ambiental não se aplica às APP e à RL mínima exigida e deve ser averbada na matrícula de todos os imóveis envolvidos. Em conclusão, o Código Florestal vigente impõe

uma nova sistemática de regularização das áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal de imóveis rurais por meio da inscrição no CAR e adesão ao PRA. Na regra, foi desobrigada a averbação da área de Reserva Legal à margem da matrícula, entretanto medidas de regularização do passivo da área de Reserva Legal e obtenção de isenção de tributo ou concessão de crédito público poderão ser adotadas por meio do instrumento econômico da servidão ambiental. Ela poderá ser instituída por escritura pública e deverá ser averbada às margens das matrículas dos imóveis envolvidos com uma interessante alternativa econômica para os proprietários rurais.

Bruno Drumond Gruppi

Advogado (FMU) e geógrafo (USP). Especialista em direito ambiental (COGEAE-PUC/SP), registral e notarial (EPD). Coordenador temático da Academia Nacional de Direito Notarial e Registros Públicos (AD NOTARE) e membro efetivo da comissão especial de Geodireito da OAB-SP.



André Marchesin

Advogado (PUC-SP). Especialista em direito ambiental (PUC-SP), direito processual civil (PUC-SP) e direito ambiental e conformidade ambiental com requisitos técnicos e legais (CETESB). Membro da União Brasileira da Advocacia Ambiental (UBAA) e membro efetivo da comissão de meio ambiente da OAB-SP.



A TITULAÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS EM PORTUGAL

Inerente à titulação temos, desde logo, a função notarial, que como determina o artigo 1º, nº 1, do Código do Notariado (CN), “destina-se a dar forma legal e conferir fé pública aos atos jurídicos extrajudiciais”.

O primeiro documento com a menção de notarius data do longínquo ano de 1034 e as primeiras regras disciplinadoras da atividade notarial dos tabeliães remontam ao reinado de D. Afonso III, tendo surgido a primeira lei orgânica em 23.12.1899. No ano seguinte, em 14.12, surge então a designação de notários.

No que toca a códigos, o primeiro Código do No-

tariado foi aprovado pelo Decreto nº 15.304, de 02.04.1928, que vigorou apenas por doze dias e o último foi aprovado pelo Decreto-Lei nº 207/95, de 14.08, tendo, entretanto, sofrido várias modificações.

No ano de 2004, o DL nº 26/2004, de 04.02, consagrou o sistema de notariado português como sistema de notariado latino e aprovou o Estatuto do Notariado (EN). Surgiu, assim, com a liberalização do notariado, uma nova figura de notário, que passou a revestir uma dupla condição: a de oficial público - enquanto depositário de fé pública delegada pelo Estado, que confere autenticidade aos docu-

mentos, aos quais é atribuída fé pública (1º/1); e a de um profissional liberal – que exerce a sua atividade num quadro independente, imparcial e por livre escolha dos interessados (1º/2). Esta natureza pública e privada da função notarial é incindível.

Com a função notarial, propriamente dita, consagrada no artigo 1º do CN, pretende-se alcançar dois objetivos, que são dar forma legal e conferir fé pública aos atos jurídicos extrajudiciais. Dar forma legal consiste em formalizar um ato ou negócio jurídico, algo sempre necessário, visto que tem obrigatoriamente de revestir uma forma externa que o torne cognoscível, sendo proveitoso que o seja de um modo quanto possível inequívoco; e atribuir fé pública traduz-se naquilo em que a lei considera bastante para

merecer a confiança pública, para que todos possam confiar na veracidade do que se acha consignado pela entidade que goza desse crédito. Daqui se infere o desígnio de verdade e exatidão da formalização dos atos, como nos dá conta Mouteira Guerreiro.

Compete ao notário, em geral, redigir o instrumento público, conforme a vontade dos interessados, a qual deve indagar, interpretar e adequar ao ordenamento jurídico, esclarecendo o seu valor e alcance (4º EN/CN); e, em especial, lavrar os atos referidos no nº 2, do artigo 4º do CN. Tem, ainda, o dever de prestar assessoria às partes, dever este consagrado no artigo 1º, nº 2 do CN. Cumprindo o princípio da legalidade, consagrado nos artigos 11º do EN, 173º e 174º do CN, o notário deve re-



cusar a prática de atos que forem nulos, não couberem na sua competência, ou, se pessoalmente estiver impedido de os praticar, bem como, sempre que tenha dúvidas sobre a integridade das faculdades mentais dos participantes. Porém, não pode recusar a sua intervenção com fundamento na anulabilidade ou ineficácia do ato, devendo, no entanto, advertir os interessados da existência do vício e consignar essa advertência no instrumento.

Inerente à função notarial em Portugal, há princípios pelos quais o notário deve pautar o exercício da sua função. Mouteira Guerreiro afirma que “Os princípios notariais (à semelhança de outros princípios jurídicos) são as regras básicas ou elementares que estruturam e dão um sentido distintivo e relevante à atividade”. Mais, que estão estruturalmente ligados ao próprio exercício daquela função e por isso se “entrelaçam” entre si.

Assim, o notário exerce a sua função em nome próprio e sob sua responsabilidade, com respeito pelos princípios da legalidade, autonomia, imparcialidade, exclusividade e livre escolha (10º EN).

No que toca a órgãos da função notarial, podemos distinguir, de acordo com o constante nos artigos 2º e 3º do CN, entre órgãos próprios e órgãos especiais. O órgão próprio da função notarial é o notário como o determina o artigo 2º, nº 1 do CN.

Apenas excepcionalmente, podem outras entidades praticar atos notariais, e, por isso, denominados

como órgãos especiais e a elas se refere o artigo 3º, nº 1 do CN. Entre os órgãos especiais, destacamos, nomeadamente, os agentes consulares portugueses, cuja competência é definida pelo Regulamento Consular e as entidades a quem a lei atribua, em relação a certos atos, a competência dos notários. Estas entidades são os conservadores e oficiais dos registos, advogados, solicitadores, entre outras.

Em cumprimento da alínea d), do artigo 3º do CN, a lei, através do artigo 38º do DL nº 76-A/2006, de 29.03, alterado pelo DL nº 8/2007, de 17.01, atribuiu também aos conservadores, oficiais dos registos, advogados e solicitadores, bem como às câmaras de comércio e indústria, reconhecidas nos termos do DL nº 244/92, de 29.10, competência para fazer determinados atos notariais, nomeadamente, para autenticar documentos particulares.

Os documentos, assim autenticados, têm a mesma força probatória que teriam se tais atos tivessem sido realizados com intervenção notarial (377º CC). Posteriormente, o DL nº 116/2008, de 04.07, que aprovou medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos no âmbito do registo predial e atos conexos, veio permitir que os atos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis possam também ser celebrados por documento particular autenticado, reforçando as-

sim as competências atribuídas àquelas entidades. Desde 1 de janeiro de 2009, sem prejuízo dos atos de titulação realizados nas Conservatórias dos Registos Predial e Civil, através de procedimentos simplificados, no âmbito dos Balcões “CASA PRONTA” – DL 263-A/2007, de 23.07 e “BHDP” – DL 324/2007, de 28.09, a par da escritura pública, que é da competência exclusiva dos notários, surgiu uma nova forma de titular factos sujeitos a registo predial – o documento particular autenticado, conhecido no quotidiano jurídico por DPA.

Tudo se alterou a partir daquela data, passando a mesma titulação a poder ser efetuada por outras entidades que não apenas os notários, designadamente, por advogados e solicitadores, o que levou alguns autores a se referirem a esta alteração como se uma desformalização se tratasse.

Não se tratou, porém, de uma verdadeira desformalização. A forma de titular factos sujeitos a registo predial diversificou-se, uma vez que, além da escritura pública (intrínseca a notários), passou a dispor-se de outras formas, seja dizer, documento particular autenticado (alargado a outras entidades, conservadores, oficiais de registo, advogados, solicitadores) ou procedimentos simplificados (conservadores e oficiais de registo).

Formalizar um negócio jurídico é sempre algo imprescindível, como já demos conta, daí o legislador

não colocar de lado a formalização dos atos, nomeadamente os referentes aos imóveis. Atribuiu sim, competências a outras entidades, o que levou a formalizá-los de um outro modo, assumidamente, como uma alternativa à escritura pública.

Contudo, manteve as mesmas regras, uma vez que a titulação de atos sujeitos a registo predial deve conter os mesmos requisitos legais a que estão sujeitos os negócios jurídicos sobre imóveis, aplicando-se subsidiariamente o Código do Notariado. Reforçando, até, as obrigações fiscais inerentes e impondo condição de validade aos documentos particulares autenticados, que é a dependência de depósito eletrónico desses documentos.

Chegados aqui, apesar de não haver uma noção legal para nenhum deles, importa definir o que são escrituras públicas e o que são documentos particulares autenticados nos termos do DL 116/2008.

Desde logo, enquanto meio de prova documental, estamos perante documentos escritos, autênticos e autenticados (363º a 379º CC/35º CN). Em relação à escritura pública, o conceito encontra-se há muito tempo firmado no ordenamento jurídico, através da caracterização dos seus elementos, entre os quais: a) a competência para lavrar escrituras públicas pertence aos notários; b) é um documento em que a declaração de vontade é consignada por forma expressa e escrita, elaborada pelo notário e subscrito pelos outorgantes, no qual o papel

do notário não se traduz na mera autenticação das assinaturas das partes e das suas declarações. É o notário que elabora o documento (42º/2 CN), exprimindo, solenizando e autenticando a vontade das partes, ficando o original arquivado (36º/1 CN).

A escritura pública obedece ao um rigoroso procedimento, devendo a mesma ser redigida em língua portuguesa, devendo nela observar-se as exigências da simultaneidade da presença de todos os intervenientes, o controlo da identidade das partes, a validade da sua representação, a legalidade do ato.

No que toca ao documento particular, enquanto título dos atos elencados no artigo 22º do DL 116/2008, poder-se-ão, no entanto, considerar três momentos na formação do título. Primeiro momento: a) O documento particular é outorgado e assinado pelas partes; b) A entidade autenticadora não outorga o documento, não consigna as declarações de vontade por forma expressa e adaptada ao normativo aplicável ao negócio jurídico; c) A entidade autenticadora não subscreve o documento com as partes; d) Pode, no entanto, enquanto profissional habilitado, auxiliar as partes na redação do documento ou redigir o próprio documento que depois será assumido e assinado apenas pelas partes. Segundo momento: a) O documento assinado pelas partes é apresentado à entidade autenticadora, para autenticação; b) Não há prazo, a partir da data da assinatura do documento, para autenticação.

De salientar que a função autenticadora dos do-

documentos particulares que titulem atos elencados no citado artigo 22º é bem mais exigente do que aquela que é exercida na autenticação dos demais documentos particulares, porquanto o documento deverá conter os requisitos de legalidade, formal e substantiva, do negócio jurídico e que se aplicará, subsidiariamente o Código do Notariado. Assim, a entidade autenticadora deverá no momento da autenticação apreciar os requisitos de legalidade do ato, devendo recusar a autenticação do documento se o ato for nulo (173º/1/a CN) ou se tiver sido violada norma imperativa (v.g. princípio da legitimação). Deverá advertir as partes se o ato for anulável ou ineficaz (174º CN), bem como deve explicar às partes, na presença simultânea de todos, o conteúdo do documento por elas assinado e confirmado e não apenas o conteúdo do termo de autenticação, como no “vulgar” termo de autenticação (46º/1/l), 151º/1 e 50º CN). E, terceiro momento, o documento particular autenticado e os documentos que o instruírem e que devam ficar arquivados por não constarem de arquivo público devem ser depositados na plataforma informática através do sítio www.predialonline.mj.pt (24ª Portaria nº 1535/2008, de 30.12). Este depósito é condição de validade da autenticação do respetivo documento particular (24º/ 2) e deverá ser efetuado na data da autenticação, por razões de segurança jurídica – sobre a data em que o documento particular adquiriu a natureza de documento particular autenticado e sobre o interesse em que a forma do negócio jurídico seja completamente observada. Só

excepcionalmente o depósito poderá ser realizado nas 48 horas seguintes (7º Port. nº 1535/2008).

Em face do exposto, pode concluir-se que a escritura pública continua a ser a única forma de titular determinados atos jurídicos; a competência para lavrar escrituras públicas é exclusiva dos notários; na escritura pública o notário é o autor do documento, o qual é subscrito pelas partes e por ele próprio e está sujeito a um regime especial de conservação. A escritura pública obedece a um rigoroso procedimento; e o documento particular autenticado distingue-se da escritura pública pelo seguinte: é da autoria das partes; a competência para a autenticação não é exclusiva dos notários; tem um regime especial de conservação; obedece, igualmente, a um rigoroso procedimento; a validade da autenticação está dependente de um depósito eletrónico, que não depende das partes.

Finalizando, podemos afirmar que a forma continua a ser condição de validade dos negócios jurídicos de imóveis. Inerente a ela está o princípio da legalidade, que não pode deixar de ser observado, obrigando o documentador (numa primeira fase) e o registador (numa fase seguinte) a estudarem e a manterem-se permanentemente atualizados – ideia esta na qual nos apoiamos e aludida por Mouteira Guerreiro. Assim resulta, de um lado, o documento que dá a conhecer a certeza e segurança dos atos e relações jurídicas, e do outro, o registo que as publicita, contribuído desta

forma para a segurança do comércio imobiliário.

Fernanda Pereira

Oficial de Registos no Espaço dos Registos de Barcelos, Distrito de Braga-PT, pertencendo ao IRN desde 1989. Especialista em Direito Notarial e Registos Públicos pelo Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR), da Universidade de Coimbra-PT. Mestre em Solicitoria, Especialização em Contratos pelo IPCA (Instituto Politécnico do Cávado e do Ave). Assistente convidada pelo IPCA, na Unidade Curricular de Práticas Notariais e Registais. Autora do Livro: “A Titulação dos Negócios - Aspectos Jurídicos, Fiscais e Registais”. Palestrante.



A POSSIBILIDADE DE DOAÇÃO DE QUALQUER IMÓVEL POR INSTRUMENTO PARTICULAR

1. Introdução

Nosso trabalho visa demonstrar a possibilidade de instrumentalização da doação de imóveis, acima de 30 salários mínimos, por instrumento particular, fundamentando-se na interpretação sistemática do atual Código Civil, na leitura conjunta da primeira parte do artigo 108, o qual faz ressalva quanto à exigibilidade da escritura pública nos negócios imobiliários com a redação do artigo 541, que trata da permissão da forma plúrima do contrato de doação.

2. Da interpretação da forma prescrita em lei

A forma dos atos e negócios jurídicos tem como objetivo demonstrar a ma-

nifestação da vontade do seu agente.

Como bem dito por Arnaldo Rizzardo, a forma exigida por lei é o meio pelo qual se constitui a materialização da vontade do interessado, e quanto mais requisitos exigidos, maior a segurança nos negócios, reduzindo as controvérsias que possam macular a operação.

Pablo Stolze Gagliano e Rodolpho Pamplona Filho ressaltam que o negócio jurídico será perfeitamente válido, quando revestir a forma adequada, seja ela prescrita ou não defesa em lei, por expressa determinação legal, consagrou-se o princípio da

liberdade da forma, conforme art. 107 do Código Civil, o qual dispõe que a validade da declaração de vontade da pessoa não dependerá de forma especial, salvo quando expressamente a lei o exigir, pois caso contrário acarretará a nulidade do ato, conforme art. 166, inciso IV, do Código Civil.

Assim, o Código Civil dispõe no artigo 104, inciso III, que a validade do negócio jurídico se dá se houver o respeito à forma definida na lei ou de forma livre.

Na dicção de Flavio Tartuce, a noção da diferença entre formalidade e solenidade é fundamental para esta compreensão. Solenidade tem como significado a exigibilidade da presença do delegatário extrajudicial para materialização do ato, ao passo que a formalidade tem como significado a

exigibilidade de cumprimento de qualquer meio documental para se provar o ato, como o ato escrito, de modo particular ou público, concluindo-se que a forma seria gênero e a solenidade espécie.

Como o sistema jurídico brasileiro adota um modelo de prevenção de litígios, determina uma formalidade maior para os atos que entende ser mais relevantes.

Os atos solenes ou de forma prescrita única são caracterizados como aqueles em que a presença dos delegatários extrajudiciais é obrigatória para materializar os institutos jurídicos.

Podemos exemplificar alguns institutos jurídicos previstos no Código Civil que exigem a forma solene ou única - a constituição de renda (art. 807), a constituição do direito real de superfície (art. 1.369), o casamento (art. 1.525), a procuração para casamento (art. 1.542), o pacto antenupcial (art. 1.640, parágrafo único), a instituição de bem de família voluntário (art. 1.711), ou a cessão de direitos hereditários (art. 1.793). Todos os atos supracitados têm a forma prescrita única e cogente, sob pena de nulidade, conforme prevê o art. 166, inciso IV do Código Civil.

Há ainda os institutos que facultam a forma plúrima ou atos meramente formais, ou escritos, a qual permite a instrumentalização por meio de instrumento público ou particular, como é o caso da cessão de crédito (art. 288), ou do mandato (art. 657), a sociedade simples (art. 997), a convenção



de condomínio edilício (art. 1.334, §1º), o compromisso de compra e venda de imóveis (art. 1.417), o penhor rural (art. 1.438), o reconhecimento de filhos (art. 1.609), a autorização do cônjuge na alienação de bens particulares do outro cônjuge (art. 1.649, parágrafo único) ou até mesmo a partilha amigável de herdeiros capazes (art. 2.015).

Por outro lado, naqueles atos e negócios que necessitam de mais celeridade, a lei em regra permite a forma livre para se materializarem, como o contrato de locação, cujo objetivo da lei é o cumprimento do direito social da moradia, expresso no art. 6º da Constituição Federal ou no caso do mandato (art. 658, Código Civil).

3. Do alcance hermenêutico do artigo 108 do Código Civil

Em nossa análise do artigo 108 do Código Civil, o qual dispõe sobre a exigibilidade da forma pública da escritura, como elemento essencial à validade dos negócios jurídicos imobiliários com valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, alcança os institutos jurídicos em que a lei expressamente exige, como nos exemplos supracitados, ou naqueles em que a lei se omite por completo, acerca da forma de materialização do ato ou negócio jurídico, como nos casos de translaticidade de propriedade de imóveis não loteados ou

constituição de direitos reais sobre coisas alheias (hipotecas, usufrutos, superfície, servidão, etc.).

Cumpramos ressaltar que o artigo 108 não será aplicado naqueles casos em que a lei de modo genérico facultar sua instrumentalização, afirmando que o instituto se constituirá por instrumento público ou particular, ou naqueles casos em que tratar que o será feito por escrito apenas ou ainda por ato “inter vivos”, como é o caso da procuração (art. 653), a fiança (art. 819), nas sociedades em comum, nas quais os sócios, nas relações entre si ou com terceiros, somente por escrito podem provar a existência da sociedade (art. 987), assim como as sociedades simples ou empresárias, que se constituem por escrito (art. 997), no caso do penhor pecuário, o qual exige do credor o prévio consentimento, por escrito, para o devedor poder alienar os animais empenhados (art. 1.445), assim como no penhor industrial, o devedor não pode, sem o consentimento por escrito do credor, alterar as coisas empenhadas ou mudar-lhes a situação, nem delas dispor (art. 1.449), ou no direito de laje, em que exige-se a ciência por escrito dos titulares da construção-base e da laje, em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, os quais terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros (art. 1.510-D).

Em nosso raciocínio, demonstra o Código Civil que a materialização da vontade não dependerá de forma especial (forma não defesa), salvo quando a lei exigir de forma expressa (forma prescrita).

4. Da possibilidade da doação de imóveis por instrumento particular

O Código Civil atual, copiando a norma anterior, dispõe sobre a facultatividade da forma pública ou particular na instrumentalização do contrato de doação como dispõe o art. 541 atual.

Diversamente, porém, o Código Civil de 1916 fazia remissão à aplicação do art. 134, cujo dispositivo previa a exigência da escritura pública como elemento essencial dos atos translaticivos de imóveis de valor superior a um conto de réis. Tal correlação e dependência entre os mesmos institutos (doação e escritura pública) não há no novo Código Civil.

Pensamos desse modo, a intenção do legislador em ampliar o acesso do instituto da doação a mais pessoas, facultando a materialização deste contrato por instrumento público ou particular de modo expresso na lei, sem fazer qualquer inclusão remissiva como fazia o Código Civil anterior.

Contudo, ao analisarmos alguns julgados sobre o assunto, vimos uma certa divergência de entendimentos.

A 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, por exemplo, negou recurso proposto por M.G.O. que pretendia anular o acordo de

doação de parte de um imóvel aos dois filhos menores de idade, firmado em processo de separação consensual. O fundamento para a inexigibilidade da escritura pública baseou-se no argumento de que doação decorrente da livre manifestação de vontade, realizada por instrumento particular homologado judicialmente, é válida, eficaz e plenamente executável, caso o doador se negue a efetuar a escritura pública (Apelação nº 0034746-69.2009.8.26.0068).

Na mesma linha de raciocínio, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais entendeu que a formalidade da doação, expressa no art. 541 do Código Civil é o suficiente para justificar a doação, sendo que “adotada qualquer uma das formas (pública ou particular), o negócio deve ser levado a registro no Cartório, da situação do imóvel, por força do art. 167, I, item 33, da Lei 6.015/73 (APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0137.10.000440-7/001 - Comarca de Carlos Chagas - Relator: DES. JOÃO CÂNCIO j. 20/03/2012).”

Em sentido contrário, a 1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo decidiu por não autorizar o registro de um instrumento particular de doação com reserva de usufruto de imóvel, por entender ser indispensável o uso da escritura pública, fundamentando apenas que o seu valor superava a taxa legal, como está assentado na doutrina e na jurisprudência, deve ser feita por meio de escritura pública.

Seguindo o mesmo raciocínio, no julgamento de dúvida inversa com o intuito de registrar o instru-

mento particular denominado “termo de doação de imóvel” e de procuração em causa própria, foi ressaltado pelo juízo especializado que em observância à forma prescrita em lei, por envolver direitos reais, a essencialidade do negócio exigiria escritura pública específica, sendo esta pressuposto de validade.

No mesmo sentido, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, em julgamento de recurso de apelação que manteve a recusa do registro de instrumento particular de doação de imóvel, fundamentou-se apenas no valor do bem, o qual à luz do art. 108 da Lei Civil, seria de rigor a escritura pública. É de se observar nas decisões colacionadas que os julgados não fazem nenhuma referência sobre a permissão da forma plúrima prevista no art. 541 do Código Civil.

A posição da doutrina, em sua grande maioria, adota a aplicação do artigo 108 do Código Civil, sem aprofundamento do diálogo jurídico com o art. 541 do Código Civil, como se não houvesse diferenças entre as regras do código anterior e o atual.

Jones Figueiredo Alves defende a forma solene (escritura pública) como essência do ato, nos casos da coisa ser imóvel e com valor superior a trinta salários mínimos, aplicando-se a regra do art. 108 do Código Civil.

Nelson Rosenvald segue a mesma linha de pensamento sobre a aplicação do art. 108 do Có-

digo Civil, nos casos de doação de imóveis com valor superior aos trinta salários, apesar de afirmar que não resta dúvida sobre o caráter formal da doação em exigir a forma escrita, apontando como referência o julgado do TJSP, Ap. Cível nº 7.302.494.00, rel. Maia Rocha, j. 01.12.2008.

Flavio Tartuce aduz que a doação será formal e solene no caso de doação de imóveis com valor superior a 30 salários mínimos.

Caio Mário da Silva Pereira também segue a linha da indispensabilidade do instrumento público, nos casos do art. 108 do Código Civil.

Maria Helena Diniz afirma ser a doação um contrato solene, no sentido da exigibilidade de ser escrito particular ou público, ressalvando que a escritura pública será necessária, nas hipóteses do art. 108.

Ulysses da Silva também segue a linha da aplicabilidade do art. 108 do Código Civil na doação (Direito Imobiliário: o registro de imóveis e suas atribuições: a nova caminhada – Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2008, p. 206).

Paulo Nader também opina pela exigibilidade da escritura pública quando o objeto for imóvel acima de trinta salários mínimos, apesar de afirmar que o contrato de doação possui natureza formal, uma vez que se exige a escritura pública ou particular, como regra geral, segun-

do prescreve o caput do art. 541 do Código Civil.

Em sentido contrário, Carlos Roberto Gonçalves afirma que a doação, por se tratar de um contrato formal, se aperfeiçoa com o acordo de vontades, podendo ser verbal quando se tratar de bem móvel e de pequeno valor e será solene, ao observar a forma escrita, seja ela particular ou pública. A justificativa para tanto é definida pela doação se tratar de um contrato formal ou solene, pela imposição da lei da forma escrita, por instrumento público ou particular (art. 541, caput), salvo a de bens móveis de pequeno valor, que pode ser verbal (parágrafo único).

Hércules Aguiarian é bastante objetivo ao afirmar que a doação, quando se tratar de bem imóvel, será um contrato formal ou solene, nos termos do art. 541 do Código Civil, não se aprofundando sobre eventual combinação com o artigo 108 do Código Civil.

5. CONCLUSÃO

Pelo exposto, vimos que há uma singela diferença entre a forma exigida para a doação de imóveis no Código Civil anterior e o atual, no qual não se faz mais a referência ou remissão de subordinação entre a previsão legal da exigibilidade da escritura pública como essência do ato translativo de imóveis.

Além disso, é imperioso esclarecer que o Código Civil atual faz expressa permissão da doação, seja de bens móveis ou imóveis, por escrito, seja pela

forma pública ou particular, fazendo ressalva no parágrafo único do art. 541 apenas dos bens móveis de pequeno valor, permitindo a forma livre.

Assim, entendemos que o animus donandi não pode ser obstado por falsas cognições costumeiras do antigo regime jurídico civilista, e criticamos as decisões judiciais que mal fazem referência à permissão da forma plúrima pelo atual Código Civil.

Marcus Vinícius Kikunaga

Mestre em Direitos Difusos e Coletivos; Especialista em Direito Notarial e Registral; Professor em cursos de pós-graduação “Lato Sensu” e de cursos preparatórios para concursos de delegações notariais e de registro; Presidente da Academia Nacional de Direito Notarial e Registral – AD NOTARE. Autor da obra “Direito Notarial e Registral à luz do Código de Defesa do Consumidor” – Editorial Lepanto. Advogado e consultor.



EVENTOS - AD NOTARE

- ▶ Debate: Escrituras Públicas Eletrônicas
- ▶ Impactos Jurídicos da Covid-19
- ▶ 3ª Reunião Ordinária AD Notare
- ▶ Reflexos da Pandemia nas Aquisições Imobiliárias
- ▶ Jurisprudência Comentada
- ▶ REURBs e os Conjuntos Habitacionais



DEBATE: ESCRITURAS PÚBLICAS ELETRÔNICAS



REFLEXOS DA PANDEMIA NAS AQUISIÇÕES IMOBILIÁRIAS



IMPACTOS JURÍDICOS DA COVID-19



REURBS E OS CONJUNTOS HABITACIONAIS



3ª REUNIÃO ORDINÁRIA AD NOTARE



DEBATE: ESCRITURAS PÚBLICAS ELETRÔNICAS



A MODERNIZAÇÃO DOS REGISTROS PÚBLICOS ÀS MARGENS DA SUA EVOLUÇÃO

A quantidade de informações a respeito de registro de imóveis eletrônico, sistema “blockchain” e outras formas de proteção da informação é cada vez maior e a repercussão positiva deste processo de modernização é inegável. É empolgante imaginar todos os benefícios que daí já resultam e quantos mais podem vir, tanto sob o ponto de vista da segurança jurídica quanto no que se refere à velocidade da informação, à redução dos custos dos processos e ao acesso aos registros públicos por todos, de forma eficaz e inteligível. Aliás, a eficácia e a inteligibilidade dos registros públicos são condições fundamentais para a segurança jurídica que eles devem proporcionar.

Parece-me ser a Lei 13.465/2017 o grande marco da modernização da atividade registral imobiliária no Brasil, talvez a reboque do que já havia sido previsto na Lei 11.977/09, indutora da inserção dos atos de registro em sistema de registro eletrônico em até 5 anos. Ora, o Brasil é mundialmente reconhecido por muitos aspectos positivos, mas, infelizmente, também é conhecido por inúmeros aspectos negativos. Para o momento, interessa a fama de país burocrático no que se refere ao ambiente de negócios, contribuindo os registros públicos para a colocação ainda muito aquém de nossas possibilidades no ranking global do Banco Mundial.

Refletindo sobre o assunto depois de muitas dis-

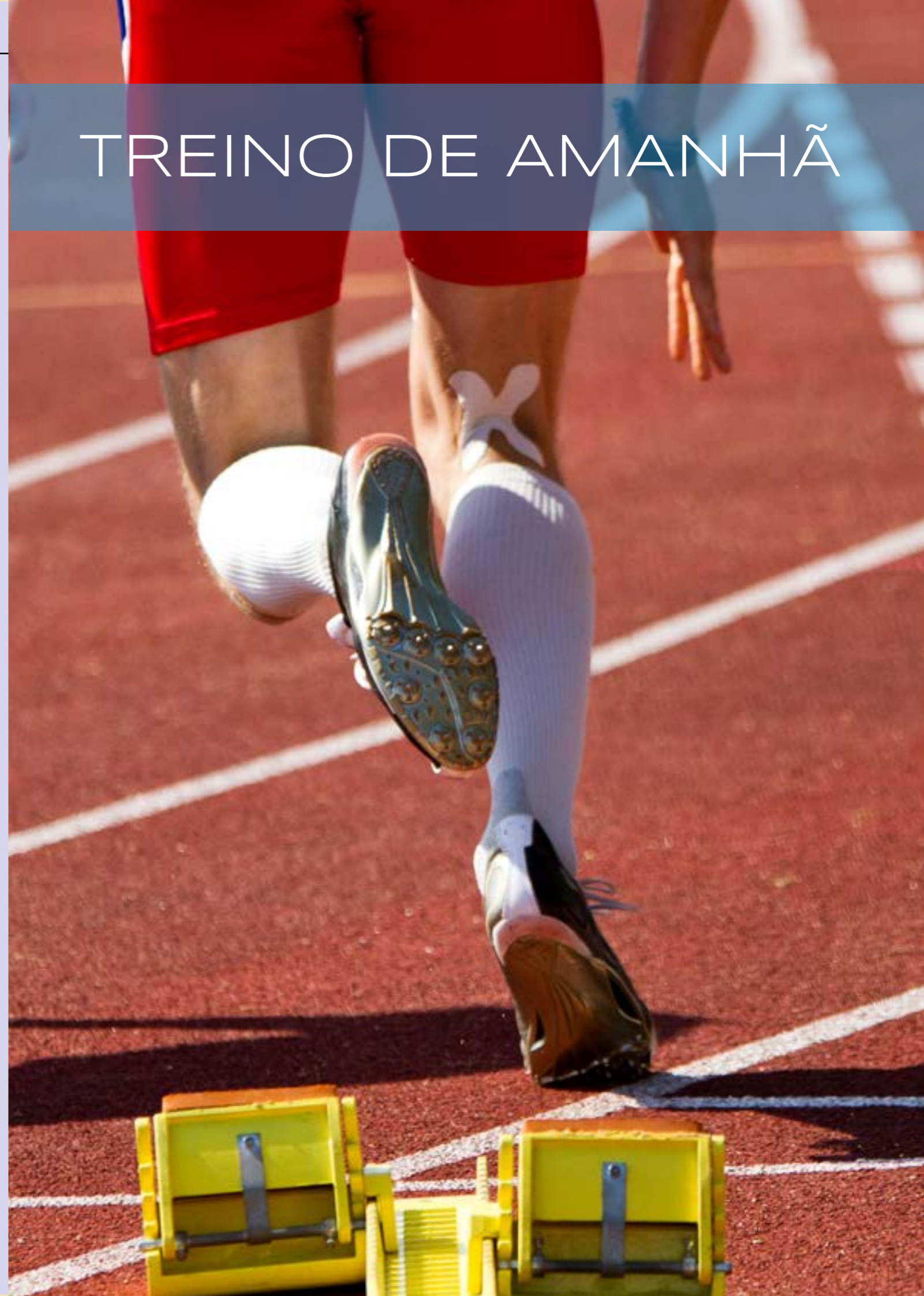
cussões a respeito, comecei a me perguntar se essa modernização seria suficiente, pensando não apenas nas melhorias em geral que se delineiam no curto prazo, mas, notadamente, no atendimento de novas demandas que estão por vir.

Ouso escrever a respeito neste singelo artigo com o objetivo principal de dividir algumas ideias para reflexão sobre o assunto, numa tentativa de entender um pouco mais das mudanças que estão acontecendo e o que mais pode estar por vir.

Não contesto a importância do nosso sistema de registros públicos e da atividade desempenhada pelos seus agentes, diga-se, fundamentais para observância dos preceitos constitucionais e legais em que se funda o Estado Democrático de Direito e que asseguram as liberdades individuais e os direitos fundamentais. Penso, no entanto, que a modernização pode ser insuficiente e que a sua evolução será impositiva. Querendo ou não o legislador, ela vai acontecer.

Para ilustrar, traço um paralelo com a indústria automobilística. Se compararmos o automóvel tal como idealizado na primeira patente no século XIX com um atual que, pouco mais de 130 anos depois, saiu de zero, atingiu a assustadora marca de 400km/h e retornou a zero em apenas 32,6 segundos, conceitualmente, não há diferença. A evolução tecnológi-

TREINO DE AMANHÃ



ca é óbvia, mas tanto aquele do século XIX quanto o bólido atual são a mesma coisa. Ambos têm um motor a combustão, quatro rodas, um volante... Por outro lado, talvez um veículo autônomo, movido a energia alternativa possa representar algo realmente novo, não uma atualização, uma inovação.

A Lei dos Registros Públicos tem quase meio século de vigência e tem sido, de fato, atualizada e aprimorada, notadamente na última década. Todas as melhorias que foram possíveis de serem introduzidas pelo desenvolvimento tecnológico nos serviços relacionados aos registros públicos são relevantes e, sem dúvidas, já trazem muitos benefícios. No entanto, toda essa evolução não representa, na minha opinião, inovação. Ganhamos em agilidade e em segurança, mas continuamos, afinal, com um motor a combustão, um volante, quatro rodas...

Nesse contexto, quero chamar a atenção para alguns pontos que me parecem ser amarras do sistema que hora ou outra serão rompidas:

- ▶ acesso às informações de forma universal e descentralizada, sem prejuízo da adequada identificação daquele que acessa a informação em observância aos princípios da publicidade da segurança;
- ▶ a qualificação registral, considerando que esmagadora maioria dos títulos que acessam o registro são de baixa complexidade; usando como exemplo o registro de imóveis, os

títulos consistem em operações de venda e compra no âmbito do SFH ou SFI cuja qualificação se limita à correspondência entre vendedor e proprietário e objeto da venda;

- ▶ a territorialidade, visto que a sistemática do registro por comarca se justificava numa realidade diferente de comunicação e transmissão ou troca de dados;
- ▶ garantias reais, de forma descentralizada e que acompanhe o mercado financeiro, com a sua dinâmica e mais próxima à realidade do inadimplemento das obrigações.

Todos esses aspectos, aliás, têm algo muito interessante em comum: os custos envolvidos. Toda evolução traz consigo um benefício relacionado aos custos e esperamos que isso também ocorra nos registros públicos. O desenvolvimento das ferramentas para isso não pode justificar, na minha opinião, a falta de repercussão imediata nos custos. Alguém fará esse desenvolvimento pensando no ganho de escala que ele proporcionará e não no desenvolvimento em si. Tal como tantas “startups” em diferentes segmentos, neste já existem iniciativas nesse sentido, aliás.



Mas entendo que possamos ir além. Não vejo razão para não pensar em outra forma de constitutividade do direito real, já que a tecnologia por diferentes e inúmeras formas permite a plena e real publicidade. Se historicamente se confiou numa moeda metálica, e depois de uma moeda fiduciária, ou papel moeda, assim como, se confiou no registro público para atestar uma informação ou uma condição que deve ser obrigatoriamente coerente com a situação de fato (aqui vale lembrar da presunção relativa do registro público), o que impediria que alguém passe a confiar num token ou num código que, dentro de um sistema seguro, represente um direito real imobiliário, uma garantia, uma situação de relação patrimonial entre conviventes ou de parentesco? Não há o que impeça as novidades de surgirem. Talvez um sistema, se não mais, igualmente confiável e eficaz, todavia, mais barato. Algo que altere o regime da constitutividade dos Direitos Reais visto que a sua publicidade, predicado principal de sua existência, é exponencialmente fortalecida. Preocupamo-me em preservar a segurança jurídica, sem querer o fim de ninguém. Imagino, todavia, que o nosso processo legislativo vem a reboque dos anseios da sociedade e, algumas vezes ou na maioria das vezes, busca a manutenção da situação atual até o limite possível. Assim, penso que as novidades virão, querendo ou não o legislador, mas conforme a sociedade conseguir aplicar os recursos tecnológicos em benefício de seus interesses, de

forma segura e eficaz, que traduz um cenário de confiança, de credibilidade naquilo que é novo. O que posso afirmar com certeza é que, apesar de não enxergar com clareza o que está por vir, olho para a frente com muito entusiasmo.

Marc Stalder

Advogado, sócio da área de Imobiliário de Demarest Advogados. Diretor Técnico e de Conteúdo da Academia Nacional de Direito Notarial e Registral. Cursando mestrado em Direito Imobiliário (“LLM, Real Estate Law”) na Universidade de Illinois em Chicago (John Marshall “Law School”). Professor convidado dos cursos de pós-graduação em Direito Imobiliário da ESA OAB/SP e do COGAE PUC/SP. Especialista em Direito Registral Imobiliário pela PUC-MG/IRIB e em Direito Empresarial pela UniFMU. Membro da MDDI - Mesa de Debates de Direito Imobiliário. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário - IBRADIM.



AGENDA DO TREINADOR

Saudações acadêmicas a todos os associados da AD NOTARE e leitores da Revista Treino Livre.

Feliz em ver como as atividades da Academia ganharam tração nos últimos 2 meses, mesmo diante do triste cenário de pandemia que influencia a vida de todos.

O mês de maio foi especialmente produtivo, com webinars ocorrendo duas vezes por semana, envolvendo palestrantes de alto nível tratando de temas interessantes e polêmicos, como, por exemplo, o registro eletrônico, a usucapião extrajudicial e a aquisição de imóveis rurais por estrangeiro.

As atividades seguiram aquecidas no mês de junho, com eventos tratando de retificação de óbitos, atos notariais eletrônicos, advocacia extrajudicial e titulação de negócios em Portugal, este último marcando a atuação internacional da AD NOTARE, capitaneada pelo Dr. Heitor Freitas.

E não paramos por aí: ciente da missão de disponibilizar conteúdo exclusivo aos associados, a AD NOTARE passou a fornecer aos associados minutas diversas para uso no dia a dia profissional, das quais se pode destacar procuração em causa própria e requerimento de expedição de certidão conforme quesitos.

Fechando o quadrimestre com chave de ouro, a

AD NOTARE ofereceu aos seus associados, com exclusividade, o curso “Desvendando a Alienação Fiduciária de Bem Imóvel”, coordenado pelo Vice-Presidente Mauro Antônio Rocha, uma das maiores referências na matéria no Brasil.

É a AD NOTARE trabalhando intensamente em prol de seus objetivos, cabendo um agradecimento especial aos nossos Diretores Marcus Kikunaga, Mauro Rocha, Mônica Franqueiro, Keila Pimentel, Marc Stalder, Marcos Prado e Heitor Freitas.

Seguimos firmes nesse propósito, com muita coisa nova vindo por aí. Acompanhe-nos nas redes sociais, no WhatsApp e fique por dentro das novidades.

Eduardo Tristão
Diretor Executivo



