

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

VITÓRIA DAL-RI PAGANI

SISTEMA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO ELETRÔNICO:
As vantagens introduzidas pela modernização do registro

Florianópolis - SC

2014

VITÓRIA DAL-RI PAGANI

SISTEMA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO ELETRÔNICO:
As vantagens introduzidas pela modernização do registro

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à banca examinadora da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial à obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. José Isaac Pilati

Florianópolis - SC

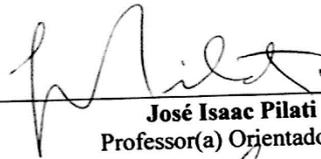
2014

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
COLEGIADO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

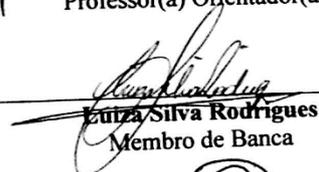
TERMO DE APROVAÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado "**Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário: as vantagens introduzidas pela modernização do registro**", elaborado pelo(a) acadêmico(a) **Vitória Dal Ri Pagani**, defendido em **24/11/2014** e aprovado pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota 10 (DEZ), cumprindo o requisito legal previsto no art. 10 da Resolução nº 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução nº 01/CCGD/CCJ/2014.

Florianópolis, 24 de Novembro de 2014.



José Isaac Pilati
Professor(a) Orientador(a)



Luiza Silva Rodrigues
Membro de Banca



Roberta Terezinha Uvo Bodnar
Membro de Banca

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço ao meu orientador, Professor José Isaac Pilati, possuidor de profundo conhecimento em Direitos das Coisas, por ter aceitado o convite de me guiar no decorrer deste estudo, se mostrando sempre muito disponível e com orientação de extrema competência e sabedoria, capaz de aprimorar este Trabalho de Conclusão de Curso.

A Roberta Terezinha Uvo Bodnar e a Luíza Silva Rodrigues, por terem aceitado compor a banca examinadora desta monografia e pelo apoio dado, de forma extremamente prestativa, no decorrer desta pesquisa.

À minha família, principalmente aos meus pais e meu irmão, por nunca medirem esforços para minha formação e por terem me incentivado e auxiliado com zelo e atenção neste trabalho.

Ao meu namorado, sempre muito prestativo, compreensivo e preocupado com meus estudos, ajudando-me nos momentos de angústia, e me parabenizando por minhas conquistas.

Aos meus amigos, que sempre me incentivaram e me auxiliaram em momentos de dúvidas quanto ao tema ou material de pesquisa.

“A menos que modifiquemos a nossa maneira de pensar, não seremos capazes de resolver os problemas causados pela forma como nos acostumamos a ver o mundo”.

(Albert Einstein)

RESUMO

A presente monografia objetiva analisar o Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário, estabelecido pela Lei n. 11.977/2009 e posteriores regulamentações, com o intuito de verificar as vantagens introduzidas pela modernização do registro. O Registro de Imóveis cumpre a importante função de garantir a segurança das transações imobiliárias e a proteção da propriedade imóvel, por isso, deve ser confiável, íntegro e autêntico. No entanto, o registro tradicional tornou-se obsoleto. A escrituração em papéis não é mais capaz de garantir a segurança jurídica, por ser facilmente extraviada, perdida e deteriorada. Ademais, é demasiadamente demorado e custoso, o que acaba por não garantir o fim ao que o registro se propõe. Por estes motivos, foi determinada, pela Lei n. 11.977/2009, a implantação do Sistema de Registro Eletrônico, capaz de reduzir os custos do registro e a corrupção, aumentar a segurança jurídica e o controle, torná-lo mais célere e eficiente, dentre outros.

Palavras-chave: Função do Registro de Imóveis – Registro de Imóveis Tradicional – Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário – Vantagens.

ABSTRACT

The present essay intends to analysis the Electronic Registration System Real Estate, established by the Law n. 11,977/2009 and subsequent regulations, in order to address the advantages introduced by the modernization of the Registration activity in Brazil. The Property Registry fulfills the important function of ensuring the safety and protection of real estate transactions of immovable property, so it should be reliable, principled and authentic. However, the traditional registration system became obsolete. The bookkeeping on paper is no longer able to guarantee legal certainty by being easily misplaced, lost and damaged. Moreover, it is too time consuming and costly, which ultimately does not guarantee the purpose of what that registration is proposed. For these reasons, it was determined by Law n. 11,977/2009, the implementation of the Electronic Registration System, capable of reducing the costs of registration and corruption, increase legal certainty and control, making it faster and more efficient, among others.

Keywords: Role of the Registry of Deeds - Registration of Traditional Real Estate - Real Estate Electronic Registration System - Advantages.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	8
1 NOÇÕES GERAIS SOBRE O REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO....	10
1.1 Aspectos históricos do registro imobiliário brasileiro	10
1.2 Conceituação e finalidade do registro de imóveis	14
1.3 Sistemas de registro	20
1.4 Princípios que fundamentam o registro de imóveis.....	25
1.4.1 Princípio da publicidade.....	26
1.4.2 Princípio da presunção de veracidade.....	27
1.4.3 Princípio da legalidade.....	28
1.4.4 Princípio da inscrição.....	29
1.4.5 Princípio da prioridade.....	31
1.4.6 Princípio da especialidade.....	32
1.4.7 Princípio da continuidade	33
1.4.8 Princípio da disponibilidade.....	35
1.4.9 Princípio da territorialidade.....	35
1.4.10 Princípio da instância.....	36
2 ASPECTOS PRÁTICOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: ESTUDO DO REGISTRO DE IMÓVEIS TRADICIONAL.....	38
2.1 Legislação aplicável ao registro de imóveis	38
2.2 Atribuições do registro de imóveis.....	41
2.2.1 Matrícula.....	42
2.2.2 Registro.....	48
2.2.3 Averbação.....	52
2.3 Escrituração e processo registral.....	55
2.3.1 Escrituração.....	55
2.3.2 Processo do registro.....	63
2.4 Considerações sobre o sistema de registro de imóveis tradicional.....	68
3 SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO IMOBILIÁRIO	71
3.1 A pós modernidade e a necessidade de adaptação do registro de imóveis brasileiro.....	71
3.2 Marco legal.....	73
3.2.1 A Lei n. 11.977, de 07 de julho 2009.....	76
3.3 A modernização do registro de imóveis: registro imobiliário eletrônico.....	80
3.3.1 Informatização pioneira no estado de São Paulo.....	80
3.3.2 Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (S-REI).....	82
3.4 Vantagens do Sistema de Registro Imobiliário Eletrônico.....	105
CONSIDERAÇÕES FINAIS	111
REFERÊNCIAS.....	116

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo analisar o Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário, e, em especial, apontar as vantagens resultantes da sua implantação.

Os cartórios de Registro de Imóveis cumprem importantes funções. Eles protegem a propriedade imobiliária e garantem a segurança das transações sobre bens imóveis.

Tais finalidades, entretanto, deixaram de ser garantidas em sua plenitude. Ao passar por período de escassez legislativa, houve uma piora na qualidade do serviço, cada vez mais burocrático, caro e demorado.

Nessa senda, o registro tornou-se anacrônico, ultrapassado e descontextualizado, incapaz de suprir as exigências da sociedade pós moderna, no que concerne à celeridade e à informática.

Por este motivo, afigurou a necessidade de se repensar o sistema registral. Em 2009, a Lei Minha Casa Minha Vida determinou a implantação do Sistema de Registro Eletrônico, introduzindo mudanças estruturais no registro brasileiro.

Isto posto, com vistas a traçar um panorama geral do Sistema de Registro Imobiliário Eletrônico, após longa pesquisa dos conceitos gerais e aspectos práticos do registro de imóveis tradicional, este estudo foi dividido em três capítulos.

O primeiro capítulo visa a apresentação e a análise do Registro de Imóveis, tratando dos aspectos históricos, da conceituação e finalidade, dos sistemas de registro e dos seus princípios norteadores.

O segundo capítulo trata de aspectos práticos do Registro de Imóveis tradicional, no intuito de possibilitar a posterior análise das mudanças implementadas pelo Sistema de Registro Eletrônico. Para isto, será estudada a legislação aplicável ao Registro de Imóveis, suas atribuições - matrícula, registro e averbação -, a escrituração tradicional, o procedimento de registro, e, ainda, as considerações finais sobre o registro tradicional.

O terceiro capítulo trata especificamente do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário, estudando a sociedade pós moderna e a necessidade de adaptação do registro; a Lei n. 11.977/2009, que determinou a implantação do Registro Eletrônico, com posterior regulamentação do Conselho Nacional de Justiça e da Corregedoria Geral de Justiça; aspectos da informatização do registro no Brasil, iniciando pioneiramente no

Estado de São Paulo, e a posterior implementação do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário; e, por fim, as vantagens introduzidas pela modernização do registro.

O estudo é baseado no método de abordagem dedutivo, por utilizar-se de teorias gerais do Direito Registral Imobiliário para verificar a situação legislativa atual do Registro de Imóveis, e, mais especificamente, do Sistema de Registro Imobiliário Eletrônico.

O método de procedimento foi o descritivo, por embasar-se em estudos já feitos em outras obras.

Frisa-se que, a despeito da importância do tema, é ainda uma matéria pouco aprofundada academicamente, faltam obras, artigos, materiais de pesquisa, tanto em relação aos aspectos gerais do registro, ainda mais, quanto aspectos atuais de modernização.

Não obstante a dificuldade de obras sobre o tema, esta monografia foi realizada através da técnica de documentação indireta, envolvendo a pesquisa bibliográfica e pesquisa documental, utilizando doutrinas, dispositivos legais - principalmente a lei que instituiu o registro eletrônico, Lei n. 11.977/09 -, artigos, e, em razão da sua atualidade, de notícias da Internet, em *sites* da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR), do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), dentre outros.

1 NOÇÕES GERAIS SOBRE O REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

O primeiro capítulo trata do Sistema Registral Brasileiro. Seu estudo aprofundado, com identificação de princípios basilares e determinação de conceitos faz-se necessário para que possamos, posteriormente, identificar os motivos pelos quais este sistema necessitou de mudanças.

Por esta razão o capítulo está dividido em quatro itens. Primeiramente, são expostos os aspectos históricos do registro de imóveis, possibilitando a compreensão do sistema registral imobiliário atual e sua importância. Em um segundo momento, são apresentados os conceitos e a finalidade do registro. Na terceira parte, identificado, de forma breve, os sistemas registrais existentes. E, por fim, são expostos os princípios que fundamentam o registro de imóveis.

1.1 Aspectos históricos do registro de imóveis brasileiro

O registro de imóveis surgiu no Brasil após a sua independência, com a Lei n. 1.237, de 1864, com o intuito de se ter o conhecimento da extensão das propriedades particulares.¹

No entanto, antes disto, no descobrimento do Brasil, o Rei de Portugal passou a ter a posse originária de todas as terras brasileiras e as dividiu em capitânicas hereditárias.

As capitânicas hereditárias, também chamadas de *sesmarias*, eram governadas por donatários, que transferiam parte do domínio aos que ali moravam², por meio de doações feitas por cartas de *sesmarias*,³ reguladas pela Ordenações do Reino.

Estas doações eram feitas com a intenção de estimular a ocupação das terras recém descobertas, sem a transferência plena de domínio. Caso não fossem cultivadas retornariam à Coroa.⁴

O regime *sesmarial* durou até a independência do País, momento em que a atividade legislativa sobre terras estagnou, e a ocupação destas se deu por simples posse,

¹ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 52.

² COSTA PORTO, B. **Estudo sobre o sistema sesmarial**. Recife: Imprensa Universitária, 1965.

³ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994**. 4 ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 1.

⁴ DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 52.

sem qualquer título. Nesta época, as terras eram resguardadas, apenas, pelos princípios da Constituição de 1824⁵.

A propriedade era transmitida pela tradição e não por contrato, sem qualquer publicidade, o que permitiu que inúmeras alienações fossem realizadas na clandestinidade.⁶

Nesta época foi instituída a Lei Orçamentária n. 317, de 1843, regulamentada pelo Decreto n. 482, de 1846, que criou o registro de hipotecas com fim de proteção ao crédito.

Somente em 1850, o Estado passou a controlar as transações imobiliárias, por meio da Lei n. 601, de 1850, e seu regulamento Dec. n. 1.318, de 1854.

A lei supracitada possuía a finalidade de discriminar o domínio público do particular e regularizar a situação das terras, mandando legitimar as posses, por meio do registro, e revalidar as sesmarias.⁷

Nas palavras de Balbino Filho:

Em seu art. 3, parágrafo 2, aquela lei excluiu do domínio público, a que até então estavam sujeitas as terras que originalmente houvessem sido adquiridas por sucessão, por concessão de sesmarias não medidas ou não cultivadas nem confirmadas, e considerou, ainda, não devolutas todas as terras que não se achavam no domínio particular, por qualquer título legítimo. O Dec. n. 1.318, de 30 de janeiro de 1854, por sua vez, declarou, posteriormente que os possuidores de terras havidas por *sesmarias* e outras concessões dos governos geral e provincial, ou por sucessão, não incurso em comisso por falta de medição, de demarcação e de cultura “não tinham precisão de revalidação, nem de legitimação, nem de novos títulos, para poderem gozar, hipotecar ou alienar as terras que se achavam no seu domínio” (art. 23), estabelecendo, entretanto, “que todos os possuidores de terra, qualquer que fosse o título de propriedade ou posse, ficavam obrigadas a fazer registrar as terras que possuíssem, dentro dos prazos marcados” (art. 91). O registro da propriedade imóvel, que assim, aparece, pela primeira vez na nossa legislação, era feita pelo possuidor, que escrevia, ele mesmo, as suas declarações, ou as fazia escrever por outrem, em dois exemplares iguais, assinando-os ambos, ou mandando assiná-los quem os houvesse escrito, a seu rogo, se não soubesse ler nem escrever (art. 93). Em tais declarações deveriam constar, além do nome do possuidor, a designação da freguesia em que estava situado o imóvel, o nome particular da situação, se houvesse, sua área, se conhecia, e seus limites e confrontantes (art. 100).⁸

⁵ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 52.

⁶ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994**. 4 ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 3.

⁷ BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 30.

⁸ Id.

Todos estes documentos eram levados ao vigário da paróquia onde a terra (posse) estava localizada, para que fossem registrados no livro da Paróquia Católica, sendo conhecido⁹ este procedimento, como *registro do vigário*.

Por meio do *registro do vigário*, a aquisição da propriedade por meio da posse foi legitimada, como já dito.

No entanto, este registro não constituía forma de aquisição da propriedade, nem mesmo era hábil para conferir publicidade. Visava, apenas, fazer um levantamento dos possuidores, apresentando caráter exclusivamente declaratório¹⁰.

Ele serviu, contudo, como prova do tempo da posse para fins de usucapião, e, por ser exigido o registro das terras devolutas, foi responsável pelo surgimento de minifúndios.¹¹

Frente a precariedade da Lei Orçamentária vigente (Lei Orçamentária n. 317, de 1843), foi estabelecida a Lei n. 1.237 de 1864, resultado do projeto de lei apresentado pelo Conselheiro Nabuco em 1854¹², que criou o registro dos atos de transmissão da propriedade de bens imóveis e concedeu publicidade às transações, com intuito de garantir a segurança destas.

Foi com esta lei que surgiu o Registro Imobiliário no Brasil, como dito no início deste capítulo, com a instituição do Registro Geral, pelo registro de imóveis por atos *inter vivos*.¹³

Neste momento, o registro da propriedade, antes feito pelos vigários, tornou-se função do Estado.¹⁴ A propriedade deixou de ser transferida pela tradição, para ser pela transcrição. No entanto, a transcrição não constituía prova do domínio.

O registro era necessário para valer contra terceiros, com a exigência de escritura pública.¹⁵

Foi estabelecida, também, a prenotação, a fim de garantir prioridade diante da hipoteca.¹⁶

⁹ BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis**: doutrina, prática e jurisprudência. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 30.

¹⁰ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 54.

¹¹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 2.

¹² BALBINO FILHO, Nicolau. op. cit., p. 30.

¹³ DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 54-55.

¹⁴ Ibid., p. 30.

¹⁵ DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 54-55.

¹⁶ Id.

Entretanto, esta lei possuía três falhas: concedia a isenção do registro nos casos das transmissões *causa mortis*, dos atos judiciais e das hipotecas gerais ocultas em favor da mulher casada, dos menores e dos interditos. Esta última falha foi sanada pela Lei 3.272 de 1855, que passou a exigí-lo.

A Lei do Registro Geral, de 1864, foi substituída pelo Dec. n. 169-A e regulamento Dec. n. 370, ambos de 1890, que trouxe melhoras, contudo, permaneceram as mesmas brechas deixadas pela lei anterior. Importante salientar que permaneceu a necessidade de transcrição para transferência da propriedade de bens imóveis, contudo esta não constituía prova da propriedade.¹⁷

No mesmo ano, surgiu o registro imobiliário Torrens e primeiras menções sobre matrícula. E em 1917 passou a vigorar o Código Civil de 1916 que revogou todo o sistema imperial, e tornou o registro imobiliário um meio de aquisição da propriedade, preenchendo as brechas mencionadas, deixadas pelas leis anteriores.

O sistema de registro de imóveis evoluiu com a Lei n. 4.827/1924, o Dec. n. 18.532/1928, o Dec. n. 4.857/1939, e Lei n. 6.015/1973, republicada com as alterações das Leis n. 6.140/1974, e 6.216/1975, e pelo Código Civil de 2002, que vieram dinamizar o sistema de registro de imóveis, transformando-o em instituição, de caráter jurídico, “encarregada de consignar os atos de fatos que afetem o domínio, suas diferentes situações ou limitações, tornando-o apto a dar certeza à propriedade e garantia por meio da escrita de seus livros”¹⁸

A Lei n. 4.827/1924 e o Dec. n. 18.532/1928, introduziram o princípio da continuidade, na qual exigia-se para a transcrição, o registro do título anterior¹⁹

A Lei n. 6.015/1973 reuniu os princípios norteadores no Registro de Imóveis e criou a matrícula - que representa e descreve o imóvel individualizado-, facilitando a pesquisa e expedição de certidões, solidificando o sistema registral²⁰. Ademais, reduziu os livros registrais a cinco, mais o Livro Auxiliar para pessoas estrangeiras; adotou um sistema de registro chamado de Fólio Real; possibilitou a substituição dos livros (fisicamente) pelo sistema de fichas e alterou a nomenclatura dos atos de registro.

¹⁷ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 5.

¹⁸ BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis**: Doutrina, prática e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 31-32.

¹⁹ CARVALHO, Afrânio de. op. cit., p. 8.

²⁰ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. **Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois**. In Revista de Direito Imobiliário do IRIB, n. 33, 1994, p. 105.

Por fim, o Código Civil de 2002, conferiu maior importância ao registro, estabelecendo princípios e a aquisição de direitos reais sobre imóveis por meio do registro em cartório de Registro de Imóveis.

Posteriormente, outras leis foram estabelecidas, modernizando os institutos, no entanto, isto será esclarecido no decorrer dos capítulos.

Conclui-se, com a evolução do sistema registral no Brasil, que com as mudanças sociais e políticas ocorridas, o Estado passou a tutelar as transações imobiliárias, a fim de conferir a publicidade, a segurança jurídica, a eficácia, o controle e a autenticidade dos negócios jurídicos, por meio do registro nos cartórios de Registro de Imóveis, cuja finalidade é o assentamento de títulos públicos e privados, conferindo-lhes publicidade, podendo ser oponíveis a terceiros.

1.2 Conceituação e finalidade do registro de imóveis

A Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) não conceitua o termo Registro de Imóveis, cabendo a doutrina este papel. Todavia, ao conceituá-lo, acabam por conferir sua própria finalidade.

No entanto, antes de adentrarmos ao estudo do termo, devemos entender o porquê do registro.

Na estrutura social capitalista, baseada na acumulação de riquezas, a propriedade mostra-se como elemento base do sistema²¹ e por isto necessita de uma proteção especial.²²

No ordenamento jurídico brasileiro, a propriedade é garantida constitucionalmente pelo art. 5º, XXII²³, e considerada o mais amplo direito sobre uma

²¹ Diz que a propriedade constitui o direito real mais amplo, por incidir sobre um bem (móvel ou imóvel), próprio (*jus in re propria*), podendo seu titular dele usar, fruir e dispor (CC, art. 1228), sem a intervenção de quem quer seja, ressalvadas as limitações naturais, legais e voluntárias. [...] Logo, a propriedade, dentro do sistema dos direitos reais (*Liegenschaft*), encontra-se em posição privilegiada, por ser a relação fundamental do direito das coisas, abrangendo todas as categorias de direitos reais (DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 37-38).

²² *Ibid.*, p. 37.

²³ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXII - é garantido o direito de propriedade. (BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 10 ago 2014).

coisa, subdividindo-se em quatro faculdades: o uso, o gozo, a disposição e a possibilidade de reivindicação²⁴, conforme art. 1228, do atual Código Civil.²⁵

A propriedade pode ser definida também em razão de três critérios: o sintético, o analítico e o descritivo. Neste sentido, muito bem expõe, Bevilaqua:

Sinteticamente, é de se defini-lo, com Windscheid, como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente o possua. Descritivamente, o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com limitações da lei.²⁶

O aspecto descritivo exposto por Bevilaqua é explicado, também, por Rizzardo, que afirma que:

É a propriedade um direito complexo, pois assegura ao titular a faculdade de disposição [...]. Reveste-se, outrossim, do caráter de direito absoluto, do que decorre da disponibilidade *erga omnes*, impondo a todos o dever de respeitá-la, [...]. É perpétuo o direito, durando ilimitadamente, e não se perdendo ou desaparecendo pela falta de uso. Considera-se direito exclusivo, ficando os terceiros proibidos de exercer sobre a coisa qualquer dominação.²⁷

Frente à importância da propriedade, faz-se necessária uma proteção especial. Neste sentido, calha invocar o ensinamento de Dip, segundo o qual:

A imprescindibilidade do sistema publicitário relativo a imóveis deduz-se da relevância do direito maior que estes se refere e se impõe por exigências sociais, historicamente apuradas.²⁸

O Registro Imobiliário destina-se à tutela da propriedade privada e dos direitos dela decorrentes pelo Estado, no intuito de combater as fraudes e a clandestinidade.²⁹

Diniz assim define:

O registro imobiliário seria o poder legal de agentes de ofício público, para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a de direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição. Com isso, o assentamento dá proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios probatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o ponto de vista da respectiva titularidade e dos

²⁴ BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. 20 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 105.

²⁵ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. (BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm > Acesso em 14 ago 2014).

²⁶ BEVILAQUA, Clóvis. op. cit., p.103.

²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p.168.

²⁸ DIP, Ricardo. **Do conceito de direito registral imobiliário**. In: REGISTRO DE IMÓVEIS (VÁRIOS ESTUDOS). Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005, p. 64.

²⁹ ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana Paiva. **Princípios do registro imobiliário formal**. In: INTRODUÇÃO AO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004, p.171.

ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade, que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecidos de terceiros.³⁰

Desta feita, primeiramente, o registro imobiliário é a escrituração de todas as operações que envolvam bens imóveis e os direitos dela decorrentes, formando um arquivo completo da situação do imóvel. No momento em que estes atos são escriturados, eles se tornam públicos e provas da situação real da propriedade, protegendo-a.³¹

Além disto, o registro é a forma primordial de aquisição, transferência e extinção de direitos reais sobre a propriedade.

Como bem expõe Bevilaqua:

a constituição, transferência e modificações dos direitos reais, devem refletir nesse registro, a fim de que ele dê, na medida do possível, exatas informações a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, assim como direitos reais que os ampliam e destroem.³²

Títulos que comprovem a aquisição deste direito, por exemplo, a compra e venda, a dação em pagamento, a troca, a doação e demais transações que tenham imóvel estranho no litígio³³, e tudo aquilo que venha onerar o imóvel, como as inscrições relativas aos encargos reais, que pesem sobre a propriedade, e as respectivas averbações acerca de fatos que a afetem, ou acerca de atos que venham anular os fatos ali inscritos, devem ser registradas em livros próprios, para se concretizarem.

Todos os atos *inter vivos* ou *mortis causa*, declaratórios, constitutivos, translativos ou extintivos sobre bens imóveis serão trasladados em livros do Serviço Registral e as declarações e negócios imobiliários serão guardados³⁴ pelos serventuários do cartório do Registro de Imóveis para que produzam efeitos,³⁵ e para lhes conferir publicidade e comprovação.

Não obstante, também serão levadas a registro as sentenças de separação judicial, divórcio e de anulabilidade de casamento, se na partilha houver imóveis ou direitos reais sujeitos à averbação; as sentenças declaratória, proferidas em ação de usucapião; as

³⁰ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 49.

³¹ Id.

³² BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. 4ed. Rio de Janeiro, Forense, v. 2, p. 300.

³³ DINIZ, op. cit., p.99; Lei n. 6.015/73, art. 167, I, n. 3, 18, 29, 30, 31 e 32 (BRASIL, Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014); Código civil, art. 108 (BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em 14 ago 2014).

³⁴ DINIZ, op. cit., p. 49.

³⁵ CINEVIVA, Walter. **Novo registro imobiliário brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979, p. 30.

cartas de adjudicação de terreno adquirido à prestação; a certidão dos atos constitutivos da companhia, passada pelo Registro de Comércio, para que haja transferência dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação do capital social; e, por fim, dos demais atos arrolados no art. 167, I, da Lei n. 6.015/1973.³⁶

O registro possui caráter constitutivo e os negócios jurídicos que não forem registrados constituirão direito pessoal com efeitos meramente obrigacionais³⁷. Enquanto não se registrar o título, o alienante continua a ser considerado dono do imóvel, conforme §1º do art. 1.245 do Código Civil.³⁸ O contrato, ou a mera tradição, sem registro, não basta para operar a transferência.³⁹

Como afirma Diniz, o Registro de Imóveis assegurará a identificação do bem e de seu titular, ou seja, tem o condão de:

- a) Resguardar a propriedade, documentando a sua transferência e dando publicidade às mutações subjetivas. O registro está conexo à propriedade, tendo-se em vista que decorre do fato de ser o domínio uma afirmação da pessoa física ou jurídica em face do Estado, considerando-se que a propriedade imobiliária constitui um título outorgado pelo Estado, que lhe confere publicidade com o assento. Consequentemente, o Registro do Imóvel é a declaração pública do domínio e fonte de economia.
- b) Permitir a aquisição da propriedade, passando o adquirente a ser, com segurança, o proprietário do imóvel adquirido por ato *inter vivos*, a partir do registro. Antes do assentamento do imóvel, o adquirente não terá nenhuma dos direitos de dono (CC, art. 1.277).
- c) Garantir existência de ônus reais.
- d) Assegurar a formalização da aquisição por usucapião, com o registro da sentença declaratória de domínio. Enquanto essa sentença não for registrada, o autor terá ação publicitária contra quem lesar seu direito, mas não poderá lançar mão da reivindicatória.
- e) Funcionar como ato declaratório da disponibilidade da propriedade, se o imóvel vier a ser adquirido por ato *causa mortis*, pondo término ao estado de indivisão oriundo da abertura da sucessão, pois a universalidade dos bens do espólio só terá fim com o registro do formal de partilha.
- f) Garantir, nas desapropriações, por ter fim cadastral, a obediência ao princípio da continuidade do registro imobiliário.
- g) Permitir a continuidade registraria, na divisão que declarar o domínio.⁴⁰

Conforme explica Balbino Filho, o registro, de forma sistemática, produz os seguintes efeitos:

- a) Modo de aquisição do imóvel a partir do registro do título de transferência, valendo contra terceiros;

³⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 10 ed. São Paulo, Saraiva, 1989, v. 4, p.99.

³⁷ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.133.

³⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p.319.

³⁹ *Ibid.*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p.299.

⁴⁰ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 41-42.

- b) Modo de constituição de transferência de direitos reais de imóveis de terceiros, tanto de gozo quanto de garantia;
- c) Determinam a extinção do direito real, a partir da sua devida averbação na matrícula ou a margem do registro;
- d) Constitui prova da existência do domínio e dos direitos reais sobre bens imóveis, salvo direito alheio.⁴¹

Destarte, conclui-se que o Registro de Imóveis estabelece o direito de propriedade e forma o arquivo do histórico completo do imóvel.

Ademais, o registro tem por finalidade, por meio da escrituração, conferir proporcionar publicidade, autenticidade, eficácia aos atos jurídicos e segurança jurídica aos atos ali assentados, conforme art. 1º da Lei 6015/1973,⁴² uma vez que quaisquer modificações de titularidade e onerações poderão ser publicizadas. Assim, a finalidade contemporânea do registro é dar conhecimento da situação jurídica do imóvel.⁴³

Quanto a estas finalidades do registro, primeiramente, a publicidade, caracteriza-se por deixar acessíveis a quaisquer interessados informações referentes aos imóveis.

Nos ensinamentos de Azevedo:

A simples guarda dos fatos não teria grande eficiência, se não acompanhasse o princípio da completa publicidade, de modo a impedir a ocultação dos negócios, fornecendo a terceiros, a quem seus efeitos pudessem atingir, um meio seguro de pesquisa e autorização, reciprocamente, uma presunção geral de ciência das relações jurídicas registradas⁴⁴

No que se refere à autenticidade, ressalta Diniz, que:

Há autenticidade do registro porque cria presunção de verdade, sendo retificável, por ser o serventuário mero receptor de declaração alheia, manifestada por meio de requerimento, instruído por documentos comprobatórios examinando-a mediante critérios formais. Como se pode ser, entendemos que o registro não afirma a autenticidade dos negócios imobiliários, ante o fato de o oficial, ou preposto seu, efetuar um exame meramente formal dos documentos apresentados pelo requerente, e, conseqüentemente, nada obsta que, às vezes, venha a efetuar assentos imobiliários baseados em escrituras falsas. Realmente, tal pode ocorrer, porém convém lembrar que, pelo art. 1º da Lei n. 6.015/73, a autenticidade dada não é a do negócio jurídico, mas a do próprio registro, que se reveste de formalidades legais, garantidas pela fé pública do serventuário dele encarregado. A referida norma apenas exige que ele tome conhecimento de certo título, verifique se atende aos requisitos formais, reclamados por lei, e o registre, não tendo, portanto, a função de informar-se sobre questões de

⁴¹ BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis**: doutrina, prática e jurisprudência. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 35.

⁴² BRASIL, Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

⁴³ DAHBIR, Rahj Al. **Prática do registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica**. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010, p.27.

⁴⁴ AZEVEDO, Philadelpho. **Registros públicos**. Rio de Janeiro: Linotipo Fluminense, 1924, p.9.

mérito, alheias ao papel apresentado e ao ajuste entre este e os assentamentos anteriores. Logo, não se terá, com o registro, a autenticidade do negócio imobiliário causal, pelo qual o imóvel foi levado a assento⁴⁵

Neste mesmo sentido, o registro não visa sanar os vícios dos atos, e, por isso, constitui presunção *juris tantum*, ou seja, admite prova em contrário, daquele que se sentir prejudicado, diferentemente do sistema alemão, cuja a presunção de veracidade é absoluta⁴⁶. No entanto, o registro Torrens possui presunção absoluta, pois dependente de uma ação própria que garantirá a veracidade do registro, conforme art. 277, da Lei n. 6.015/1973⁴⁷.

Contudo, caso o titular do bem ou terceiro venham a sofrer algum dano em razão de falha do sistema, caberá indenização⁴⁸, o que garante a segurança jurídica, clamada pela sociedade civil, a fim de garantir seus direitos, sem que sejam suprimidos pela massa social, pelas elites, bem como pelo Estado⁴⁹.

É exatamente a segurança jurídica a principal finalidade do Registro de Imóveis, com o intuito de sanar os litígios referentes à aquisição e à transmissão de bem imóveis e, assim, fomentar estas transações⁵⁰. Como bem expõe Della Giustina:

[...] pode-se apontar o registro imobiliário como uma instituição indispensável para a proteção jurídica dos direitos patrimoniais. Ao garantir o direito à propriedade privada, o registro imobiliário inibe ou, pelo menos, minimiza os litígios que possam surgir em relação à propriedade. Dessa forma, o registro de imóveis contribui, decisivamente, para a estabilidade social e justiça⁵¹

Erpen, por sua vez, afirma que os Registro Públicos constituem “a mais valiosa cidadela da comunidade contra os negócios clandestinos, e somente invocado quando convenientes aos contratantes”.⁵²

⁴⁵ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 59-60.

⁴⁶ BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: Doutrina, prática e jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 34.

⁴⁷ Art. 277. Requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torrens, o oficial protocolará e autuará o requerimento e documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado. (BRASIL, Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014).

⁴⁸ DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 60.

⁴⁹ DIP, Ricardo. **Do conceito de direito registral imobiliário**. In: REGISTRO DE IMÓVEIS (VÁRIOS ESTUDOS). Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005, p. 63.

⁵⁰ DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'Anna. **O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário**. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO. São Paulo: Revista dos Tribunais, v.33, n.69, 2010, p. 206-231.

⁵¹ Id.

⁵² ERPEN, Décio Antônio. **Registro públicos**. In: DOUTRINAS ESSENCIAIS. DIREITO EGISTRAL. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 1, p. 91.

Através da publicidade é que foi possível aumentar consideravelmente o grau de segurança jurídica na circulação de bens imóveis, em razão do registro ser feito no cartório da circunscrição do imóvel, na folha de matrícula de raiz do bem, de forma individualizada e com os devidos apontamentos, além de individualizar o imóvel e apontar os possíveis encargos e ônus reais sobre o bem⁵³.

Neste sentido, Guedes Filho e outros afirmam que:

A função econômica básica dos serviços notariais e de registro é reduzir assimetrias de informação, incertezas e custos de transação dos atributos jurídicos dos bens transacionados, atores econômicos, contratos e outros atos jurídicos e da vida civil. Por isto, o sistema notarial e de registro é fundamental para o nível de segurança jurídica existente em uma economia. A segurança jurídica é necessária ao crescimento econômico porque está relacionada à formação de direitos de propriedade mais sólidos e bem especificados. Estes atributos são importantes para que aumente a propensão às trocas, potencializando a especialização do trabalho e a formação de mercados mais bem organizados e eficientes.⁵⁴

1.3 Sistemas de registro

Fora mencionado anteriormente que, no Brasil, o registro é requisito necessário para a aquisição e transferência da propriedade, como no sistema alemão, mas que, diferentemente deste, não possui presunção absoluta, admitindo-se prova em contrário. Desta feita, faz-se necessário um estudo breve sobre os sistemas de registro.

Em primeiro lugar devemos conceituar o termo sistema. Sistema é o conjunto de atividades que congregam normas especificadas pelos seus atributos de eficácia e validade, “estabelecendo relação entre elas (estrutura) e albergando uma referência à mundividência que animou o elaborador desse sistema, projetando-se de uma dimensão significativa”.⁵⁵

Gomes, afirma que existem três sistemas registrais: o Romano, o Francês e o Alemão⁵⁶. Carvalho divide os sistemas de registro também em três, no entanto, de forma diversa do primeiro: o Francês, o Alemão e o Brasileiro⁵⁷. Já Velázquez classifica os

⁵³ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 47.

⁵⁴ GUEDES FILHO, Ernesto Moreira. et. al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 28 ago 2014.

⁵⁵ VELÁSQUEZ, Víctor Hugo Tejerina. **Teoria registral**: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária. Curitiba: CRV, 2013, p. 18.

⁵⁶ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19ª ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. – Rio de Janeiro: Forense, 2008, p.157.

⁵⁷ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 8.

sistemas registrais de outra maneira, de forma mais aprofundada, expostos, aqui, a título de curiosidade.

Ele afirma que:⁵⁸

[...] no que tange à propriedade imóvel e ao momento em que se produz a transmissão do domínio, cabe mencionar que o mundo contemporâneo há pelo menos três modos de conceber a transferência da propriedade:

- a) Transmissão do domínio *solo consensu*
- b) Transmissão pelo sistema registral, em que o título é abstraído (absorvido) pelo modo de adquirir;
- c) Transmissão em que o título e o modo de adquirir produzem efeitos diversos.

Em função dos efeitos da publicidade imobiliária, os sistemas podem ser classificados assim:

- a) Os sistemas adjetivos integrados pelo sistema francês e os que seguem como o italiano;
- b) Os sistemas substantivos, como o alemão, suíço e australiano;
- c) Os sistemas relativos, como o espanhol e seus seguidores.

De outro ponto de vista, Valpuestras Fernandez⁵⁹ classifica os sistemas no Direito Comparado assim:

- a) O francês, ou sistema da transcrição;
- b) O alemão, ou da inscrição constitutiva;
- c) O australiano, ou conhecido como sistema de Ata Torrens.⁶⁰

No sistema Romano, a aquisição da propriedade se operava com a entrega do bem imóvel, pela *traditio*, que poderia ser simples ou ficta. A primeira consistia na entrega real da coisa, enquanto a segunda, na entrega simbólica. Esta última subdividia-se em *traditio longa manu*, com a apresentação do bem ao adquirente, e *traditio brevi manu*, quando o adquirente tomava a posse do bem de forma efetiva.⁶¹

No entanto, só a tradição não bastava, era necessária a justa causa prévia, ou seja, um título justo, que por si só também não transferia o domínio.⁶²

No sistema francês, e também no italiano⁶³, o título é suficiente para a transferência do domínio, sendo desnecessária tradição ou o registro.⁶⁴

O intuito do registro, neste sistema, é tornar os atos públicos e oponíveis a terceiros. No entanto, não possui presunção absoluta⁶⁵.

⁵⁸ VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Teoria registral**: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária. Curitiba: CRV, 2013, p. 19.

⁵⁹ FERNANDEZ, Valpuestras apud VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. op. cit., p. 20.

⁶⁰ VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. op. cit., p. 20.

⁶¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p.317.

⁶² GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19ª ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. – Rio de Janeiro: Forense, 2008, p.157-158.

⁶³ VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. op. cit., p. 29.

⁶⁴ GOMES, op. cit., p.158.

⁶⁵ RIZZARDO, Arnaldo. op. cit., p.318.

O registro é feito por meio de transcrição, ou seja, cópia literal do título, com o depósito simultâneo de duas cópias e de extratos literais do ato, salvo a hipoteca, que é inscrita.⁶⁶

Antes do registro, o acordo de vontade vale somente entre as partes acordantes, por isso chamado de sistema consensual ou privatista.⁶⁷

No mesmo sentido, ensina Velázquez, que o sistema francês é conhecido como *solo consensu*, ou seja, a transmissão da propriedade se dá em razão do consentimento legitimamente manifestado, e não em razão da posse⁶⁸, ou do registro. Por este motivo, o sistema francês, confere ênfase total ao título⁶⁹.

Este sistema vem passando por modernizações. Em 2000, foi editado o decreto de 29 de maio, que visa introduzir sistemas informáticos, a fim de racionalizar a organização contábil e telemática, e ainda, facilitar a consulta de informações nele contidas.⁷⁰

No sistema alemão, o título cria a obrigação de se transferir o domínio, e o registro constitui a transferência e aquisição da propriedade.⁷¹

Mesmo com acordo de vontade anterior, a propriedade só é adquirida ou transferida por meio do registro.

O modo de adquirir, absorvendo o título, é característico do sistema, e por exigir a investidura ou legitimação de uma autoridade pública para concretizá-lo, ou seja, para efetuar o registro, é chamado de publicista.

Segundo Velásquez, a posse não representa, nem mesmo evidencia, o direito real, que se dá por meio do Registro de Imóveis.⁷²

Conforme entendimento de Diniz, o registro é prova do direito, o que confere uma presunção de veracidade.

⁶⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 274 e VELÁSQUEZ, op. cit., p.105-107.

⁶⁷ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 8.

⁶⁸ VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Teoria registral: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária**. Curitiba: CRV, 2013, p.34.

⁶⁹ RIZZARDO, Arnaldo. op. cit. RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p.317.

⁷⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 275.

⁷¹ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19ª ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. – Rio de Janeiro: Forense, 2008, p.158.

⁷² VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. op. cit., p. 76.

A presunção, no sistema alemão, é *juris et de jure* do domínio da pessoa que tem o imóvel registrado em seu nome, salvo se for contestada a inscrição por inexatidão, ou se esta for de conhecimento do adquirente.

A presunção absoluta se dá em razão do cadastro da propriedade extremamente seguro, feito a partir de um levantamento predial completo, de forma individualizada, com todas as suas mutações da propriedade.

Tudo que está registrado é considerado verídico e tem validade mesmo que venha provar que o registro se deu com base em contrato nulo.⁷³

Os registros são feitos no fólio real, uma folha com um índice coordenado com descrição cadastral do imóvel.⁷⁴

O sistema protege o terceiro de boa-fé. O comprador que, por confiar no registro, adquira um imóvel, não irá perdê-lo caso o registro seja eivado de vício.⁷⁵

Por fim, o sistema brasileiro, que combina o título com o modo de adquirir, considerado um sistema eclético.

O registro neste sistema possui duplo efeito: constitui o direito real e o torna oponível a terceiros.⁷⁶

Antes do registro, o acordo de vontades cria somente uma obrigação entre as partes, possuindo o alienante, ainda, o domínio sobre o bem.

Este sistema ganhou força com o atual Código Civil, com seu art. 1.245 e §1º⁷⁷

Diniz enfatiza que o sistema brasileiro, diferentemente do alemão, possui uma presunção *juris tantum*, que permite prova em contrário, no caso de contrato nulo.

No sistema alemão, assim como no brasileiro, o título é produtor de mera obrigação, o qual não transmite a propriedade. Para que haja a transferência, é necessário o contrato de transmissão, de caráter real, manifestado em instrumento público diante do Oficial de Registro de Imóveis, para se concretizar, no qual o transmissor deve

⁷³ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 57.

⁷⁴ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: Teoria e Prática**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, 5 ed., p. 276.

⁷⁵ Ibid., p. 277.

⁷⁶ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 15.

⁷⁷ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. (RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p.319 e BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em 14 ago 2014).

demonstrar sua vontade de transferir seu direito de propriedade, na Alemanha conhecido como *Auflassung*⁷⁸

Nos dois últimos sistemas registrais, a publicidade é conferida por meio da inscrição, forma de registro por extração do título. Contudo, no sistema francês é feita a transcrição do título, ou seja, a transladação inteira do documento.⁷⁹

No sistema espanhol, também conhecido como declarativo, as mutações jurídico-reais se consubstanciam com independência do registro. Exige-se, além do título e a inscrição, a tradição, salvo exceções.⁸⁰ A publicidade visa adequar a verdade real com a registral.⁸¹

No sistema australiano, ou Torrens, Loureiro leciona que: “A ideia geral que inspirou Torrens era a de criar um título constitutivo de propriedade proveniente diretamente da Coroa Britânica”.⁸²

No sistema australiano a propriedade é uma atribuição do estado, e a matrícula somente é aberta por meio de concessão estatal ao particular.

Antes do registro, faz-se uma análise pormenorizada jurídica e topográfica do imóvel. Caso não haja nenhuma objeção, nem oposição de terceiros, após a publicação do edital do pedido de registro Torrens, faz-se a matrícula.

Após a emissão do certificado de matrícula, este é inatacável. A cada transferência feita, o domínio volta ao estado que transfere ao novo adquirente. Logo, a inscrição é constitutiva e convalidante, uma vez que tira do título qualquer nulidade,

⁷⁸ A *Auflassung* [*au'f/lassen (offen 1.)*] deixa aberto. *Grundstück*: transferir] (*Lassung, resignatio, dimissio* etc.) é termo cujo significado tem mudado nas suas origens, significava abandono corporal (unilateral) da posse, e mais tarde a declaração do alienante de que abandonava a posse, quer como declaração de um fato consumado (fazendo constar ter abandonado a posse: *se exitium dicere*), quer como declaração de vontade. Significava também a declaração do alienante de transmitir apenas a posse ou a posse e a propriedade (*demittere ac tradere terram ac possessionem*) [Sobre Bremen: REHME, Stadtrl. Forschungen I (1098, 59) (v. Wolf, **Derecho civil internacional privado** [tradução da 2ª ed. Inglesa (1950) por Antonio Lopez]. Barcelona: Bosch, 1958, p. 151)]. Porém, significava, sobretudo, declaração do alienante – de transmitir posse e propriedade – mais a aceitação desta pelo adquirente (VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Teoria registral**: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária. Curitiba: CRV, 2013, p. 77) e VELÁSQUEZ, op. cit., p.29.

⁷⁹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 16.

⁸⁰ VELÁSQUEZ, op. cit., p. 153.

⁸¹ Id.

⁸² LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público**: teoria e prática. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 278.

“diante da presunção legal de que há forma originária de aquisição da propriedade (diretamente do Estado)”.⁸³ A matrícula é uma forma segura do direito de propriedade.⁸⁴

Para finalizar, cabe fazer um breve relato sobre o sistema inglês, que sofreu modificações recentes, inspirado no sistema Torrens, no qual o registrador da propriedade deve fazer um exame sumário dos títulos da identidade e extensão do imóvel, e emitir um título de propriedade garantido pelo Estado.

O título não constitui a propriedade, mas garante sua oponibilidade *erga omnes*. “Qualquer possuidor de um *freehold*, ainda que não possua título algum, pode solicitar inscrição de sua posse que se converte em inscrição de propriedade pelo transcurso de doze anos”⁸⁵ e o registro de sua transmissão é obrigatória. Ele publica a propriedade e a posse, mas não identifica-a nem individualiza-a, o que não traz segurança jurídica necessária às transações imobiliárias.⁸⁶

O registro pode ser consultado via internet, o que facilita o conhecimento da propriedade imobiliária e suas mutações.

Das diversas funções que cada sistema registral possui, inúmeras traduzem em princípios. Mister conhecer os regem o registro imobiliário brasileiro.

1.4 Princípios que fundamentam o registro de imóveis

Como supra explanado, o registro de imóveis possui diversas finalidades. Muitas delas consubstanciam-se em princípios do sistema registral brasileiro. Nesses termos, para se fazer um estudo completo e pormenorizado do sistema registral, faz-se necessária a análise minuciosa dos seus princípios estruturantes.

Os princípios são normas que estabelecem fundamentos para que um mandamento seja encontrado, ou seja, o fundamento normativo para tomar uma decisão, conforme ensinamentos de Esser.⁸⁷

Conforme lição de Ávila:

Os princípios são normas imediatamente finalísticas, primariamente prospectivas e com pretensão de complementariedade e de parcialidade, para cuja aplicação demandam uma avaliação da correlação entre o estado de

⁸³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 279.

⁸⁴ BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 126.

⁸⁵ LOUREIRO, op. cit., p. 279.

⁸⁶ Ibid., p. 280.

⁸⁷ ESSER, Josef apud ÁVILA, Humberto. **Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos**. 12 ed. São Paulo: Malheiros, 2011, p. 35.

coisas a ser promovido e os efeitos decorrentes da conduta havida como necessária à sua promoção.⁸⁸

São os princípios do direito registral que o conferem a confiabilidade necessária a garantir segurança jurídica às transações imobiliárias e a proteção da propriedade.

No Brasil, dentre os principais princípios estruturantes do registro de imóveis temos os princípios da publicidade, da presunção de veracidade, da legalidade, da inscrição, da prioridade, da especialidade, da disponibilidade, da continuidade, da territorialidade e da instância.

1.4.1 Princípio da publicidade

O registro de imóvel é público, pode ser acessado por qualquer interessado, e possui efeito *erga omnes*, ou seja, pode obrigar e ser oponível a terceiros⁸⁹.

Este princípio é determinado pela Constituição Federal de 1988, e embasado nos arts. 16, 17, 21 e 172 da Lei n. 6.015/1973⁹⁰ e art. 30, XII, da Lei n. 8.935/1994⁹¹.

A publicidade é conferida pelo Estado, por meio dos seus órgãos competentes, que tornam públicas as mudanças em relação aos direitos reais sobre bens imóveis e o ônus que recaem sobre eles, conferindo segurança nas operações que envolvam estes bens⁹².

Ela visa tornar conhecido o direito de propriedade. A transferência precisa ser “visível” para poder, assim, ser oponível a todos, evitando-se a má-fé⁹³.

Destarte, a publicidade visa prevenir fraudes, uma vez que no registro são fornecidos as necessárias informações sobre o estado jurídico do imóvel por meio de certidões.

Caso um terceiro de boa-fé venha adquirir uma propriedade de alguém que não seja seu dono, arcará com o dano, uma vez que informação contrária estava contida no

⁸⁸ ÁVILA, Humberto. **Teoria dos princípios**: da definição à aplicação dos princípios jurídicos. 12 ed. São Paulo: Malheiros, 2011, p. 193.

⁸⁹ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.136.

⁹⁰ BRASIL, Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

⁹¹ DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'Anna. **O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário**. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO. São Paulo: Revista dos Tribunais, v.33, n.69, 2010, p. 206-231.

⁹² DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 63.

⁹³ *Ibid.*, p. 64.

cartório de registro de imóveis. No entanto, poderá pleitear indenização pelos eventuais prejuízos⁹⁴.

É da vontade do interessado ter conhecimento do registro; contudo, há casos que deve ser de iniciativa do registrador, por exemplo, o registro em editais para loteamentos e desmembramentos⁹⁵.

1.4.2 Princípio da presunção de veracidade

O registro presume-se verdadeiro e produz seus efeitos até que se produza prova em contrário. Esta presunção é relativa, conforme art. 252 da Lei de Registros Públicos e art. 1.245 do Código Civil⁹⁶, salvo sistema Torrens que tem presunção absoluta de veracidade, o que impossibilita que o registro seja atacado,⁹⁷ previsto nos arts. 277 e seguintes, da Lei de Registros Públicos⁹⁸.

A inscrição é prova do direito⁹⁹e, ainda que eivada de vícios produzirá seus efeitos legais enquanto não for cancelada¹⁰⁰.

Esta prova é de ordem meramente processual, não atingindo direito material, ou seja, garantirá a eficácia do registro, sem garantir a validade do negócio registrado, pois não tem efeito saneador.

Caso haja interesse de desconstituí-la, a parte contrária que deverá provar. Desta forma, a presunção definirá o ônus da prova¹⁰¹.

Ela sanará a falta de direito do transmissor em favor de terceiro de boa-fé, uma vez que a transferência será considerada válida, caso registrada¹⁰², cabendo ao verdadeiro titular do direito ação de indenização contra àquele que transferiu a

⁹⁴ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 64.

⁹⁵ DAHBIR, Rahj Al. **Prática do registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica**. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010, p.193.

⁹⁶ BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em 18 ago 2014.

⁹⁷ ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana Paiva. **Princípios do registro imobiliário formal**. In: INTRODUÇÃO AO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004, p.178.

⁹⁸ BRASIL, Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

⁹⁹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 178.

¹⁰⁰ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de Registros de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 65.

¹⁰¹ Ibid., p. 161.

¹⁰² DAHBIR, Rahj Al. **Prática do Registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica**. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010, p.157.

propriedade, bem como ação de retificação,¹⁰³ a fim de que o registro volte a refletir a verdade real.

Ademais, as certidões emitidas pelos cartórios de imóveis gozam de presunção de legitimidade, constituindo meio de prova em juízo¹⁰⁴.

Existem várias possibilidades de retificação, procedimentos administrativos e judiciais¹⁰⁵. No caso de vícios intrínsecos, o registrador deve fazer o protocolo para, após, fazer as exigências cabíveis, mesmo se entender que o vício seja insanável.¹⁰⁶

1.4.3 Princípio da legalidade

Vige em nosso país o princípio da legalidade, previsto nos arts. 198 e 289 da Lei n. 6.015/1973¹⁰⁷, no qual exige-se que o registrador faça uma análise aprofundada da legalidade do título e demais documentos apresentados¹⁰⁸, principalmente no que tange às nulidade absolutas e ao cumprimento dos princípios do sistema registral brasileiro¹⁰⁹. Caso encontre ilegalidade, não será efetuado o registro¹¹⁰. Visa verificar se a situação jurídica do título corresponde com a situação cadastral.¹¹¹

No caso de discordância de opiniões entre o registrador e o interessado, este deverá suscitar o procedimento de dúvida¹¹².

Só serão registrados documentos que não tiverem irregularidade, devendo o oficial analisá-los previamente¹¹³.

No entanto, caso se registre um negócio jurídico nulo, este não será considerado, contudo, se for anulável, o registro valerá até que seja anulado pelo judiciário¹¹⁴.

Aprofundando esta questão, insta salientar a lição de Loureiro:

¹⁰³ DAHBIR, Rahj Al. **Prática do Registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica**. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010, p.156.

¹⁰⁴ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.136.

¹⁰⁵ DAHBIR, Rahj Al. op. cit., p. 175.

¹⁰⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. São Paulo: Método, 2013, 5 ed., p. 306.

¹⁰⁷ BRASIL, Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

¹⁰⁸ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. op. cit., p.137.

¹⁰⁹ DAHBIR, Rahj Al. op. cit., p.167.

¹¹⁰ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. op. cit., p.137.

¹¹¹ VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Teoria registral: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária**. Curitiba: CRV, 2013, p. 186.

¹¹² MELO, Marco Aurélio Bezerra de. op. cit., p.137.

¹¹³ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 64.

¹¹⁴ *Ibid.*, p. 64-65.

Ainda no que se refere à qualificação registral, podem ser observadas duas correntes doutrinárias e jurisprudenciais: uma que entende que o registrador deve ater-se às nulidades de pleno direito e outra que defenda também o exame das anulabilidades.

Aqueles que defendem o primeiro entendimento lembram que as anulabilidades são destituídas de interesse público e que somente podem ser invocadas pelos interessados. A ausência de impugnação do negócio jurídico no prazo previsto em lei acarreta o convalidamento do ato.

Para os defensores da segunda posição, o registrador deve garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos negócios jurídicos (art. 1º da Lei 8.935/1994), de forma que tal profissional do direito deve, no exame de qualificação, investigar inclusive a existência de nulidade relativa. Desta forma, seria cumprida a finalidade do registro, que é imprimir segurança jurídica aos direitos reais imobiliários, precavendo o surgimento de possíveis problemas futuros.

Para os adeptos desta segunda corrente, os registradores devem suscitar dúvidas quando encontram nulidades relativas, desde que provenham única e exclusivamente do título. Não cabe ao registrador investigar defeitos intrínsecos ao negócio jurídico, mas apenas aqueles extrínsecos ao título [...].¹¹⁵

Cumpre-se adotar um mecanismo para que, de uma forma mais ampla, a situação registral seja a mesma que a real, a fim de garantir estabilidade das transações imobiliárias, funcionando como um filtro para que não sejam registrados títulos ilegais, disposto por pessoa que não tenha esta faculdade, ou ainda, a disposição eivada de vícios ostensivos. Por isso, faz-se necessário o exame prévio dos títulos, no intuito de verificar a sua veracidade e, por consequência, conferir confiabilidade ao registro¹¹⁶.

Contudo, cabe expor pensamento de Carvalho, que afirma que o registro torna-se mais puro ao desvincular-se do ato jurídico de transmissão, legal ou ilegal, que o ensejou. No entanto, isto acaba por tornar o registro algo artificial, uma vez que cria um negócio jurídico abstrato.¹¹⁷

1.4.4 Princípio da inscrição

O princípio da inscrição é o princípio base do sistema registral brasileiro. Segundo Carvalho, ele significa que a constituição, a transmissão e a extinção de direitos reais sobre bens imóveis, só irá se consubstanciar por meio da inscrição, mesmo com o anterior contrato entre as partes.¹¹⁸

¹¹⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 5 ed. São Paulo: Método, 2013, p. 309.

¹¹⁶ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 224-223.

¹¹⁷ *Ibid.*, p. 223.

¹¹⁸ *Ibid.*, p. 137.

A transferência do direito real sobre bem imóvel divide-se em duas partes: a primeira refere-se ao contrato realizado entre as partes, ou seja, o título; e a segunda, é propriamente a mutação prevista no contrato, por meio da inscrição do título no livro próprio do registro. Se o primeiro é viciado, não pode consumir-se o segundo.

O direito real não nasce do título, mas sim da sua inscrição no Registro de Imóveis. Contudo, não possui a inscrição efeito saneador, ou seja, nem a terceiros de boa-fé, sanará os vícios do título.¹¹⁹

As mudanças das relações jurídico-reais só ocorrem por meio da inscrição.¹²⁰ Além de constituir a aquisição do direito real, ela é forma de revelar este direito ou sua ameaça. Pode ser constitutiva, constitui direito real ou sua oneração, ou declarativa, declara a sua anterior constituição ou ameaça. Neste último caso, o direito já é previamente constituído, como por exemplo, *causa mortis* ou usucapião, no entanto, devem ser igualmente registrados¹²¹.

É um meio de traduzir o direito real sobre o imóvel e seus atos extintivos ou modificativos¹²² e, ainda, torná-lo conhecido ao público, por oferecer uma exteriorização ampla.

Ela é feita por extrato - faz-se um resumo do título-, em local onde se encontra o imóvel, pois sua finalidade é publicar a existência do direito no lugar onde algum interessado venha procurar por tais informações, e em livro específico¹²³.

As relações reais dos bens imóveis não afetam apenas as partes, mas sim toda a coletividade, por isso necessário um mecanismo que além de traduzir esta relação, seja uma forma de dar conhecimento *erga omnes*.

Este princípio está previsto nos arts. 167, 168 e 169 da Lei n. 6.015/1973¹²⁴ e art. 1.245 e §1º do Código Civil¹²⁵.

¹¹⁹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 226.

¹²⁰ VELÁSQUEZ, Víctor Hugo Tejerina. **Teoria registral**: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária. Curitiba: CRV, 2013, p. 184.

¹²¹ DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'Anna. **O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário**. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO. Sao Paulo: Revista dos Tribunais, v.33, n.69, 2010, p. 206-231.

¹²² PASSARELLI, Luciano Lopes. **As retificações no registro de imóveis**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2008. p. 35.

¹²³ CARVALHO, Afrânio de. op. cit., p. 137-151.

¹²⁴ BRASIL, Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

¹²⁵ BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em 14 ago 2014.

1.4.5 Princípio da prioridade

O princípio da prioridade significa que na concorrência de direitos sobre um mesmo imóvel eles serão graduados em função da ordem cronológica do seu registro. Assim, os primeiros prenotados preferem aos posteriores, não existindo diferentes direitos no mesmo posto¹²⁶.

A prioridade é fixada na prenotação (prévio assentamento do título)¹²⁷ quando for protocolizado o título no cartório¹²⁸, momento em que recebe um número de ordem que repercutirá no livro de inscrição, e será entregue pelo serventuário um recibo com a data da prenotação e o número de ordem¹²⁹, conforme art. 182 e 186 da Lei n. 6.015/1973¹³⁰ e art. 1.246, 1.493 e 1.495 do Código Civil¹³¹.

É em razão deste princípio que os direitos inscritos tornam-se estáveis e não contraditórios.

A prioridade pode ser em razão de direitos da mesma categoria, mas ainda, de categorias diversas, por exemplo, o direito à propriedade e o direito à hipoteca. Entretanto, desempenha papel diferente se eles forem ou não compatíveis entre si, ou seja, se forem excludentes, ela garantirá o primeiro e excluirá o segundo; se forem compatíveis, garantirá os dois, mas concederá ao primeiro graduação superior ao segundo¹³².

Pode ser entendida, também, como uma forma de sanção, uma vez que a mudança de titular da propriedade ou oneração que for primeiro registrada terá prioridade sobre os demais, mesmo que estes tenham ocorrido antes. Desta forma, prioriza-se aquele diligente que registrou primeiro, sobre o retardatário¹³³.

Os títulos registrados em primeiro lugar se estabilizam e ganham segurança, evitando incompatibilidades ou contradições.¹³⁴

¹²⁶ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 181.

¹²⁷ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 66.

¹²⁸ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.138.

¹²⁹ DINIZ, op. cit., p. 66.

¹³⁰ BRASIL, Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

¹³¹ BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em 18 ago 2014.

¹³² CARVALHO, Afrânio de. op. cit., p. 181.

¹³³ Ibid., p. 182.

¹³⁴ DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 67.

No entanto, há exceções a este princípio em relação à hipoteca, que é o caso do título da segunda hipoteca com referência expressa da primeira, conforme artigo 189 da Lei 6.015/73¹³⁵, aos direitos reais contraditórios previstos no art. 190, da mesma Lei, e as escrituras lavradas nos mesmo dia com hora da lavratura consignada, como expresso no art. 192 da Lei dos Registros Públicos¹³⁶.

Outrossim, nem todos os títulos que forem apresentados serão levados ao protocolo, como aqueles levados apenas para exame e cálculo de emolumentos, conforme art. 174 da Lei n. 6.015/1973 e art. 12, parágrafo único, da mesma Lei¹³⁷, o que pode afastar o princípio da prioridade.

1.4.6 Princípio da especialidade

Na lição de Carvalho, este princípio consubstancia-se no fato de que a inscrição deve recair sobre um objeto individualizado, e deve diferenciá-lo de todos os demais¹³⁸, estabelecendo suas medidas precisas, características, confrontações e qualificação completa.

É obrigatória a individualização do imóvel, bem como da dívida que seja garantida por direito real, que deve ser definida e expressa em moeda nacional.¹³⁹

A inscrição não pode versar sobre todo o patrimônio, nem a um número indeterminado de imóveis¹⁴⁰.

Melo o define como a exigência de contiver no registro uma descrição minuciosa, não podendo realizá-lo no caso se conter incongruências entre a descrição do título e o registro¹⁴¹. A inscrição deve recair sobre um objeto devidamente individualizado¹⁴².

¹³⁵ BRASIL, Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

¹³⁶ DAHBIR, Rahj Al. **Prática do registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica**. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010, p.179.

¹³⁷ DINIZ, Maria op. cit., p. 66 e BRASIL, Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

¹³⁸ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994.** 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 203.

¹³⁹ Id..

¹⁴⁰ Id.

¹⁴¹ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.138.

¹⁴² DAHBIR, Rahj Al. op. cit. , p.151.

Destina-se à organização dos registros e fixação ou determinação dos bens, direitos e títulos inscritos. O imóvel deve ser especificado¹⁴³.

Imóveis desmembrados, parcelados e fundidos devem ser identificados por meio de memoriais descritivos, conforme Lei n. 10.267/2001¹⁴⁴.

Deve ser descrito o imóvel (descrição objetiva) e, ainda, a especificação do nome do proprietário do imóvel e detentores dos direitos reais (descrição subjetiva)¹⁴⁵.

Este princípio está previsto no art. 176, §1º, II, itens 3 e 4, e nos arts. 222 e 225 da Lei n. 6.015/1973¹⁴⁶.

1.4.7 Princípio da continuidade

O princípio da continuidade, também conhecido como do trato sucessivo, previsto nos arts. 196, 197, 222, 223, 225, 228, 229, 237 da Lei n. 6.015/1973¹⁴⁷, refere-se a cadeia de titularidade do imóvel individualizado, na qual só se fará inscrição de um direito se o seu ortogante constar no registro como seu titular, e assim sucessivamente nas demais transmissões, a fim de se assegurar a preexistência do imóvel no patrimônio daquele que o transferiu.¹⁴⁸ Impede-se o lançamento de qualquer ato registral sem que haja um registro anterior¹⁴⁹.

Mais especificamente, cada inscrição deve ter precedência de uma anterior, com intuito de assegurar a legitimidade da transmissão e oneração, formado por um elo ininterrupto de registros, um encadeamento de titularidade, cada qual ligando-se com seu precedente ou sucessor¹⁵⁰.

¹⁴³ VELÁSQUEZ, Víctor Hugo Tejerina. **Teoria registral:** sistemas de transmissão de propriedade imobiliária. Curitiba: CRV, 2013, p. 187.

¹⁴⁴ DAHBIR, Rahj Al. **Prática do registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica.** Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010, p. 150 e BRASIL, Lei nº 10.267/01, de 28 de agosto de 2001, Altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110267.htm> Acesso em: 18 ago 2014.

¹⁴⁵ DAHBIR, Rahj op. cit, p.150.

¹⁴⁶ BRASIL, Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

¹⁴⁷ BRASIL, Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

¹⁴⁸ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis:** comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994, 4 ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 251.

¹⁴⁹ ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana Paiva. **Princípios do registro imobiliário formal.** In: INTRODUÇÃO AO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004, p.176).

¹⁵⁰ CARVALHO, op. cit., p. 252.

Exige-se um nexo ininterrupto dos diversos titulares que exercem, ou já exerceram, poderes sobre o bem, com coerência registral entre as diversas inscrições sucessivas. Deve haver a prévia inscrição do nome daquele que transfere ou onera a propriedade,¹⁵¹ assim cada inscrição deve ter sua procedência em uma anterior que garanta a legitimidade da sua transmissão ou oneração

O registro da escritura deve ser realizado pelo seu titular, sendo vedado fazer o registro no nome do adquirente do imóvel se o bem não estiver no nome de quem o está vendendo¹⁵².

Caso não tenha inscrição, deverá ser feita, primeiramente, em favor do disponente, e, após, do adquirente, conforme art. 195 da Lei de Registros Públicos¹⁵³

Apresenta como razão a garantia de uma maior fidelidade do registro, ao impedir que o não titular do direito o disponha¹⁵⁴.

Na lição de Dahbir:

Para haver mudanças dos titulares, das características de um imóvel, ou a criação, modificação, e extinção de direitos registrados, é necessário o prévio registro ou a previa averbação dos fatos e atos jurídicos, que justifiquem a mudança posterior. É esse o conceito do princípio da continuidade¹⁵⁵.

O princípio da continuidade também tem relação com a correta caracterização do bem imóvel¹⁵⁶.

A responsabilidade de se garantir a continuidade fica a cargo do Oficial do Registro, que só deve indagar ao requerente sobre informações referentes ao estado atual do registro.

Este princípio é dispensado nos caso de aquisições originárias como o usucapião de um imóvel ainda não matriculado.

¹⁵¹ VELÁSQUEZ, Víctor Hugo Tejerina. **Teoria registral:** sistemas de transmissão de propriedade imobiliária. Curitiba: CRV, 2013, p. 189.

¹⁵² MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.137

¹⁵³ VELÁSQUEZ, op. cit., p. 189 e BRASIL, Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

¹⁵⁴ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis:** comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994, 4 ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 252.

¹⁵⁵ DAHBIR, Rahj Al. **Prática do registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica.** Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010, p.142.

¹⁵⁶ Id.

1.4.8 Princípio da disponibilidade

Este princípio, previsto nos arts. 172, 196, 225, 227, 228, 236, 237 da Lei n. 6.015/1973¹⁵⁷ e art. 1.228 do Código Civil¹⁵⁸, é mais um mecanismo para se garantir a autenticidade e veracidade do registro. Ele determina a correspondência entre o direito registrado e o disponibilizado. Verifica-se se o alienante ou onerante podem dispor o direito registrado¹⁵⁹. Conforme afirma Dahbir: “ninguém pode transferir mais direitos do que tem”.¹⁶⁰

Visa verificar se a propriedade está em condições jurídicas e físicas para ser alienada ou onerada¹⁶¹.

Deve-se conferir se os dados constantes no título que está sendo alienado estão em conformidade com os presentes na matrícula. No entanto, ainda hoje, existem problemas referentes ao conhecimento exato do imóvel, uma vez que registros antigos não apresentavam o valor da planta, impossibilitando o exame da área. Para apurar a área remanescente pode valer-se da Lei n. 10.937/04, mas em caso de dúvida, deve-se ser submetido à apreciação judicial¹⁶².

1.4.9 Princípio da territorialidade

Este princípio, previsto no art. 12 da Lei n. 8.935/1994¹⁶³, divide as atribuições dos cartórios de registro de imóveis em circunscrições¹⁶⁴.

O registro feito em serventia não competente é considerado nulo, conforme art. 169 da Lei de Registro Públicos¹⁶⁵.

¹⁵⁷BRASIL, Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

¹⁵⁸ BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em 18 ago 2014.

¹⁵⁹ VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Teoria registral**: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária. Curitiba: CRV, 2013, p. 186.

¹⁶⁰ DAHBIR, Rahj Al. **Prática do registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica**. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010, p.145.

¹⁶¹ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 68.

¹⁶² DAHBIR, Rahj Al. op. cit., p.142.

¹⁶³ BRASIL, Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm Acesso em: 18 ago 2014.

¹⁶⁴ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.138.

¹⁶⁵ DAHBIR, op. cit., p.202.

A competência é estabelecida pela Lei de Organização Judiciária de cada Estado, o que limita os atos do registrador e daqueles interessados no registro¹⁶⁶. Por isto, hoje há um tendência de concentrarem os Ofícios, ou criar um protocolo regional e conectado com todas as Serventias Regionais, evitando o grande deslocamento para efetuar o registro.¹⁶⁷

1.4.10 Princípio da instância

Este princípio, previsto no art. 1.492, parágrafo único, do Código Civil,¹⁶⁸ afirma que só será realizado o registro por meio de requisição expressa do interessado, ou autoridade, quando a lei assim prescrever¹⁶⁹.

É necessária a postulação do registro, não sendo realizados atos de ofício¹⁷⁰, salvo as anotações e averbações na matrícula de todos os ônus reais e restrições sobre o imóvel, que ao ser transferido, passou a ser de competência de outra serventia; ou que exijam a atualização de nomes de ruas e logradouros públicos, decretados pelo município¹⁷¹. O requerimento para inscrição pode ser escrito ou oral. O acesso aos documentos também pode ser requisitado da mesma forma¹⁷². Contudo, via de regra, o requerimento é verbal e acompanhado do título, mas em caso de averbação e pedido de cancelamento, o requerimento deve ser escrito e com firma reconhecida, conforme art. 246, §1º, da Lei n. 6.015/1973¹⁷³. O pedido de prenotação não exige forma especial¹⁷⁴.

Este princípio possui exceções relacionadas ao ajuste interno do sistema, proveniente do autocontrole interno ou em face da autotutela administrativa. Ademais,

¹⁶⁶ DAHBIR, Rahj Al. **Prática do registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica**. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010, p. 202.

¹⁶⁷ ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana Paiva. **Princípios do registro imobiliário formal**. In: INTRODUÇÃO AO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004, p.176.

¹⁶⁸ BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em 18 ago 2014.

¹⁶⁹ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.138.

¹⁷⁰ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 269.

¹⁷¹ DAHBIR, Rahj Al. op. cit., p. 183.

¹⁷² Ibid., p.164.

¹⁷³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 5 ed. São Paulo: Método, 2013, p. 305 e BRASIL, Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 18 ago 2014.

¹⁷⁴ DAHBIR, op. cit., p.164.

hoje foi relativizado em razão das alterações que o registro pode sofrer em virtude dos interesses coletivos, pela função social da propriedade¹⁷⁵.

¹⁷⁵ SALLES, Venício. **Direito registral imobiliário**. 3ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 21.

2 ASPECTOS PRÁTICOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: ESTUDO DO REGISTRO DE IMÓVEIS TRADICIONAL

Para que se possa fazer uma análise do registro de imóvel eletrônico, apontando as principais inovações propostas, é preciso, primeiro, fazer um estudo do registro imobiliário tradicional, para assim compará-los entre si e ter uma visão geral do registro de imóveis.

Faz-se necessário, portanto, apontar os aspectos mais relevantes do registro de imóveis brasileiro, a fim de viabilizar a posterior análise do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário.

Por este motivo, o presente capítulo trata do sistema de registro imobiliário nacional, a legislação aplicada e aspectos práticos, dividido em quatro itens.

Na primeira parte é exposta e comentada, brevemente, a legislação aplicável ao registro imobiliário. No segundo momento, discorre-se sobre as atribuições do registro de imóveis, subdividindo-se em matrícula, registro e averbação. No terceiro item, faz-se uma análise da escrituração clássica e do procedimento registral. E, por fim, no quarto, são feitas considerações em relação ao registro tradicional.

2.1 Legislação aplicável ao registro de imóveis

A atividade notarial e registral foi definida pela Constituição Federal de 1988, no art. 236, regulamentada pela Lei n. 8.935, de 1994. É uma atividade de caráter privado, por delegação do Poder Público.¹⁷⁶

Infere-se daí, que a atividade registral é uma atividade própria da administração pública, atribuída a um ente privado.¹⁷⁷

A Lei n. 8.935, de 1994 estabeleceu a natureza, a finalidade e as atribuições dos serviços notariais e registrais. Determinou, também, aspectos referentes aos titulares dos

¹⁷⁶GUEDES FILHO, Ernesto Moreira, et. al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civil_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 28 ago 2014 e Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. (BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 18 ago 2014).

¹⁷⁷GUEDES, op. cit. Acesso: 28 ago 2014 e SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011, p.17.

cartórios, como seus direitos e deveres, forma de ingresso, dentre outros.

A atividade registral está prevista principalmente na Lei n. 6.015/1973, Lei de Registros Públicos, mais precisamente no Título I, referente às disposições gerais dos Registros Públicos nos arts. 1º ao 28; no Título V, do Registro de Imóveis, nos arts. 167 a 288; e no Título VI, concernente às Disposições Gerais e Transitórias, nos arts. 289 a 299. Ela instituiu o fôlio real, em detrimento do fôlio pessoal, bem como introduziu a matrícula, o que aumentou a segurança jurídica dos registros. Foi alterada após pelas Leis n. 6.216, de 1975, 6.724, de 1979, 6.850, de 1980 (a fim de compatibilizar com o Código de Processo Civil vigente), Lei n. 6.941, de 1981, Lei n. 9.053, de 1995, dentre outras.¹⁷⁸

No entanto, outros dispositivos legais tratam do registro de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro¹⁷⁹. Dentre eles, de forma breve, os principais são:

a) Lei n. 5.972, de 1973: que regulou a propriedade de imóveis possuídos pela União, bem como os discriminados administrativamente¹⁸⁰;

b) Lei n. 7.433, de 1985 e Decreto nº 93.240, de 1986: que estabeleceu os requisitos para lavratura de escrituras públicas¹⁸¹;

c) Lei n. 9.514, de 1994: que estabeleceu o Sistema de Financiamento Habitacional e a alienação fiduciária em garantia¹⁸²;

d) Lei n. 9.492, de 1997: que regulamentou serviços de protesto de títulos e outros documentos de dívida¹⁸³;

¹⁷⁸GUEDES FILHO, Ernesto Moreira, et. al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em:

<http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civil_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Um_a_Visao_Economica.pdf> Acesso: 28 ago 2014 e BRASIL, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 28 ago 2014.

¹⁷⁹SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Os serviços notariais e registrais no Brasil**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalle.php?obr=140>> Acesso em: 28 ago 2014.

¹⁸⁰BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 631 e BRASIL. Lei 5.972, de 11 de dezembro de 1973. Regula o procedimento para o registro da propriedade de bens imóveis discriminados administrativamente ou possuídos pela União. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5972.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

¹⁸¹BRASIL. Lei 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7433.htm> Acesso em 18 ago 2014 e BRASIL. Decreto

93.240, de 9 de setembro de 1986. Regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985... Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D93240.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

¹⁸²BRASIL. Lei 9.517, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário... Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

¹⁸³BRASIL. Lei 9.492, de 10 de setembro de 1997. Define competência, regulamenta os serviços... Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9492.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

e) Lei n. 10.169, de 2000: que estabeleceu as normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos cartórios¹⁸⁴;

f) Medida Provisória n. 2.200, de 2001: que

Instituiu a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil, com objetivo de garantir a autenticidade, integridade e validade jurídica de documentos em suporte eletrônico; equiparou a assinatura digital à assinatura de próprio punho para todos os efeitos e reconheceu o arquivamento digital de documentos;¹⁸⁵

g) Código Civil, de 2002: no qual os artigos 108 e 215 estabeleceram a obrigatoriedade da escritura pública para validade de negócios jurídicos transmutativos de direitos reais sobre imóveis com valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, uma vez que possui fê-pública¹⁸⁶;

h) Lei n. 11.280, de 2006: que estabeleceu a possibilidade da prática de atos processuais por meio eletrônico, e por meio do sistema ICP-BRASIL, os processos passariam a ser totalmente eletrônico¹⁸⁷;

i) Lei n. 11.382, de 2006: que alterou disposições do Código Civil vigente, no intuito de garantir uma maior segurança das transações judiciais¹⁸⁸;

j) Lei n. 11.419, de 2006: que disciplinou a informatização processo judicial, permitindo o uso de documentos eletrônicos¹⁸⁹;

l) Lei n. 11.441, de 2007: que estabeleceu a possibilidade de realização de inventários, partilhas, separações consensuais e divórcios consensuais por via administrativa, por meio escritura pública¹⁹⁰;

m) Lei n. 11.977, de 2009: que dispôs sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida

¹⁸⁴BRASIL. Lei 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal... Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/110169.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

¹⁸⁵ GUEDES FILHO, Ernesto Moreira. et. al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 28 ago 2014.

¹⁸⁶Id. e BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

¹⁸⁷GUEDES FILHO, op. cit. Acesso: 28-08-2014 e BRASIL. Lei 11.280, de 16 de fevereiro de 2006. Altera os arts. 112, 114, 154.... Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2006/Lei/L11280.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

¹⁸⁸GUEDES FILHO, op. cit. Acesso: 28-08-2014 e BRASIL. Lei 11.382, de 6 de dezembro de 2006. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973... Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/111382.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

¹⁸⁹BRASIL. Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2009. Dispõe sobre a informatização do processo judicial; altera a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/111419.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

¹⁹⁰BRASIL. Lei 11.441, de 4 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973... Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

– PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas e estabelece a implementação do Sistema de Registro Eletrônico; com algumas alterações conferidas pela Lei n. 12.693, de 2012¹⁹¹;

n) Lei n. 12.024, de 2009: que deu nova redação ao artigos 4º, 5º e 8º da Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004, que tratam de patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, previsto na Lei n. 10.931; estabeleceu o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras nos contratos de construção de moradia firmados dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida, dentre outros¹⁹².

Vale salientar a existência de leis estaduais regulamentando também o sistema registral brasileiro, principalmente em relação à fixação de emolumentos, seu valor, repasse a outras instituições, bem como delimitação das circunscrições¹⁹³.

2.2 Atribuições do registro de imóveis

As atribuições de todos registros públicos estão previstas no art. 1º da Lei n. 6.015/1973. São elas: a) a publicidade: por meio do registro atos registrais tornam-se públicos, acessíveis a toda sociedade; b) a autenticidade: aquilo que é assentado é presumido como verdadeiro; c) a segurança: por meio do registro direitos são assegurados; e, d) a eficácia jurídica: a partir do registro os atos produzirão seus efeitos. Ademais, visam a conservação de livros, papéis e documentos, permanentemente.

Já o registro de imóveis possui como atribuições, conforme lição de Cineviva:

[...] constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela referentes, no País, segundo regiões certas e determinadas, ajustadas à sua divisão judiciária por Estados e comarcas, sendo a atribuição genérica do delegado definida no art. 12 da LNR, ou seja, “...a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos...às normas que

¹⁹¹BRASIL. Lei 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV ... Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm> Acesso em: 28-08-2014 e BRASIL. Lei 12.693, de 24 de julho de 2012. Altera as Leis nºs 12.409, de 25 de maio de 2011... Disponível em:

<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/2012/lei12693.htm>> Acesso em: 28 ago 2014.

¹⁹²BRASIL. Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009. Dá nova redação aos arts. 4º, 5º e 8º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, ... Disponível em:

<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/2009/lei12024.htm>> Acesso em: 28 ago 2014.

¹⁹³GUEDES FILHO, Ernesto Moreira. et.al.. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil**: uma visão econômica. Disponível em:

<http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civil_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 28 ago 2014 e SANTA CATARINA (Estado). Código de divisão e organização judiciárias do estado de Santa Catarina. Disponível em:

<<https://www.tjsc.jus.br/institucional/normas/cdoj/CDOJSC.rtf>> Acesso em: 28 ago 2014.

definirem as circunscrições geográficas.¹⁹⁴

Além disto, suas atribuições são o assentamento da matrícula, do registro e da averbação, bem como dos atos translativos ou declaratórios de propriedade e constitutivos de direitos reais¹⁹⁵.

2.2.1 Matrícula

A Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) instituiu a matrícula, em seu art. 176, §1º, I,¹⁹⁶ nos seguintes termos:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:
I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei.¹⁹⁷

Conforme Loureiro, para que houvesse uma transição harmônica do antigo registro para o atual, fez-se necessário a abertura de matrículas como primeiro registro.¹⁹⁸

Por meio da matrícula, o sistema registral brasileiro perdeu a característica da pessoalidade. Hoje ele é alheio ao contrato entre as partes¹⁹⁹, e vinculado ao próprio imóvel, considerado, assim, um registro real.

A matrícula é o cerne do Registro de Imóvel brasileiro²⁰⁰. É o primeiro ato de registro, a abertura do fôlio real²⁰¹, a forma de ingresso do imóvel no Registro de Imóveis.

Loureiro aduz que:

Matrícula é o procedimento que, tomando como base uma inscrição de domínio ou outro direito real imobiliário, tem por objeto o ingresso do

¹⁹⁴CINEVIVA, Walter. **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 424.

¹⁹⁵ Ibid., p. 373 e INICIAÇÃO da Atividade Notarial e de Registro. p. 7 Disponível em: <http://www.esaoabsp.edu.br/ckfinder/userfiles/files/F01_03%20%2818_09%29.pdf> Acesso em 30 ago 2014

¹⁹⁶DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 84.

¹⁹⁷BRASIL, Lei n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015.htm> Acesso: 30 ago 2014.

¹⁹⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro Público**: teoria e prática. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 362

¹⁹⁹CINEVIVA, Walter .op. cit. p. 535.

²⁰⁰Ibid., p.411.

²⁰¹“É nesta folha, ou conjunto de folhas, do livro de registro que será inscrita toda mutação jurídico-real do imóvel: daí o nome ‘fólio (folha) real’.” (LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 293).

imóvel, em forma originária, ao novo sistema registral; mediante a abertura de uma folha na qual tal bem é determinado e individualizado, assim como o respectivo proprietário, e que confere um ordenamento à cadeia de transmissões e modificações reais imobiliárias, permanecendo inalterado até que seja inscrito um título posterior que implique constituição de novo direito real ou modificação ou extinção daquele já inscrito.

Em sentido formal, matrícula é a realidade material ou jurídica que abre um fôlio (folha) no Registro. No seu sentido material, matrícula é o acesso de um prédio ou bem imóvel ao sistema de Registro Real, o que supõe uma declaração sumária da propriedade²⁰².

A matrícula é aberta com rigoroso controle, com as exatas especificações do prédio, constituindo-se no cadastramento da unidade individualizada de cada imóvel naquele Ofício de Registro de Imóveis²⁰³, com vistas a um posterior registro fundiário, quando efetuada a matrícula de todos os imóveis situados no Brasil²⁰⁴, aproximando-se do sistema germânico²⁰⁵.

No entanto, ainda não constitui um registro real puro, haja vista a existência de matrículas com a descrição do prédio incerta ou genérica²⁰⁶.

Ela é feita a partir de dados constantes em títulos ou em registro anterior, que deverá ter especificado precisamente as características do imóvel, identificando e descrevendo o bem de raiz.²⁰⁷

O registro anterior pode ter sido realizado na mesma serventia que se pretende fazer a matrícula, ou ainda, em outra, por ter ocorrido desmembramento²⁰⁸.

Caso a matrícula deva ser realizada em circunscrição diversa do registro anterior, é necessária apresentação certidão atualizada, que será arquivada, a fim de promover uma fácil localização,²⁰⁹ como estabelece artigo 229 da Lei n. 6.015/1973, momento em que o oficial poderá abrir a matrícula com dados não constantes no título, mas sim na certidão.

Insta invocar o ensinamento de Loureiro:

Se o registro anterior foi realizado em outra circunscrição, a matrícula será

²⁰²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 357.

²⁰³DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 84 e SWENSSON, Walter Cruz. **Lei de registros públicos anotada**/Walter Cruz Swesson, Renato Swesson Neto, Alessandra Seino Granja. 4ª e. re. Atual e aum. – São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006, p. 572.

²⁰⁴DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 87.

²⁰⁵CINEVIVA, Walter, **Lei dos registros públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 536.

²⁰⁶DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 84.

²⁰⁷LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 364 e DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 89-90.

²⁰⁸SWENSSON, Walter Cruz. **Lei de registros públicos anotada**/Walter Cruz Swesson, Renato Swesson Neto, Alessandra Seino Granja. 4ª e. re. Atual e aum. – São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006, p. 572.

²⁰⁹DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 89.

aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele cartório, que ficará arquivada na nova serventia. Em vista da certidão e do título, será aberta a matrícula. Se na certidão do registro anterior (transcrição) constar a existência de ônus, o oficial fará a matrícula e, logo após, efetuará o registro desse gravame (v.g., hipoteca, alienação fiduciária, etc.). Tal fato deve ser anotado no título, que será devolvido ao interessado²¹⁰.

Deve-se atentar, contudo, à impossibilidade de haver duas matrículas distintas, referentes ao mesmo imóvel, em cartórios diversos²¹¹.

Caso sejam feitas matrículas em duplicidade, e o interessado, ou terceiro, sofrer algum dano, em decorrência disso o oficial irá responder, uma vez que é de responsabilidade do serventuário a abertura da matrícula, independentemente do requerimento das partes, como leciona Cineviva²¹².

No entanto, afirma Diniz que só é permitida a abertura de matrículas de ofício, se não acarretar despesas ao interessado, nos casos de registro de loteamento, desmembramento ou condomínio, e ainda no interesse do serviço²¹³.

Destarte, cada propriedade possui apenas uma matrícula, e cada matrícula refere-se apenas a um imóvel²¹⁴, constituindo, assim, o fólio real, no qual há uma correspondência entre o princípio da unitariedade da matrícula e a unidade do imóvel²¹⁵.

É inadmissível matrícula de parte da propriedade, bem como incorreta a abertura de matrícula de parte do imóvel que tenha sido instituído servidão ou que incida ônus²¹⁶. Não deve, também, abri-la em relação a parte ideal de imóvel em condomínio.²¹⁷

Ressalta-se, novamente, que cada matrícula refere-se apenas a um imóvel, entendendo-se como imóvel, segundo ensina Loureiro:

[...] a área de terra perfeitamente delimitada na superfície terrestre, e não as construções que lá se encontram. Sendo apenas um imóvel, existirá apenas uma única matrícula, ainda que sobre ele tenham sido erguidas várias casas ou construções (salvo no regime do condomínio edilício, onde cada unidade autônoma é considerada um imóvel para fins de registro).²¹⁸

Em contrapartida, afirma Diniz que:

²¹⁰LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 364.

²¹¹Ibid., p. 363.

²¹²CINEVIVA, Walter, **Lei dos registros públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 535.

²¹³DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 91.

²¹⁴LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 361.

²¹⁵DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 90.

²¹⁶Ibid., p. 89 e SWENSSON, Walter Cruz. **Lei de registros públicos anotada**/Walter Cruz Swesson, Renato Swesson Neto, Alessandra Seino Granja. 4ª e. re. Atual e aum. – São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006, p. 574.

²¹⁷LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p.361.

²¹⁸ Ibid., p. 361.

[...] se tratar de vários imóveis negociados num mesmo título, cada um deles terá sua própria matrícula. A correspondência situa-se no plano da unidade físico jurídico do imóvel e não no da fração ideal; se por exemplo, houver, sob ponto de vista físico, um imóvel, poderá ocorrer que, no mesmo prédio, sob o prisma jurídico, se distingam duas unidades geodésico-jurídicas, hipótese em que terá então uma matrícula para cada uma delas. Ter-se-á tantas matrículas quantas forem as unidade geodésico-jurídicas, ainda que o mesmo instrumento negocial recaia sobre mais de um imóvel.²¹⁹

Os registros e averbações serão assentados na matrícula, sendo esta a base para a inscrição das mutações jurídicas do bem imóvel, referentes a cadeia de transmissões, ao ônus sobre o imóvel e ao eventual direito real limitado²²⁰.

Desta feita, caso haja interesse de assentar um registro, primeiro deve-se abrir a matrícula. No entanto, isto não ocorre se houver necessidade de assentar uma averbação, que poderá ser feita no registro anterior, e somente será aberta a matrícula se não possuir mais espaço no antigo Livro de Transcrições das Transmissões, conforme art. 295, parágrafo único, da Lei n. 6.015/1973. Feita a nova matrícula não poderá mais fazer averbações à margem do registro anterior.

Conforme art. 169 da Lei n. 6.015/1973, os registros e averbações devem ser realizados na circunscrição onde se encontra o imóvel. No entanto, as averbações podem ser feitas a margem do registro anterior (se tiver espaço e não aberta matrícula), ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição²²¹.

A existência de ônus em registro anterior a matrícula, que não impeça a sua alienação, não é óbice a esta. Conforme previsão do art. 230 da Lei n. 6.015/1973, será feita a matrícula e sucessivamente assentado o registro do título e averbado o referido ônus, de ofício, constituindo uma exceção ao princípio da instância²²².

Em termos práticos, a matrícula é obrigatória e será realizada no Livro n. 2, Livro do Registro Geral, na circunscrição onde se encontra o imóvel, numerada sequencialmente, na ordem cronológica e de forma narrativa²²³.

O Livro n. 2 é o repositório básico, no qual são feitas as matrículas, registros e averbações, e é constituído, em sua maioria, por fichas, para que haja um maior controle,

²¹⁹DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 90.

²²⁰LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 357.

²²¹Ibid., p. 363.

²²²DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 92; SWENSSON, Walter Cruz. **Lei de registros públicos anotada**/Walter Cruz Swesson, Renato Swesson Neto, Alessandra Seino Granja. 4ª e. re. Atual e aum. – São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006, p. 572 e CINEVIVA, Walter, **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 541.

²²³SWENSSON, Walter Cruz. op. cit., p. 573 e CINEVIVA, Walter, op. cit., p. 411.

e para que seja utilizado com maior cuidado pelo oficial²²⁴.

Deve constar na matrícula, como estabelece o art. 176, §1º, II, da Lei n. 6.015/1973²²⁵: a) a data de abertura; b) a localização do imóvel; c) a descrição pormenorizada; d) a área; e) as confrontações; f) a referência do registro anterior; g) a denominação; h) o tipo de imóvel, i) a designação cadastral; j) a qualificação da pessoa física, incluído seu nome, domicílio, nacionalidade e número de Registro Geral da cédula de identidade, inscrição do CPF, e se pessoa jurídica, o número de inscrição no CNPJ.²²⁶

A identificação do imóvel deve constar no título, caso contrário não se realiza a matrícula, que deve coincidir também com o registro anterior²²⁷.

Entes despersonalizados não podem figurar na matrícula, uma vez que não são sujeitos de direito²²⁸.

Ademais, constará seu número de ordem, lançado no alto da folha do Livro n. 2. Abaixo da qualificação do imóvel serão feitos os posteriores registros e averbações, por ordem cronológica²²⁹, sob pena de anular o registro²³⁰, conforme art. 231, I, da Lei n. 6.015/1973.

Após preenchida esta primeira folha, será transportada para a primeira folha em branco do mesmo Livro, ou na mesma série em uso, no qual serão feitos os posteriores lançamentos, com suas respectivas remissões, obedecendo, assim, ao requisito previsto no art. 231, II, da Lei n. 6.015/1973.

²²⁴ SWENSSON, Walter Cruz. **Lei de registros públicos anotada**/Walter Cruz Swesson, Renato Swesson Neto, Alessandra Seino Granja. 4ª e. re. Atual e aum. – São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006, p. 573 e CINEVIVA, Walter, **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 410.

²²⁵ Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3 [...] II - são requisitos da matrícula: 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito; 2) a data; 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como: a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda; 5) o número do registro anterior; (BRASIL, Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm > Acesso: 30 ago 2014.).

²²⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 358, DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 84 e RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 329.

²²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. op. cit., p. 329.

²²⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 358.

²²⁹ Ibid., p. 364.

²³⁰ CINEVIVA, Walter. op. cit., p. 542.

Já nas serventias que não utilizam livros manuscritos, mas sim impressos de computador, a matrícula é feita no anverso e no verso de fichas numeradas sequencialmente²³¹.

A descrição pormenorizada do imóvel, a qualificação do proprietário e a menção do seu registro anterior visam concretizar o princípio da especialidade objetiva e subjetiva, bem como da continuidade, salvo no caso do condomínio edilício.²³²

A matrícula pode ser alterada, sem ser cancelada, no caso de desmembramento e anexação de outro imóvel.²³³

Há também a possibilidade de bloqueio da matrícula, de forma excepcional, com o intuito de obstar o registro enquanto a matrícula não for corrigida, para evitar danos e garantir segurança jurídica.²³⁴

Por fim, a matrícula pode ser cancelada total ou parcialmente, pelas seguintes razões:

- a) Decisão judicial transitada em julgado, em virtude da invalidação do título que deu origem ao registro; invalidação do próprio registro, ainda que tenha título válido; ou invalidação da matrícula, por não existir o imóvel ou por ter sido registrado em duplicidade.²³⁵
- a) Alienação sucessiva de partes do imóvel, conforme arts. 233, II e 235, §1º, da Lei n. 6.015/1973. No momento da última venda cancelará a matrícula, e abrirá novas matrículas para as unidades físico-jurídicas, sendo as primeiras alienações averbadas na matrícula inicial²³⁶. O mesmo ocorre no caso de desmembramento, no qual serão desdobradas em novas matrículas. É permitido o desmembramento mesmo se o imóvel pertencer a circunscrições diferentes, devendo, no entanto, respeitar o limite de cada uma²³⁷.
- a) Fusão de matrículas autônomas, em virtude da unidade física dos imóveis limítrofes, cancelando-se matrículas anteriores por meio de averbações, conforme art. 233, III e 234, da Lei de Registros Públicos. É necessário

²³¹CINEVIVA, Walter, **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 542.

²³²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 358.

²³³Ibid., p. 365.

²³⁴Id.

²³⁵DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 93.

²³⁶SWENSSON, Walter Cruz. **Lei de registros públicos anotada**/Walter Cruz Swesson, Renato Swesson Neto, Alessandra Seino Granja. 4ª e. re. Atual e aum. – São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006, p. 574.

²³⁷CINEVIVA, Walter. op.cit., p. 526.

também uma única titularidade do domínio. Com a fusão, todos os direitos reais e ônus anteriores serão transportados. Deve-se destacar que, se os imóveis contíguos pertencerem a circunscrições diversas, não é permitida a fusão²³⁸.

- a) Unificação do registro quando requerido pelo proprietário de imóveis contíguos se adquiridos após a Lei n. 6.015/1973, ou, como afirma Diniz “quando o proprietário de dois ou mais imóveis contíguos, com registros feitos sob a vigência da lei anterior (art. 235, I), requerer a abertura da matrícula única para os vários imóveis registrados, averbando-se o fato à margem dos registros anteriores”²³⁹.

Somente o cancelamento por decisão judicial dependerá de provocação do interessado, os demais serão realizados de ofício²⁴⁰.

No caso de fusão e desmembramento, deverá ser juntada ao pedido planta do imóvel e autorização prévia da Prefeitura Municipal²⁴¹.

2.2.2 Registro

Loureiro afirma que o registro possui dois significados, um em sentido amplo, outro em sentido estrito. Em sentido amplo refere-se a todos os assentos registrais, ou seja, matrícula, averbação, registro em sentido estrito, dentre outros. Em sentido estrito refere-se ao assento principal relacionado à constituição e modificação de direitos reais em relação a imóveis já matriculados, além de atos e fatos que possuam repercussão na propriedade imobiliária, bem como aqueles que devam ser assentadas no Registro de Imóveis por determinação legal²⁴². Neste item, iremos tratar do registro em sentido estrito.

Desta feita, o registro em sentido estrito visa a aquisição, a transferência e a extinção “do domínio, a oneração de bens imóveis e a garantia da disponibilidade do direito real”, bem como conferir publicidade ao direito real, com intuito de torná-lo

²³⁸CINEVIVA, Walter. **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 546

²³⁹DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 95-96.

²⁴⁰Ibid., p. 96.

²⁴¹BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 98.

²⁴²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 333.

oponível a terceiros, conforme art. 172 da Lei n. 6.015/1973²⁴³.

Diniz leciona que o registro engloba tanto atos de transcrição quanto atos de inscrição. Tem-se por inscrição a transladação do sumário ou extrato do negócio jurídico. Já a transcrição é a transladação do documento, como um todo, para o livro oficial.²⁴⁴

No entanto, constata-se, ainda, na Lei dos Registros Públicos, a utilização equivocada e diferenciada, em alguns casos, dos termos transcrição e inscrição. O primeiro referindo-se ao registro de títulos de transmissão de bens imóveis e à publicidade da propriedade, enquanto o segundo referindo-se ao registro de ônus reais²⁴⁵.

No Brasil é utilizada primordialmente a inscrição, ou seja, é feito o registro pelo extrato do título, exceto o caso disposto no art. 178, VII, da Lei n. 6.015/1973²⁴⁶, que permite a transcrição integral do título.

O registro é obrigatório, como estabelece o art. 169 da Lei n. 6.015/1973, e é o ato posterior à matrícula, conforme art. 236 da Lei n. 6.015/1973²⁴⁷, obedecendo ao princípio da continuidade, de forma sequencial, necessitando do registro anterior para que sejam feitos os posteriores, conforme art. 237 da Lei n. 6.015/1973²⁴⁸.

Deverá ser realizado no cartório da circunscrição onde se encontra o imóvel. Se o imóvel encontrar-se em várias circunscrições, deverá ser realizada em todas, constando isto em todos os assentamentos, como previsto no art. 169, II da Lei n. 6.015/1973²⁴⁹.

No caso de desmembramento das circunscrições não será necessário fazer novo registro, mas apenas sua averbação, conforme art.167, II, n 5, da Lei dos Registros Públicos²⁵⁰.

No que concerne às vias férreas, deverá ser registrado no cartório onde se encontra a estação inicial²⁵¹.

O registro é feito por meio de extrato no Livro n. 2, precedido pela letra “R”, no entanto, se o interessado requerer, poderá ser transcrito integralmente no Livro n. 3

²⁴³DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 103.

²⁴⁴ Id. p. 103.

²⁴⁵ Id.

²⁴⁶ Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar:[...] VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2. (BRASIL, Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015.htm> Acesso: 18 ago 2014).

²⁴⁷MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 135.

²⁴⁸CINEVIVA, Walter, **Lei dos registros públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 552.

²⁴⁹DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 103.

²⁵⁰ Ibid., p. 104.

²⁵¹ Id.

(Livro Auxiliar), como estabelece o art. 178, VII, da Lei n. 6.015/1973, salvo as convenções antenupciais, que deverão ser registradas no Livro n. 2, e no Livro n. 3, além de serem averbadas.²⁵²

Caso o interessado renuncie ao registro, isto constitui causa de perda da propriedade²⁵³.

Os atos registráveis são taxativos, previstos no art. 167, I, da Lei n. 6.015/1973, bem como em outros dispositivos, tais como art. 1.275 do Código Civil e art. 6 da Lei 4.771/1965²⁵⁴. O que é imperativo é que tenha previsão legal que obedeça ao art. 172 da Lei n. 6.015/1973, nos seguintes termos:

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação **dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "intervivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.**²⁵⁵ (*grifo nosso*)

Os atos registráveis são aqueles relativos: à aquisição da propriedade, à constituição direito real sobre imóvel alheio de fruição, de garantia e de aquisição, à formação do patrimônio familiar, a decisões judiciais, a direitos pessoais relativos a imóveis, à limitação constitucional e administrativa a imóvel²⁵⁶.

Os atos registráveis para a obtenção de declaração ou aquisição da propriedade são: compra e venda pura ou condicional, permuta, doação, dação em pagamento, transferência de imóvel à sociedade quando integrar quota social, divisão e demarcação do imóvel consensual ou judicial, renúncia, usucapião, desapropriação administrativa e judicial, incorporação imobiliária e instituição de condomínio, desmembramento e loteamento urbano e rural, contrato de aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro de Habitação, Incorporação de bens imóveis do patrimônio público para formação do capital de sociedade de economia mista e empresa pública, acessão, escritura pública de separação extrajudicial consensual e de divórcio extrajudicial consensual e escritura

²⁵²BALBINO FILHO, Nicolau. **Averbações e cancelamento no registro de imóveis**: doutrina e prática. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 2 e SWENSSON, Walter Cruz. **Lei de registros públicos anotada**/Walter Cruz Swesson, Renato Swesson Neto, Alessandra Seino Granja. 4ª e. re. Atual e aum. – São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006, p 587.

²⁵³SOUZA. Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Os serviços notariais e registrais no Brasil**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalle.php?obr=140>>. Acesso em: 30 ago 2014.

²⁵⁴CINEVIVA, Walter, **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 552.

²⁵⁵BRASIL, Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 30 ago 2014.

²⁵⁶DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 105-106.

pública de inventário e de partilha extrajudiciais.²⁵⁷

São atos relativos à constituição de direito real sobre imóvel alheio: a enfiteuse (prevista no Código Civil de 1916, vedada sua constituição pelo Código Civil atual, pelo art. 2.038), a servidão predial, o usufruto, a superfície, o uso, a concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso e habitação a renda constituída sobre imóvel (no regime anterior), a hipoteca, a anticrese, o penhor rural e industrial, a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, o compromisso irrevogável de compra e venda de imóvel, cessão e promessa de cessão, que tenha como objeto imóvel não loteado ou unidade autônoma condominial²⁵⁸.

São atos atinentes à formação do patrimônio familiar: instituição do bem de família, convenção antenupcial e dote²⁵⁹.

São atos provenientes de decisões judiciais: penhora, arresto e sequestro de imóvel, citação de ação real ou pessoal reipersecutória relativa a imóvel, arrematação e adjudicação em hasta pública, carta de alienação de bem imóvel penhorado, sentença que, no inventário, arrolamento e partilha, adjudicar bens de raiz em pagamento dos débitos da herança, ato de entrega de legado de imóvel, formal de partilha, sentença de adjudicação em inventário ou arrolamento quanto não houver partilha, imissão provisória na posse e respectiva cessão e promessa de cessão, se concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou a suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda²⁶⁰.

Atos alusivos a direitos pessoais relativos a imóveis constituem-se em: contrato de locação predial com cláusula de vigência em caso de alienação de coisa locada e empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, bem como aqueles conversíveis em ações²⁶¹.

Por fim, os atos oriundos de limitações constitucional-administrativa a imóveis são: tombamento, participação do proprietário do solo quanto a lavra, termo de responsabilidade pela preservação de florestas, termos administrativos, sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, de uso de imóvel público, contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público, parcelamento

²⁵⁷DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 105-106.

²⁵⁸Id.

²⁵⁹Id.

²⁶⁰Id.

²⁶¹Id.

resultante de regularização e legitimação de posse e conversão da legitimação da posse em propriedade²⁶².

Caso não haja expressa previsão legal, o ato não poderá ser registrado, tais como: cessão de direitos hereditários, locação ou prestação de serviço em imóvel, locação predial por prazo menor de cinco anos sem direito de vigência em hipótese de alienação, promessa de permuta, opção de compra de imóvel, ocupação de terreno não aforado em faixa marina, protesto contra alienação de bens, arrendamento mercantil de imóveis (*leasing*) e comodato, e contrato preliminar ou pré-contrato²⁶³.

2.2.3 Averbação

A averbação é considerada ato acessório ao registro, por ser dele dependente, ou da matrícula.²⁶⁴ Surge da necessidade de se ter registro de todas as ocorrências relacionadas a propriedade, mesmo aquelas que não atinjam a essência do registro, que não constituam domínio, nem ônus real e encargos, mas que alteram-no de alguma forma²⁶⁵.

A averbação procederá a atualização dos sinais identificadores do imóvel, comprovada documentalmente, a fim de que o registro seja fiel a realidade²⁶⁶. Será objeto de averbação, por exemplo, a mudança do nome da rua, do número do prédio, do estado civil do proprietário, dentre outros²⁶⁷ atos que alterem a propriedade, os direitos dela decorrentes, a pessoa a eles relacionados, ou ainda, o registro²⁶⁸.

Conforme expõe Diniz, ela irá modificar, esclarecer ou extinguir elementos constantes no registro. Será anotada à margem da matrícula. Se inexistente, à margem do registro anterior, mesmo que pertencente a outra circunscrição, conforme art. 169, I, da Lei n. 6.015/1973²⁶⁹. Somente quando findo o espaço neste, abrirá a matrícula.

A averbação é obrigatória, realizada de ofício, a requerimento do interessado ou por ordem judicial.

²⁶² DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 105-106.

²⁶³ *Ibid.*, p. 325-327.

²⁶⁴ CINEVIVA, Walter. **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 564.

²⁶⁵ DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 498 e SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Os serviços notariais e registrais no Brasil**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalle.php?obr=140>> Acesso em: 30 ago 2014.

²⁶⁶ BALBINO FILHO, Nicolau. **Averbações e cancelamento no registro de imóveis: doutrina e prática**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 582.

²⁶⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 322.

²⁶⁸ DINIZ, Maria Helena. op. cit. p. 499 e CINEVIVA, Walter. op. cit. p. 568.

²⁶⁹ DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 499.

Leciona Balbino Filho que “omitida a averbação, não se observa interferência contra o ato principal que subsiste, muito embora possa gerar danos, enquanto não sanada a irregularidade”²⁷⁰.

No entanto, é por meio da averbação que é possível garantir a segurança, publicidade e a autenticidade dos registros públicos, por expor fielmente o estado do imóvel e direitos reais²⁷¹.

Ela será realizada no Livro n. 2, seguida dos lançamentos anteriores, precedida pelas letras “AV”. “Estando a folha do Livro n. 2 já esgotada, os registros subsequentes e as averbações respectiva serão feitos no livro em uso, da mesma série, reproduzindo-se, na primeira folha após a última matrícula, resumidamente, os característicos do imóvel em sequência ao número da matrícula a que pertence, livro, folha e data.”²⁷²

No que concerne à averbação, não existe taxatividade dos seus atos, podendo ser averbados quaisquer ocorrências que modifiquem o registro ou pessoas nele

²⁷⁰BALBINO FILHO, Nicolau. **Averbações e cancelamentos no registro de imóveis**: doutrina e prática. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 3.

²⁷¹DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 499.

²⁷²BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis**: doutrina, prática e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 581.

interessadas, sendo o art. 167, II, da Lei n. 6.015/1973,²⁷³ meramente exemplificativo²⁷⁴.

O fato de não ser “*numerus clausus*”, relaciona-se à necessidade de se ter conhecimento de todas alterações referentes ao imóvel ou ao titular do direito real. No entanto, vale ressaltar que se os atos que não forem modificativos, não poderão ser averbados²⁷⁵.

Afirma Cineviva que as averbações podem ser aquisitivas, modificativas ou extintivas de direito, sendo esta última, o cancelamento, que será realizado apenas nos casos previstos em lei, em razão da sua natureza absoluta, que produz pleno efeito quando realizado²⁷⁶.

O cancelamento pode ser convencional, judicial ou legal, feito mediante requerimento do interessado, com firma reconhecida e documentos pertinentes, ou das

²⁷³ Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. II - a averbação: 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento; 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais; 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei; 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis; 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas; 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei; 7) das cédulas hipotecárias; 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis; 9) das sentenças de separação de dote; 10) do restabelecimento da sociedade conjugal; 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso; 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados; 13) " *ex officio* ", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público. 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. 15 - da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outra hipoteca registrada em favor de terceiros; 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência; 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário. 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano. 21) da cessão de crédito imobiliário. 22) da reserva legal; 23) da servidão ambiental. 24) do destaque de imóvel de gleba pública originária; 26) do auto de demarcação urbanística; 27) da extinção da legitimação de posse; 28) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; 29) da extinção da concessão de direito real de uso; 30) da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário (BRASIL, Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015.htm> Acesso: 31 ago 2014).

²⁷⁴ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 499.

²⁷⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 340.

²⁷⁶ CINEVIVA, Walter, **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 565-566.

partes presentes no registro, ou por ordem judicial transitada em julgado.²⁷⁷ Enfatiza-se, que de forma indireta, o registro subsequente extingue o anterior²⁷⁸.

2.3 Escrituração e processo registral

2.3.1 Escrituração

Escrituração é o assentamento dos atos registrais em livros, feita pelo oficial dos Registros de Imóveis, por seu substituto ou por escrevente autorizado, a fim de constituir um arquivo perpétuo²⁷⁹.

Para que atinja este objetivo, devem ser zelados e conservados pelos oficiais do registro, buscando-se utilizar materiais que ofereçam maior durabilidade possível²⁸⁰.

Diniz assim a define:

A escrituração vem a ser o processo sistemático, definido legalmente, pelo qual, em livros próprios, serão feitos, no Registro de Imóveis, segundo uma ordem cronológica, a matrícula, o registro e averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos, modificativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *causa mortis*, quer para a sua constituição, transferência e extinção, quer para a sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade (Lei n. 6.015/73, arts. 3º a 7º e 172 a 181)²⁸¹

São escriturados apenas atos relativos a direitos reais, previstos no art. 167, ou que obedeçam aos requisitos impostos pelo art. 172, ambos da Lei n. 6.015/1973, a fim de garantir segurança destes direitos²⁸².

É por meio da escrituração que direitos reais são adquiridos, transferidos ou extintos e que se tornam eficazes em relação a terceiros, por serem públicos. Ademais, a escrituração irá garantir a preferência dos direitos reais, por ser feita em ordem cronológica²⁸³.

É proibida na escrituração a utilização de abreviaturas e algarismos. Vedado,

²⁷⁷BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis:** doutrina, prática e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 588-589 CINEVIVA, Walter, **Lei dos registro públicos comentada.** 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 565-566.

²⁷⁸BALBINO FILHO, Nicolau. op. cit., p. 590.

²⁷⁹DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis.** 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 671 e BALBINO FILHO, Nicolau. **Averbações e cancelamento no registro de imóveis:** doutrina e prática. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 1.

²⁸⁰DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 671 e BALBINO FILHO, Nicolau. **Averbações e cancelamento no registro de imóveis:** doutrina e prática. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 1.

²⁸¹DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 670.

²⁸²Ibid., p. 670-671.

²⁸³Ibid., p. 171.

também, o cometimento de rasuras e entrelinhas, que, se houver, deverão ser ressalvadas antes de serem subscritas e assinadas²⁸⁴.

A assinatura deverá estar logo após o ato lavrado, sem deixar qualquer espaço. No caso de espaços, deverão ser feitas linhas horizontais, ou linhas e pontos²⁸⁵.

Na escrituração clássica,²⁸⁶ os assentamentos são feitos de forma manuscrita, em livros encadernados com fundo branco, de tamanhos variados, possuindo de 100 a 300 páginas, conforme aprovação de juiz, sujeitos a correição do magistrado. O livro é dividido em três partes, a primeira referente ao número de ordem, a segunda ao assentamento e a terceira às averbações, notas e retificações²⁸⁷.

Os livros podem ser de folhas fixas ou soltas, dependendo, neste último caso, de aprovação prévia do juiz²⁸⁸.

Eles são abertos, numerados, autenticados e encerrados por oficiais, que determinarão sua quantidade em razão da necessidade e que lavrarão termo de abertura. Seu número, após terminado o livro, será mantido nos demais, adicionando-se, apenas, letras em ordem alfabéticas, e quando findas, serão adicionadas novamente em relação à anterior²⁸⁹.

Os números de ordem de cada assentamento não serão interrompidos no final de cada livro, que, após, continuarão nos livros de mesma espécie.

No extravio de qualquer livro, poderá ser feita sua reconstituição com a autorização do Corregedor Permanente, se houver elementos para tanto, e antes, informado o Juiz Corregedor e a Corregedoria-Geral da Justiça²⁹⁰.

Além da escrituração manuscrita, existe a possibilidade da escrituração dos Livros n. 2 a 5 de forma mecânica, em livros de folhas soltas ou em fichas, ou de forma eletrônica, em bancos de dados²⁹¹, como será visto no capítulo a seguir, com obediência

²⁸⁴DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 672 e PASSARELLI, Luciano Lopes. **Livros e classificadores obrigatórios no Registro de Imóveis eletrônico: a correição virtual**. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, vol. 69, 2010, p.232. Disponível em: <http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad818160000148384ad3867cc572b1&docguid=Id1fef5b03e5e11e09ce30000855dd350&hitguid=Id1fef5b03e5e11e09ce30000855dd350&spos=3&epos=3&td=613&context=3&startChunk=1&endChunk=1.>> Acesso em: 01 set 2014.

²⁸⁵DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 672 e PASSARELLI, Luciano Lopes. op. cit. Acesso em: 01 set 2014.

²⁸⁶ Escrituração eletrônica ver Capítulo 3.

²⁸⁷DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 672.

²⁸⁸DAHIBIR, Rahj Al. **Prática do registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica**. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010, p. 289.

²⁸⁹DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 670 e PASSARELLI, Luciano Lopes. op. cit. Acesso em: 01-09-2014.

²⁹⁰PASSARELLI, Luciano Lopes. op. cit. Acesso em: 01 set 2014.

²⁹¹Sistema de Registro Eletrônico ver Capítulo 3.

aos requisitos elencado na Lei n. 6.015/1973²⁹².

O sistema de fichas ou fólio real, feito de forma mecânica, possibilitou uma maior celeridade nas escriturações.²⁹³

Dispensa-se termo de abertura e encerramento e serão rubricadas no topo pelo registrador ou escrevente autorizado²⁹⁴.

As fichas pertencentes aos Livro n. 2 e 3, serão arquivadas em plásticos transparentes²⁹⁵. Findo espaço do registro no anverso, continua-se no verso, e quando terminado, feito em outra ficha que será anexada à anterior, numeradas em ordem crescente, repetindo o número da matrícula²⁹⁶.

Contudo, alguns autores, como Carvalho, criticam o sistema de fichas, por facilitar o extravio involuntário ou fraudulento destas, bem como sua perda e desgaste natural, em razão de sua retirada constante dos fichários pelo serventuário²⁹⁷.

Ademais, a recuperação de fichas extraviadas é de extrema dificuldade, quiçá impossível²⁹⁸.

Além da escrituração, nos cartórios de Registro de Imóveis são conferidas certidões, que são as reproduções autênticas de escrito original, ou de assentos em livros no cartório.

Ela pode ser: integral, feita por meio de microfilmagem, fotocópia, xerox, dentre outros, pelo próprio cartório e autenticada pelo serventuário; relatório, feita por meio de extrato das principais partes do ato; resumo ou parcial, feita por meio de resumo de parte do ato como por exemplo uma cláusula, um período, sendo necessário a menção do livro, número do registro, folha e proprietário do imóvel; certidão negativa, na qual certifica-se a inexistência de ato ou fato²⁹⁹.

²⁹²DAHIBIR, Rahj Al. **Prática do registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica**. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010, p. 287 e 289.

²⁹³DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 675 e DAHBIR, Rahj Al. op. cit., p.289.

²⁹⁴DAHIBIR, Rahj Al. op. cit., p. 289.

²⁹⁵Id.

²⁹⁶Id.

²⁹⁷CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994**. 4 ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 16.

²⁹⁸CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: Lei 6.015, de 31.12.1973, com alterações da Lei n. 6.216, de 30.6.1975**. In: DOUTRINAS ESSENCIAIS. Direito Registral. Volume VI. Registro Imobiliário: Dinâmica Registral. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 25.

²⁹⁹BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 12.

2.3.1.1 Livros do registro de imóveis

Os atos registrais são escriturados em livros próprios, a fim de garantir a segurança dos registros públicos³⁰⁰. Os principais livros estão previstos no art. 173, da Lei n. 6.015/1973:

Art. 173. Haverá, no registro de imóveis, os seguintes livros: I - Livro n. 1 - Protocolo; II - Livro n. 2 - Registro Geral; III - Livro n. 3 - Registro Auxiliar; IV - Livro n. 4 - Indicador Real; V - Livro n. 5 - Indicador Pessoal.
Parágrafo único. Observado o disposto no parágrafo 2º do Art. 3º desta Lei, os Livros ns. 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

2.3.1.1.1 Livro n. 1 – Protocolo

O Livro n.1 refere-se ao Protocolo. Nele serão feitos os apontamento de todos os títulos apresentados no cartório no respectivo dia, mesmo que irregulares, exceto os referentes a cálculo de emolumentos, expressos do art. 12 da Lei n. 6.015/1973³⁰¹.

O lançamento do título do Livro n. 1 chama-se prenotação, que será feito mediante pagamento dos emolumentos. Até mesmo para registrar mandados judiciais levados por oficiais de justiça, deverão ser pagos estes valores, salvo se beneficiários da justiça gratuita³⁰².

Os títulos receberão um número de ordem, que determinará a sua prioridade e garantirá a preferência do direito real e oponibilidade a terceiros. Caso apresentado diversos títulos pela mesma pessoa, caberá a ela determinar a preferência entre eles³⁰³.

São requisitos da escrituração no Protocolo, consoante art. 175 da Lei n. 6.015/1973:

Art. 175 São requisitos da escrituração do Livro nº 1 - Protocolo: I - o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie; II - a data da apresentação; III - o nome do apresentante; IV – a natureza formal do título; V - os atos que formalizar resumidamente mencionados.

No título será reproduzido o número de ordem e sua data de prenotação, bem como será dado ao apresentante o recibo com estes dados³⁰⁴.

Para o lançamento, é indispensável a requisição do interessado, pois sujeito ao

³⁰⁰DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 677.

³⁰¹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 354.

³⁰²BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 2.

³⁰³DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 676 e BALBINO FILHO, Nicolau. op. cit., p. 2.

³⁰⁴LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 354.

princípio da instância. Só será realizada de ofício, a averbação de novo nome de locais públicos, mediante ofício do Município, e abertura de matrícula e retificação de registro, conforme determinação do art. 213, I, da Lei n. 6.015/1973³⁰⁵.

O assentamento será feito pelo oficial titular, pelo substituto, ou ainda, pelo escrevente auxiliar devidamente credenciado, sem qualquer verificação do exame de vícios do títulos.³⁰⁶

Se o livro for de folha solta, o assentamento será feito de forma impressa ou datilografada. Já se encadernado, deverá ser feito manuscrito³⁰⁷.

Terão competência para realizá-lo, os cartórios da situação do imóvel, e se em várias circunscrições, deverá ser feito em todas elas³⁰⁸.

A prenotação terá validade de 30 dias, prorrogada somente em casos excepcionais³⁰⁹.

Vale salientar que o registro será eficaz desde sua prenotação no Protocolo³¹⁰.

2.3.1.1.2 Livro n. 2 – Registro Geral

O Livro n. 2 é o Registro Geral, onde serão escriturados a matrícula, registro e averbação, que não sejam realizadas no Livro n. 3.

A matrícula é o registro inaugural, numerada sequencialmente. Após são assentados os registros, atos relacionados no art. 167, I, e averbações, previstas exemplificativamente no art. 167, II, ambos da Lei de Registros Públicos³¹¹.

Serão observados os seguintes requisitos:

- 1) No alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do art. 176, e no espaço restante e no verso, serão lançados, por ordem cronológica e em forma de narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao bem de raiz matriculado.
- 2) Preenchida uma folha, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou do livro da mesma série que estiver em uso, onde continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas.
- 3) O número de matrícula será repetido na nova folha, sem necessidade do transporte dos dados constantes da folha anterior.

³⁰⁵DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 680 e LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 354.

³⁰⁶DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 680-681.

³⁰⁷CINEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 408.

³⁰⁸DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 680.

³⁰⁹MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves relatos sobre o registro de imóveis**. Disponível em: <<http://anoreg.org.br/images/arquivos/parecerrr.pdf>> Acesso em: 02-09-2014.

³¹⁰BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 2.

³¹¹CINEVIVA, Walter. op. cit., p. 410.

4) Cada lançamento de registro será precedido pela letra “R” e o da averbação pelas letras “AV”, seguindo-se o número de ordem de lançamento e o da matrícula (p. ex., R-1-1; R-2-1; AV-3-1, R-4-1; AV-5-1, etc.). Será tido como regular lançamento feito de modo diverso³¹².

Segundo Cineviva, este Livro constitui o repositório básico, podendo ser encadernado ou de folhas soltas³¹³, bem como utilizado o sistema de fichas, que permite um maior controle e cuidado pelo oficial³¹⁴.

2.3.1.1.3 Livro n. 3 – Registro Auxiliar

O Livro n. 3 é Registro Auxiliar, no qual são feitos assentamentos de atos que não se referem especificamente a um imóvel matriculado, conforme determinação do art. 177 da Lei n. 6.015/1973. O assentamento será feito por meio de extrato com o arquivamento de uma via do instrumento que lhe originou³¹⁵.

O art. 178 da Lei n. 6.015/1973, prevê os atos que serão registrados no Livro n. 3:

Art. 178. Registrar-se-ão no Livro n. 3 - Registro Auxiliar: I - a emissão de debêntures sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade; II - as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular; III - as convenções de condomínio; IV - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; V - as convenções antenupciais; VI - os contratos de penhor rural; VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro n. 2.

Neste Livro não há matrículas, e por este motivo os registros possuem numeração crescente, feitas, à sua margem, as averbações.

No entanto, se o registro referir-se a um bem imóvel, deve haver matrícula prévia no Livro n. 2. Caso não exista, primeiro abre-se a matrícula e após efetua-se o registro no Livro n. 3.³¹⁶

Poderão ser registrados neste livro, a requerimento do interessado, registros pertinentes ao Livro n. 2, no entanto, feitos pela técnica da transcrição, ou seja,

³¹²DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 683-684.

³¹³Ibid., p. 683.

³¹⁴CINEVIVA, Walter, **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 410.

³¹⁵DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 691.

³¹⁶LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 355.

transcritos integralmente³¹⁷.

Se utilizado o sistema de fólio real, dever-se-á fazer o assentamento segundo ordem numérica do registro³¹⁸.

2.3.1.1.4 Livro n. 4 – Indicador Real

O Livro n. 4 é o Indicador Real, no qual é feita uma relação de todos os imóveis presentes no cartório, mais precisamente, no Livro n. 2, permitindo a localização do imóvel³¹⁹.

Nele deve constar a indicação dos outros livros, o número de ordem e anotações necessárias, sua identificação e número de matrícula (art. 179 da Lei n. 6.015/1973)³²⁰.

Pode ser utilizado o sistema de fichas ou não. Se não usar, o número de ordem seguirá indefinidamente nos livros de mesma espécie (art. 179, §1º, da Lei n. 6.015/1973³²¹). Se utilizar, deverá ser adotado um livro-índice ou fichas, obrigatoriamente, para auxiliar a consulta, de acordo com as ruas, se o imóvel for urbano, ou de acordo com os nomes e situação, se rural, com elementos disponíveis para sua exata localização (art. 179, §2º, da Lei n. 6.015/1973³²²)³²³.

Se o bem encontra-se em esquina, deverá abrir indicação para cada rua. Deverá ser indicado também toda vez que houver mudança no nome da rua, do número do imóvel, etc., com remissão à indicação anterior³²⁴.

No caso de imóveis rurais, devem ser mencionados acidentes geográficos, presentes na matrícula³²⁵.

³¹⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 356.

³¹⁸ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 691.

³¹⁹ CINEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 428 e LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 356.

³²⁰ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves relatos sobre o registro de imóveis**. Disponível em: <<http://anoreg.org.br/images/arquivos/parecerrr.pdf>> Acesso em: 02 set 2014.

³²¹ BRASIL, Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 31 ago 2014.

³²² Id.

³²³ CINEVIVA, Walter. op. cit., p. 428.

³²⁴ DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 692 SWENSSON, Walter Cruz. **Lei de registros públicos anotada**/Walter Cruz Swesson, Renato Swesson Neto, Alessandra Seino Granja. 4ª e. re. Atual e aum. – São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006, p. 583.

³²⁵ SWENSSON, Walter Cruz. op. cit., p. 382.

2.3.1.1.5 Livro n. 5 – Indicador Pessoal

Por fim, o Livro n. 5 refere-se ao Indicador Pessoal, no qual pode-se identificar os imóveis de uma pessoa que, de forma direta ou indireta, coletiva ou individualmente, inclusive seu cônjuge, figure nos demais livros daquela circunscrição, fazendo referência ao seu número de ordem (art. 180 da Lei n. 6.015/1973³²⁶)³²⁷.

É dividido em ordem alfabética e, se não utilizado o sistema de fichas, apresentará o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá nos demais livros. Poderá, facultativamente, ser adotado pelos oficiais, um livro-índice ou fichas, para auxiliar a consulta (parágrafo único do art. 180 da Lei n. 6.015/1973³²⁸)³²⁹.

O livro-índice evita o manuseio das fichas, o que possibilita uma maior conservação³³⁰.

Para facilitar a busca, recomenda-se colocar ao lado do nome do interessado, o número da inscrição do Cadastro de Pessoas Físicas ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou filiação, e no caso de pessoa jurídica, o número da inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes³³¹.

2.3.1.1.6 Outros livros principais

Ademais, além destes, são considerados livros principais:

a) o Livro de Recepção de Título: no qual são assentados os títulos apresentados para cálculo de emolumentos, que não foram assentados no Livro n. 1, a fim de garantir a prioridade, sem, contudo, observar necessariamente a ordem da apresentação dos títulos;³³²

Serão lançados todos os requerimentos, documentos, papéis, com a verificação prévia dos requisitos para assentamento³³³. Após, será oferecido recibo-protocolo dos lançamentos realizados³³⁴.

³²⁶BRASIL, Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 31 ago 2014.

³²⁷DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 677.

³²⁸BRASIL, Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso: 31 ago 2014.

³²⁹CINEVIVA, Walter. **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 429.

³³⁰Ibid., p. 429.

³³¹DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 693.

³³²Ibid., p. 676.

³³³Ibid., p. 678.

³³⁴Ibid., p. 679.

b) o Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros: no qual todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiro deverão ser ali registradas e comunicadas trimestralmente ao INCRA e à Corregedoria Geral de Justiça.

Este registro não dispensará o assentamento no Livro n. 2,³³⁵ e

c) o Livro de Registro das Indisponibilidades: no qual são feitos os assentamentos dos ofícios da Corregedoria Geral da Justiça ou interventores e liquidantes de instituições financeiras em intervenção ou liquidação extrajudicial, no qual deve-se comunicar a indisponibilidade dos bens de diretores e de ex-administradores de sociedades, que será averbada na matrícula ou à margem do registro³³⁶.

Os livros poderão ser desdobrados, salvo o Livro n. 1, o que facilita o serviço dos serventuários por contarem com mais livros. Dependerá de fiscalização judicial, e do interesse do oficial, sem, contudo, depender de autorização prévia do juiz corregedor. O livro 2, no entanto, poderá ser desdobrado apenas até o número de 10, no qual serão assentados no Livro 2-1, matrículas de final 1, no 2-2, de final 2, e assim sucessivamente³³⁷.

2.3.2 Processo de registro

Feito o estudo sobre os Livros de Registro Imobiliário, mais fácil o entendimento do processo de registro.

Os títulos para ingressarem no Registro de Imóveis necessitam de requerimento explícito, escrito ou oral, de qualquer pessoa - munida ou não de autorização do interessado -, do Ministério Público ou por ordem judicial, na circunscrição onde o bem se localiza.³³⁸

Se localizado em mais de uma circunscrição, deverá ser feito em todos os cartórios competentes.³³⁹

³³⁵DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 696.

³³⁶ Ibid., p. 697 e MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves relatos sobre o registro de imóveis**. Disponível em: < <http://anoreg.org.br/images/arquivos/parecerrr.pdf>> Acesso em: 02 set 2014.

³³⁷DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 677-678.

³³⁸Ibid., p. 327; CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: Lei 6.015, de 31.12.1973, com alterações da Lei n. 6.216, de 30.6.1975. In: DOUTRINAS ESSENCIAIS. Direito Registral. Volume VI. Registro Imobiliário: Dinâmica Registral. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 42; GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 37-38 e LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público**: teoria e prática. 5 ed Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 369.

³³⁹LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 369.

O título original ou certidão expedida por tabelião³⁴⁰ – não pode ser fotocópia, cópia reprográfica, nem mesmo Certidão de Cartório de Títulos e Documentos³⁴¹ – será apresentado e prenotado no Livro do Protocolo, único livro obrigatoriamente encadernado. A prenotação é realizada pelo Oficial titular ou por substituto legal com autorização do juiz, antes mesmo da análise da legitimidade do título, para que se assegure a prioridade em relação a outros títulos.³⁴² O protocolo terá um prazo de validade de trinta dias.

Deve-se salientar, como já visto, que títulos apresentados para cálculo de emolumentos não serão prenotados no Protocolo.³⁴³

Cada título receberá um número de ordem no protocolo, independentemente do número de atos que contenha, de acordo com uma rigorosa sequência de apresentação, que será reproduzida no título, juntamente com a data de apresentação³⁴⁴.

É por meio da prenotação, que se determina a prioridade do título e decorrente preferência dos direitos reais³⁴⁵, exceto no caso previsto no art. 189 da Lei n. 6.015/1973, no qual apresentado segundo título da hipoteca, com referência expressa da primeira ainda não prenotada, feita a prenotação da segunda, esperar-se-á trinta dias para que o interessado no registro da primeira o faça.³⁴⁶

Para que seja possível garantir o princípio da prioridade, ele é encerrado diariamente³⁴⁷.

Feito o protocolo, parte-se para a elaboração de resumos, análise da legalidade dos títulos, para que assim possam ser inscritos, e anotados no fichário do Livro n. 5, Indicador Pessoal³⁴⁸

³⁴⁰DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 328.

³⁴¹Id.

³⁴²GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 170; CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: Lei 6.015, de 31.12.1973, com alterações da Lei n. 6.216, de 30.6.1975**. In: DOUTRINAS ESSENCIAIS. Direito Registral. Volume VI. Registro Imobiliário: Dinâmica Registral. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 42; GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 38 e LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 342.

³⁴³CARVALHO, Afrânio de. op. cit., p. 42 e GOMES, Orlando. op. cit., p. 38.

³⁴⁴BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 3 e LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 370.

³⁴⁵ *Prioridade* é atributo do instrumento submetido ao registro primeiro que outro; *precedência* é a qualidade do direito real que, adquirido antes que outro, tem primazia sobre este. (CINEVIVA, Walter. **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 432.)

³⁴⁶LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 371-372.

³⁴⁷Ibid., p. 372.

³⁴⁸CARVALHO, Afrânio de. op. cit., p. 42; GOMES, Orlando. op. cit., p. 40 e LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit. p. 370.

Neste momento se o oficial achar que não poderá realizar os assentamentos, requererá a complementação de alguma formalidade, que, se não cumprida no prazo de trinta dias - se não for culpa de algum órgão fiscal ou parafiscal incumbido para fornecer o documento faltante -, cessam os efeitos da prenotação, no entanto, se cumprido e após formulado nova exigência, o prazo do protocolo se estende por mais 30 dias, e ainda, se culpa de algum órgão a demora para a obtenção de documento, o prazo de validade da prenotação pode ser prorrogado.³⁴⁹

Conferido o título, caso ainda não se possa fazer o registro, deverá o oficial suscitar dúvida, que é um procedimento administrativo, que será remetido ao juízo competente para dirimi-la.³⁵⁰

No entanto, na lição de Loureiro extrai-se que o próprio interessado no registro, inconformado com as exigências de documentos formuladas pelo registrador, poderá suscitar dúvida. Desta feita, a dúvida será suscitada pelo oficial, a requerimento do interessado e anotada à margem da prenotação e no próprio título. Somente admitida quando se tratar de registro em sentido estrito, no caso de averbação, deve-se requerer ao oficial que formule um pedido de providência ao juiz³⁵¹.

O interessado pode impugnar e se julgada procedente, cancelam-se os efeitos da prenotação, se improcedente, deverá ser feito o registro. Neste caso, o prazo de validade da prenotação não será de trinta dias, mas sim, até o julgamento final.³⁵²

Cineviva ensina que não há vedação para repetidas prenotações, no entanto, se não cumprir as exigências legais, ele estará ofendendo a finalidade do registro.³⁵³

Se ausente qualquer vício em relação ao registro, ou se já retificado, convalidado ou julgada improcedente a dúvida, faz-se o registro no Livro n. 2, no prazo máximo de trinta dias após a prenotação, ou após o julgamento, se referentes a atos dispostos no art. 167 da Lei n. 6.015/1973, que não se referirem ao atribuídos ao Livro n. 3.

O assentamento no Livro n. 2 será feito com a respectiva data, informando o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente e do adquirente, com o respectivo título

³⁴⁹GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 171, LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 370-371 e BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 3.

³⁵⁰BALBINO FILHO, Nicolau. op. cit., p. 3, GOMES, Orlando. op. cit., p. 171 e LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 375.

³⁵¹LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 374-375.

³⁵²GOMES, Orlando. op. cit., p. 171 e LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 372.

³⁵³CINEVIVA, Walter, **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p.432.

de transmissão, sua forma, caracterização e valor.³⁵⁴

Já no caso de assentamento no Livro n. 3 de atos indicados no art. 178 da Lei n. 6.015/1973, ele deverá ser feito no prazo máximo de três dias.³⁵⁵

A data do registro será a mesma da escrituração, salvo se algum requisito, objeto de averbação, deva ser preenchido, devendo a data do registro ser posterior, em razão da ordem cronológica dos lançamentos.³⁵⁶

Ademais, os efeitos do registro retroagirão à data da apresentação, se não ultrapassado o prazo de validade da prenotação. No entanto, ressalta-se que o número de ordem no Protocolo não é o mesmo no registro.³⁵⁷

Os títulos registráveis são os escritos particulares com as devidas formalidades, as escrituras públicas, os autos autênticos de países estrangeiros, as cartas de sentença e mandados judiciais. A sua mera exibição é suficiente para o registro, exceto no caso de título particular apresentado em uma via, que deverá ficar arquivado no cartório, fornecendo certidão a requerimento do interessado³⁵⁸

Destarte, os registros são feitos por meio de extratos, por carimbos específicos para cada ato³⁵⁹, restituído o título ao apresentante, no entanto admite-se transcrição se o interessado requerer, ou em caso de loteamento, condomínio edilício e Registro Torrens, por exemplo.³⁶⁰

Só poderá ser feito o registro se tiver matrícula prévia, aberta com elementos constantes no título, ou no registro anterior, no mesmo ou em outro cartório.³⁶¹

Não serão registrados no mesmo dia títulos que possuam direitos contraditórios, procedentes do mesmo titular, mas serão assentados no mesmo dia se as escrituras públicas tiverem a hora exata da sua lavratura.³⁶²

O registro começado em um dia deve ser terminado no mesmo dia, exceto no

³⁵⁴GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 170.

³⁵⁵DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 339.

³⁵⁶BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 2.

³⁵⁷DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 337.

³⁵⁸GOMES, Orlando. op. cit., p. 171 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público: teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 380.

³⁵⁹DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 341.

³⁶⁰CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: Lei 6.015, de 31.12.1973, com alterações da Lei n. 6.216, de 30.6.1975**. In: DOUTRINAS ESSENCIAIS. Direito Registral. Volume VI. Registro Imobiliário: Dinâmica Registral. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 42; GOMES, Orlando. op. cit., p. 41 e LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 342.

³⁶¹LOUREIRO, Luiz Guilherme. op. cit., p. 381.

³⁶²DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 339.

caso de força maior declarada.³⁶³

Todos os atos registrares deverão ser assinados e encerrados pelo oficial, por seu substituto ou escrevente designado pelo oficial titular, se estiver no exercício e autorizado pelo juiz competente.³⁶⁴

O registro possui presunção *juris tantum*, o que permite prova em contrário. Se eivados de vícios, deve ser exigida pelo interessado a sua retificação, por meio de procedimento administrativo, previsto no art. 213 da Lei n. 6.015/1973, bem como procedimento judicial, à faculdade do interessado.³⁶⁵

Ele pode possuir nulidade absoluta, que, se provada, será invalidado independente de ação, ou nulidade relativa, que dependerá de processo próprio contencioso ou administrativo, como ação de anulação, declaração de nulidade de título translativo, ou sentença sobre fraude à execução³⁶⁶

As inexatidões podem ser referentes a atos que modifiquem a situação real do bem e não assentados, a registros e averbações não mais existentes, falsidade, nulidade ou defeito do título, bem como erro no conteúdo do registro em sentido amplo. Somente neste último caso que se permite a retificação.³⁶⁷ Erros oriundos da escritura pública, não podem ser corrigidas pelo oficial ou pelo juiz.³⁶⁸

Conforme ensinamento de Carvalho:

a retificação somente poderá ter por base: a) a autorização do titular inexatamente inscrito, pois nada impede que a parte adversa reconheça logo o direito alheio, sobretudo para evitar as despesas de uma demanda temerária; b) ação judicial contra o titular inexatamente inscrito, cuja citação deve ser, a seu turno, inscrita preventivamente como contradita, a fim de evitar que terceiros de boa-fé adquiram, no curso da lide, um direito suscetível de caducar, caso seja vitoriosa a retificação pendente.³⁶⁹

O registro pode ser também cancelado, por decisão judicial ou documento, no entanto, produzirá seus efeitos antes de ser cancelado. Já a matrícula é cancelada pelos motivos expostos no item 2.2.1.³⁷⁰

³⁶³ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 340.

³⁶⁴ Id.

³⁶⁵ Ibid., p. 353.

³⁶⁶ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: Lei 6.015, de 31.12.1973, com alterações da Lei n. 6.216, de 30.6.1975. In: DOUTRINAS ESSENCIAIS. Direito Registral. Volume VI. Registro Imobiliário: Dinâmica Registral. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 42 e GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 171.

³⁶⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público**: teoria e prática. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 383.

³⁶⁸ DINIZ, Maria Helena. op. cit., p. 353.

³⁶⁹ CARVALHO, Afrânio de. op. cit., p. 41.

³⁷⁰ GOMES, Orlando. op. cit., p. 172.

2.4 Considerações sobre o sistema de registro de imóveis tradicional

Evidente a importância do Registro de Imóveis para a garantia da segurança das transações imobiliárias, no entanto, é notório que a manutenção dos processos tradicionais de registro o tornou incompatível com a dinâmica social (pós) moderna³⁷¹.

Em momento anterior à implementação do sistema de fôlio real, a descrição completa do imóvel era feita em cada assentamento, de forma minuciosa e lenta.³⁷²

Acrescido a isto, a escrituração manuscrita feita em livros enormes e encadernados, tornava o registro extremamente moroso e ultrapassado.³⁷³

A espera para lavratura de certidões chegou ao número absurdo de trinta dias. Prazo muito maior já foi constatado para a realização do próprio registro, o que é capaz de acarretar prejuízos a toda cadeia imobiliária, como discutido em encontro promovido pela Associação das Imobiliárias de Anápolis.³⁷⁴

Ademais, estes obstáculos acabam por intensificar o custo Brasil, caracterizado pelo conjunto de dificuldades burocráticas, estruturais e econômicas. O seu aumento afasta investimentos em nosso país, com a conseqüente diminuição do desenvolvimento, aumento de desemprego e do trabalho informal, dentre outros³⁷⁵.

Em resposta a este quadro, o registro começou - de forma diminuta-, a se modernizar. Permitiu-se escrituração mecânica em fichas (também em livros de folhas soltas), por meio do “fôlio real”, o que tornou o registro mais célere.³⁷⁶

Com o sistema de fôlio-real passou a ser desnecessária a descrição da propriedade no momento do lançamento dos atos registrais, pois ao instituir a matrícula, todas as informações da propriedade estariam ali descritas, com ínfimas possibilidades de

³⁷¹CINEVIVA, Walter. **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 405 e SILVA FILHO, Elvino. **A unidade folio real – e a mecanização dos registro no Brasil**. In: DOUTRINAS ESSENCIAIS DE DIREITO REGISTRAL. Vol. 6, p. 385, 2011. Disponível em: <<http://www.revistadoatribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6007a00000148372f20f94fc731a1&docguid=I0435b0306dae11e1bee400008517971a&hitguid=I0435b0306dae11e1bee400008517971a&spos=1&epos=1&td=613&context=3&startChunk=1&endChunk=1>> Acesso em: 02 set 2014.

³⁷²SILVA FILHO, Elvino. op. cit. Acesso em: 02 set 2014.

³⁷³Ibid. Acesso em: 02 set 2014.

³⁷⁴BRITO, Claudius. **Setor imobiliário cobra mais agilidade de cartórios**. Disponível em: <http://www.jornalcontexto.net/noticia_detalle.php?id_noticia=7141&&edicao=Edi%E7%E3o%20490%20-%2017%20a%2023%20de%20outubro%20de%202014>. Acesso em: 29 set 2014.

³⁷⁵SINDUSCON/TO. Sindicato das Indústrias de Construção Civil do Estado do Tocantins. **Além do custo Brasil, o custo Palmas**: manifesto. Disponível em: <<file:///C:/Users/alexandre/Downloads/Manifesto%20E2%80%9CAI%C3%A9m%20do%20Custo%200Brasil,%20o%20Custo%20Palmas%E2%80%9D.pdf>> Acesso em: 4 set 2014.

³⁷⁶Ibid. Acesso em: 02 set 2014.

mutações, o que diminuiu, significativamente, o tempo do registro.³⁷⁷

A expedição de certidões por meio de fotocópias, também tornou o registro mais célere, o que era inviável de se realizar com livros encadernados e manuscritos.³⁷⁸

Ademais, a escrituração manual, além de ser mais lenta, era refém de uma boa caligrafia, o que não ocorre na escrituração mecânica.³⁷⁹

Contudo, o sistema de fichas também apresentou falhas. Como era feito de maneira contínua, havia uma dificuldade de visualização e leitura dos registros.³⁸⁰

Outrossim, assevera Carvalho que o sistema de ficha acabou por gerar uma variedade de modelos. Se antes, a estrutura dos livros era definida com extremo rigor, com o sistema de fichas, deixou de ser, conferiu-se à autoridade judiciária local a competência de estabelecer o modelo das folhas soltas, e não mais à União – que assegurava um padrão e conseqüente entendimento em todo o país-, o que aumentou a possibilidade de confusão, tornando-o mais temeroso.³⁸¹

A manutenção do suporte papel perpetrou a insegurança do registro. Em cartórios do interior, já foi constatado a existência de folhas com bordas puídas, em estado de semidestruição, em razão do seu constante manuseio³⁸².

Ademais, as fichas eram facilmente perdidas e extraviadas de forma involuntária, ou até mesmo, fraudulentamente.³⁸³

Desta feita, os problemas do registro manuscrito não foram solucionados de

³⁷⁷SINDUSCON/TO. Sindicato das Indústrias de Construção Civil do Estado do Tocantins. **Além do custo Brasil, o custo Palmas:** manifesto. Disponível em: <file:///C:/Users/alexandre/Downloads/Manifesto%20E2%80%9CA1%C3%A9m%20do%20Custo%20Brasil,%20o%20Custo%20Palmas%E2%80%9D.pdf > Acesso em: 4 set 2014.

³⁷⁸SILVA FILHO, Elvino. **A unidade folio real – e a mecanização dos registro no Brasil.** In: DOUTRINAS ESSENCIAIS DE DIREITO REGISTRAL. Vol. 6, p. 385, 2011. Disponível em: <http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6007a00000148372f20f94fc731a1&docguid=I0435b0306dae11e1bee400008517971a&hitguid=I0435b0306dae11e1bee400008517971a&spos=1&epos=1&td=613&context=3&startChunk=1&endChunk=1> Acesso em: 02 set 2014.

³⁷⁹ Ibid. Acesso em: 02 set 2014.

³⁸⁰ Ibid. Acesso em: 02 set 2014.

³⁸¹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis:** Lei 6.015, de 31.12.1973, com alterações da Lei n. 6.216, de 30.6.1975. In: DOUTRINAS ESSENCIAIS. DIREITO REGISTRAL. Volume VI. Registro Imobiliário: Dinâmica Registral. Disponível em: <http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document?&src=rl&srguid=i0ad6007a0000014861dc7f4d7e7844f0&docguid=I04213dd06dae11e1bee400008517971a&hitguid=I04213dd06dae11e1bee400008517971a&spos=71&epos=71&td=4000&context=19&startChunk=1&endChunk=1> Acesso em: 05 set 2014.

³⁸²CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis:** Lei 6.015, de 31.12.1973, com alterações da Lei n. 6.216, de 30.6.1975. In: DOUTRINAS ESSENCIAIS. Direito Registral. Volume VI. Registro Imobiliário: Dinâmica Registral. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p 44.

³⁸³CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis:** comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994. 4 ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 16.

forma completa.³⁸⁴

Insta ressaltar, como bem expôs Andrade, que no ranking feito pelo Banco Mundial dos 155 países onde é mais fácil fazer negócios, o Brasil encontra-se na 119ª colocação³⁸⁵.

Para pôr um fim a tal questão, percebeu-se a necessidade de deixar as práticas tradicionais, que conferem aos cartórios a imagem de burocrático, atrasados, caros e morosos,³⁸⁶ e implementar, além de outras medidas³⁸⁷, um processo registral eletrônico, no qual os assentamentos são colocados à disposição de todos que necessitam, em um prazo muito menor³⁸⁸, pois inconcebível, como afirma Andrade, esperar cinco dias para receber uma certidão, que deveria ser exarada em cinco minutos, e trinta dias para fazer o assentamento de um registro, que não poderia passar de três.³⁸⁹

Ademais, problemas como a deterioração dos livros e o extravio involuntário ou fraudulento, presentes no sistema de fichas, é totalmente superado em um sistema eletrônico, no qual as informações são contidas em bancos de dados, que garantem a perenidade dos livros e documentos, e facilita o acesso às informações, reduzindo também o espaço físico do arquivo. A análise deste sistema e vantagens serão estudadas no capítulo a seguir³⁹⁰.

³⁸⁴CINEVIVA, Walter. **Lei dos registro públicos comentada**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 432.

³⁸⁵ANDRADE, Roberto. **O cartório do século 21**. Disponível em: <http://www.recivil.com.br/noticias/noticias/view/registrator-de-imoveis-de-vicosa-dr-roberto-andrade-da-enfoque-ao-cartorio-do-seculo-21.html>. Acesso em: 02 set 2014.

³⁸⁶Ibid. Acesso em: 02 set 2014.

³⁸⁷“Nós notários[...], é de suma importância que mudemos a maneira de trabalho. Devemos ter como parceiros as associações comerciais e demais entidades do setor produtivo, os bancos, os corretores de imóveis e empreendedores, os sindicatos rurais, as prefeituras, os pequenos empresários, enfim toda a sociedade civil organizada, bem como os poderes Legislativo e Judiciário para que juntos façamos a grande transformação do setor no Brasil. Precisamos sempre nos atualizar, participando dos encontros, dos cursos, palestras e seminários realizados pelas entidades.” (In: ANDRADE, Roberto. op. cit. Acesso em: 02 set 2014).

³⁸⁸CINEVIVA, Walter. op. cit., p. 405.

³⁸⁹ANDRADE, Roberto. op. cit.. Acesso em: 02 set 2014.

³⁹⁰SILVA FILHO, Elvino. **Microfilmagem – registro de imóveis**: microfilmagem dos livros previstos no Dec. 4.857, de 9.11.39 (antigo regulamento dos registros públicos) e possibilidade de sua incineração. In: **DOCTRINAS ESSENCIAIS DE DIREITO REGISTRAL**. Vol. 6, p. 459, 2011. Disponível em: <http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document/?&src=rl&srguid=i0ad81816000014846392a462e4157ee&docguid=Ie15ec5403e5d11e09ce30000855dd350&hitguid=Ie15ec5403e5d11e09ce30000855dd350&spos=26&epos=26&td=4000&context=7&startChunk=1&endChunk=1.>> Acesso em: 05 set 2014.

3 SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO IMOBILIÁRIO

O capítulo ingressa no tema propriamente dito, o Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário e suas vantagens quando comparado com registro de imóveis tradicional.

Primeiramente, são abordados aspectos do momento histórico em que vivemos e questionando-se o enquadramento, ou não, do registro a esta nova realidade.

Em um segundo momento, faz-se uma análise do aparato legal que permite e institui o Sistema de Registro Eletrônico.

Após, é feita uma análise da informatização do registro, subdividindo-se em duas partes. A primeira, aspectos da modernização pioneira ocorrida no Estado de São Paulo, e a segunda, análise do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário de maneira aprofundada.

Por fim, são estudadas as vantagens introduzidas pela modernização do Registro.

3.1 A pós modernidade e a necessidade de adaptação do registro de imóveis brasileiro

Vive-se em um momento histórico denominado pós-modernidade, pontuada pela tecnologia eletrônica, informática e desenvolvimento da comunicação³⁹¹.

A sociedade, hoje, requer comunicações e relações céleres. A efemeridade passa a ser o cerne deste período,³⁹² e a utilização da rede mundial de computadores, essencial.

Afirma-se que

[...] uma das principais características desta época é o primado da tecnologia, uma vez que se chega a considerar que o que não é passível de ser armazenado num computador deixa de ser conhecimento, não reconhecível pelo sistema vigente.³⁹³

Ademais, o desenvolvimento industrial, econômico, técnico e social, proveniente da sociedade pós moderna, fez com que as transações imobiliárias aumentassem drasticamente e, como consequência, houve aumento do número de títulos apresentados

³⁹¹SANTANA, Ana Lúcia. **Pós modernismo**. Disponível em: <<http://www.infoescola.com/movimentos-artisticos/pos-modernismo/>> Acesso em: 11 set 2014.

³⁹² SANTOS, Francisco Alpendre dos. **Do modernismo à informatização do processo judicial**. Breves considerações acerca do direito e do processo civil brasileiro em um ambiente de transição pós-moderna. 2008. 65 f. Tese (Curso Especializado em Processo Civil Contemporâneo) - Pontifícia Universidade Católica de Paraná, Curitiba, 2008.

³⁹³ PÓS-MODERNISMO. In: **INFOPÉDIA**. Porto: Porto Editora, 2003-2014. Disponível em: <[http://www.infopedia.pt/\\$pos-modernismo](http://www.infopedia.pt/$pos-modernismo)>. Acesso em: 12 set 2014.

aos cartórios de registro imobiliário, o que exige processos ainda mais rápidos,³⁹⁴ e mais eficientes.³⁹⁵

É função do registro de imóveis, como já explanado, conferir segurança às transações imobiliárias e proteção à propriedade³⁹⁶. Além disto, de acordo com dados do Banco Mundial citado por Velásquez, ele visa:

[...] reduzir os custos das operações; aumentar a segurança do domínio e da posse; proporcionar mecanismos diferenciados e econômicos para resolver litígios; providenciar garantia para créditos; desenvolver e promover continuidade do mercado; dar apoio fiscal; proteger e utilizar os terrenos públicos mais eficazmente; facilitar a reforma agrária e a implementação de políticas agrárias; melhorar o urbanismo e o desenvolvimento de infraestrutura; e, finalmente, apoiar a gestão do meio ambiente.³⁹⁷

Entretanto, constata-se que os procedimentos tradicionais do registro de imóveis tornaram-se ultrapassados e incompatíveis com este período, e, caso não acompanhem as mudanças sociais, e os avanços tecnológicos, se tornarão incapazes de garantir estes objetivos.

Destarte, deve o registro de imóveis implementar estruturas digitais capazes de suprir as necessidades pós modernas, em velocidade condizente com tal período.

É por meio de técnicas modernas que a atividade registral se tornará mais eficiente, e em consonância com o progresso social.³⁹⁸

No que se refere à celeridade, exigência da era pós moderna, são expostos na obra de Cineviva trechos do último Congresso do Cinder, em Moscou, citado por Erpen e Paiva, que esclarecem que: “os registros exigem pressa, superando a questão do preço e distância. Não há espaço para retardos inúteis e condenáveis”.³⁹⁹

Insta enfatizar, ainda, que em época de globalização, com o desenvolvimento de

³⁹⁴ SILVA FILHO, Elvino. **Microfilmagem – registro de imóveis...** In: DOUTRINAS ESSENCIAIS DE DIREITO REGISTRAL. Vol. 6, p. 459, 2011. Disponível em: <<http://www.revistadoatribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document?&src=r1&srguid=i0ad81816000014846392a462e4157ee&docguid=Ie15ec5403e5d11e09ce30000855dd350&hitguid=Ie15ec5403e5d11e09ce30000855dd350&spos=26&epos=26&td=4000&context=7&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 15 set 2014.

³⁹⁵ GUEDES FILHO, Ernesto Moreira, et al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica.** Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf>. Acesso: 17 set 2014.

³⁹⁶ VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Teoria registral: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária.** Curitiba: CRV, 2013, p. 14.

³⁹⁷ Ibid., p. 15.

³⁹⁸ ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípios do registro imobiliário formal.** In: INTRODUÇÃO AO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. Porto Alegre: IRIB, 2004, p.172-173.

³⁹⁹ CINEVIVA apud ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípios do registro imobiliário formal.** In: INTRODUÇÃO AO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. Porto Alegre: IRIB, 2004, p.172-173.

redes de comunicações, os vínculos e conexões entre Estados e sociedades se intensificaram⁴⁰⁰, o que fez os Estados se rearticularem, resultando em mudanças, por exemplo, no Direito Obrigacional e no Direito das Coisas, interferindo diretamente no registro de imóveis.⁴⁰¹

3.2 Marco legal

Grande parcela da população brasileira possui computadores com acesso à Internet e, mais que isto, celulares com acesso à Internet e aplicativos específicos. É demanda social a disponibilização de serviços em meios virtuais. É demanda social, a modernização do registro.⁴⁰²

No entanto, para que a modernização ocorra de maneira adequada é necessário uma revisão legislativa.

O marco legal do Registro Imobiliário Eletrônico encontra-se nas Leis n. 6.015/1973, 8.935/1994, 11.280/2006, 11.419/2006, 11.977/2009, nos Provimentos CGJ 22/2012, CGJ 42/2012, CGJ 11/2013 e CGJ 37/2013, nas Regulamentações CNJ 9, CNJ 14 dentre outros.

A Lei n. 6.015/1973 é o ponto de partida da modernização do registro público brasileiro.

Primeiramente, ela representa a passagem de um sistema de base documental, para um de base cadastral, a partir da instituição da matrícula.

Nos artigos 24, 25 e 26 da Lei n. 6.015/1973, está prevista a possibilidade de informatização e a mecanização do registro, com a introdução de sistemas reprográficos e micrográficos,⁴⁰³ bem como a exigência de mantê-los em segurança nos cartórios, permanentemente.⁴⁰⁴

Já a Lei n. 8.935/1994, que disciplinou o serviço notarial e registral, deu novas premissas para a modernização do sistema, no intuito de atingir um nível maior de

⁴⁰⁰VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Teoria registral: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária**. Curitiba: CRV, 2013, p. 13.

⁴⁰¹Ibid., p. 14.

⁴⁰²BRANDÃO, Fernando. **A modernização dos cartórios Capixabas**. Disponível em: <<http://www.portaldori.com.br/2013/11/18/a-modernizacao-dos-cartorios-capixabas/>> Acesso em: 01 out 2014.

⁴⁰³JACOMINO, Sérgio. **A microfilmagem, a informática e os serviços notariais e registrares brasileiros**. Disponível em: <<http://arquivar.com.br/site/wp-content/uploads/2007/10/Microfilmagem.pdf>> Acesso em: 29 set 2014.

⁴⁰⁴JACOMINO, Sérgio. **Modernização do Registro de Imóveis brasileiro**. Disponível em: <<http://registradores.files.wordpress.com/2011/05/ntics-2011-05-13.pdf>> Acesso em 16 set 2014.

segurança, confiabilidade, autenticidade e rapidez aos serviços prestados.⁴⁰⁵

O art. 41 da Lei n. 8.935/1994, no mesmo sentido, previu a possibilidade da utilização de microfilmagem, disco óptico, computação e outros meios de reprodução, conservados, organizados e executados pelos notários e oficiais do Registro de Imóveis.⁴⁰⁶

A Lei n. 11.280/2006, previu, pela primeira vez, atos processuais por meio eletrônico, obedecendo a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP, a fim de garantir a autenticidade, validade jurídica e integridade.⁴⁰⁷ Permitiu, também, que comunicações oficiais fossem feitas por meio eletrônico, sendo base legal para a posterior criação de uma central única dos registradores de imóveis, como será melhor estudado em sequência.⁴⁰⁸

Esta Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) foi prevista pela Medida Provisória n. 2.200/2002 e a Lei n. 11.419/2006, que constituíram-se no marco legal do desenvolvimento de tecnologias digitais referentes ao fluxo e guarda de documento eletrônicos.⁴⁰⁹

O art. 16 da Lei n. 11.419/2006, permitiu que livros cartorários fossem armazenados e gerados em meio totalmente eletrônico.⁴¹⁰

A mesma lei determinou, ainda, o desenvolvimento de estruturas digitais reconhecidas juridicamente, a serem implementadas nos serviços notariais e registrais.⁴¹¹

Até este período, é de fácil constatação a existência de aparato legal permissivo da modernização do registro, no entanto, sua implantação integral não ocorreu.⁴¹²

405 JACOMINO, Sérgio. **A microfilmagem, a informática e os serviços notariais e registrais brasileiros**. Disponível em: <<http://arquivar.com.br/site/wp-content/uploads/2007/10/Microfilmagem.pdf>> Acesso em: 29 set 2014.

406 JACOMINO, Sérgio. **Modernização do registro de imóveis brasileiro**. Disponível em: <<http://registradores.files.wordpress.com/2011/05/ntics-2011-05-13.pdf>> Acesso em 16 set 2014.

407 GUEDES FILHO, Ernesto Moreira, et al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 17 set 2014.

408 ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO. **Acordo de cooperação técnica para utilização...** Disponível em: <<https://www.indisponibilidade.org.br/downloads/convenio-central-de-indisponibilidade-tribunais.pdf>> Acesso em: 17 set 2014.

409 GUEDES FILHO, Ernesto Moreira, et. al. op. cit. Acesso: 17 set 2014.

410 PASSARELLI, Luciano Lopes. **Livros e classificadores obrigatórios no registro de imóveis eletrônico: a correição virtual**. In Revista de Direito Imobiliário, vol. 69, 2010, p.232.

411 GUEDES FILHO, Ernesto Moreira, et. al. op. cit. Acesso: 17 set 2014.

412 SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **O protocolo eletrônico no registro de imóveis: algumas considerações**. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/11/protocolo-eletronico-no-registro-imobiliario-eduardo-pacheco.pdf>> Acesso em: 03 out 2014.

A determinação expressa da instituição do Sistema de Registro Eletrônico foi estabelecida apenas pela Lei n. 11.977/2009, Lei Minha Casa Minha Vida, que será analisada pormenorizadamente no item a seguir, em razão da sua relevância.

A Lei n. 11.977/2009 foi regulamentada pelos Provimentos CGJ 22/2012, CGJ 42/2012, CGJ 11/2013, consubstanciados no Provimento 37/2013, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que além de regulamentar o funcionamento do Registro Eletrônico de Imóveis (S-REI), disciplinou a central de serviços eletrônicos compartilhados dos registradores de imóveis do estado de São Paulo e conferiu nova redação ao Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo⁴¹³.

Foi regulada, também, pelo Conselho Nacional de Justiça com Regulamentações n. 9, 14⁴¹⁴, por exemplo.

A Resolução 9 CNJ, tratou das cópias de segurança dos Livros e Documentos Eletrônicos.⁴¹⁵

Após, a Recomendação 14 CNJ, feita pela Associação do Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológicos (LSI-TEC),⁴¹⁶ orientou a implantação do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário (S-REI), determinando que as Corregedorias dos Tribunais dos Estados seguissem os parâmetros e requisitos ali presentes ao regulamentarem ou autorizarem a adoção do sistema eletrônico.⁴¹⁷

Segundo informações extraídas do site do Conselho Nacional de Justiça, na Recomendação CNJ 14:

[...] constam requisitos de segurança, assinatura digital, funcionalidades e modelo de dados que devem ser seguidos pelos desenvolvedores e fornecedores do software de S-REI. O documento ainda fornece o passo a passo para

⁴¹³ ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO. **Acordo de cooperação técnica para utilização...** Disponível em: <<https://www.indisponibilidade.org.br/downloads/convenio-central-de-indisponibilidade-tribunais.pdf>> Acesso em: 17-09-2014 e GUALHARDO, Flaviano. **O sistema SREI acelerará as transações imobiliárias.** Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/noticias/artigo-o-sistema-srei-acelerara-as-transacoes-imobiliarias-2/>> Acesso em: 27 nov 2014.

⁴¹⁴ JACOMINO, Sérgio. **Modernização do registro de imóveis brasileiro.** Disponível em: <<http://registradores.files.wordpress.com/2011/05/ntics-2011-05-13.pdf>> Acesso em 16 set 2014.

⁴¹⁵ JACOMINO, Sérgio. **Registro de imóveis eletrônico: Recomendação CNJ 9/2013 em discussão.** In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, vol. 75/2013, 2013, DTR\2013\10164, p. 75. Disponível em: <<http://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&sruid=i0ad8181600000147ac1670f18a281ab1&docguid=If5e7e6e0ece411e19b4f01000000000&hitguid=If5e7e6e0ece411e19b4f01000000000&spos=17&epos=17&td=82&context=50&startChunk=1&endChunk=1>> Acesso em 27-09-2014.

⁴¹⁶ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Recomendação 14 orienta adoção de sistema de registro eletrônico de imóveis para cartórios.** Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/noticias/noticias/cnj/29016>> Acesso em: 22 set 2014.

⁴¹⁷ Ibid. Acesso em: 22 set 2014.

certificação do programa. O objetivo da certificação é verificar a conformidade do *software* em relação ao atendimento dos requisitos.⁴¹⁸

Ademais, o Conselho Nacional de Justiça disponibilizou aos cartórios, em março de 2014, um manual técnico para conservação de documentos físicos e procedimentos para digitalização, a ser observado para que a modernização dos registros ocorra de forma segura.⁴¹⁹

Vale salientar, por fim, que foi confeccionada Minuta de Proposta de Decreto para Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico, encaminhada para análise em 31 de março de 2014.⁴²⁰

3.2.1 A Lei n. 11.977, de 07 de julho 2009

A Lei n. 11.977/2009 trouxe inovações ao sistema notarial e registral ao instituir, dentre outras coisas, o Sistema de Registro Eletrônico,⁴²¹ sem revogar os dispositivos referentes aos aspectos formais do registro da Lei n. 6.015/1973.⁴²²

Os artigos 37 a 41 e 45 da Lei 11.977/2009, tratam do Sistema de Registro Eletrônico, de forma genérica e pouco precisa, nos seguintes termos:

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

⁴¹⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Recomendação 14 orienta adoção de sistema de registro eletrônico de imóveis para cartórios**. Disponível em:

<<http://www.cnj.jus.br/noticias/noticias/cnj/29016>> Acesso em: 22 set 2014.

⁴¹⁹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Cartórios de Registro de Imóveis terão manual sobre conservação de documentos físicos**. Disponível em:

<<http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/28951:cartorios-de-registro-de-imoveis-terao-manual-sobre-conservacao-de-documentos-fisicos>>. Acesso em: 24 set 2014.

⁴²⁰ BRASIL. Sistema Integrado de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). Proposta de Minuta de Decreto para Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico, de 31 de março de 2014. Disponível em:

<<http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fregistradores.org.br%2Fnoticias%2Fwp-content%2Fuploads%2F2014%2F04%2FMinuta-do-Decreto-versao-20140331.doc&ei=T6NXVNP2HMGaNrCd9AO&usg=AFQjCNF5-1S11e4wIHjz2bDP8WWIS6E7g&sig2=CvDTtRsSTQBiyGGrcE635g&bvm=bv.78677474,d.eXY>>

Acesso em: 14 out 2014.

⁴²¹ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **O protocolo eletrônico no registro de imóveis: algumas considerações**. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/11/protocolo-eletronico-no-registro-imobiliario-eduardo-pacheco.pdf>> Acesso em: 03 out 2014.

⁴²² JACOMINO, Sérgio. **Registro eletrônico: a nova fronteira do registro público imobiliário...** Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>> Acesso em: 21 out 2014.

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.

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 Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

Art. 45. Regulamento disporá sobre as condições e as etapas mínimas, bem como sobre os prazos máximos, a serem cumpridos pelos serviços de registros públicos, com vistas na efetiva implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37.⁴²³

O registro eletrônico refere-se a todos os Registros Públicos: o Registro Civil de Pessoa Natural, o Registro de Títulos e Documentos, o Registro Civil de Pessoas Jurídicas e o Registro de Imóveis.⁴²⁴

O art. 37 determina a implementação do Sistema de Registro Eletrônico, conferindo aos próprios registros públicos a incumbência da criação deste novo sistema⁴²⁵.

No art. 38, *caput*, determina-se que os documentos eletrônicos apresentados ao registro devam atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP, e arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico).⁴²⁶

O ICP-Brasil é conjunto de entidades, padrões técnicos e regulamentos, subordinado à Casa Civil da Presidência da República, que visa conferir uma maior segurança às transações eletrônicas⁴²⁷

Já no artigo 38, parágrafo único, foi estabelecido o protocolo eletrônico – a

⁴²³ BRASIL, Lei 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV ... Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm> Acesso em: 20 set 2014.

⁴²⁴ JACOMINO, Sérgio. **Modernização do registro de imóveis brasileiro**. Disponível em: <<http://registradores.files.wordpress.com/2011/05/ntics-2011-05-13.pdf>> Acesso em 16 set 2014.

⁴²⁵ JACOMINO, Sérgio. **Registro eletrônico: a nova fronteira do registro público imobiliário...** Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrnico-parecer-irib.pdf>> Acesso em: 21 set 2014.

⁴²⁶ GUEDES FILHO, Ernesto Moreira, et al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civil_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 17 set 2014.

⁴²⁷ Ibid. Acesso em: 17 set 2014.

disponibilização de serviços de recepção de títulos e documentos e fornecimento de certidões e informações de forma eletrônica.⁴²⁸ Este protocolo poderá ser feito diretamente na serventia, ou ainda, via Internet, por meio da Central Registradores de Imóveis.

O art. 39, *caput*, estabelece prazos e condições do Registro Eletrônico. O sistema deve ser implementado no prazo de cinco anos, a contar da vigência da Lei Minha Casa Minha Vida, julho de 2009, findando em 2014.⁴²⁹ No entanto, há doutrinadores que entendem que os cinco anos devam ser contados do decreto que regulamente os aspectos técnicos e operacionais do novo registro, ainda pendente de aprovação.⁴³⁰

Tanto os atos praticados anteriormente, quanto os praticados posteriormente a Lei n. 6.015/1973, serão inserido no sistema, conforme *caput* do art. 39 e seu parágrafo único. No entanto, deve-se salientar uma importante diferença: os atos e os documentos, anteriores ao ano de 1973, serão inseridos no registro eletrônico. Já o registro feito após 1973, terá apenas os atos inseridos no sistema eletrônico, mas não os documentos.⁴³¹

O art. 40 estabelece um livro escriturado de forma eletrônica e uma cópia de segurança, entendida como o “backup de segurança de todos os documentos do cartório em meio eletrônico – incluídos os livros e títulos apresentados.”⁴³²

Em regulamentação ao art. 40 (anteprojeto de regulamentação encaminhado pelo Ministério da Justiça), determina-se que os livros tradicionais subsistirão, por determinado período, em conjunto com o repositório inteiramente eletrônico, com os dados dos antigos livros registrais inseridos gradativamente ao sistema.⁴³³ Destarte, o registro eletrônico constitui-se em um sistema híbrido que abarca tanto os repositórios tradicionais, quanto eletrônicos.⁴³⁴

Os atos registrais continuarão a ser feitos conforme a Lei dos Registros Públicos.

⁴²⁸ GUEDES FILHO, Ernesto Moreira, et al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 17 set 2014.

⁴²⁹ JACOMINO, Sérgio. **Modernização do registro de imóveis brasileiro**. Disponível em: <<http://registradores.files.wordpress.com/2011/05/ntics-2011-05-13.pdf>> Acesso em 16 set 2014.

⁴³⁰ PASSARELLI, Luciano Lopes. **Livros e classificadores obrigatórios no registro de imóveis eletrônico: a correição virtual**. In Revista de Direito Imobiliário, vol. 69, 2010, p.232.

⁴³¹JACOMINO, Sérgio. **Registro eletrônico: a nova fronteira do registro público imobiliário...** Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>> Acesso em: 21 set 2014.

⁴³² Ibid. Acesso em: 21 set 2014.

⁴³³Ibid. Acesso em: 21 set 2014.

⁴³⁴JACOMINO, Sérgio. **Modernização do registro de imóveis brasileiro**. Disponível em: <<http://registradores.files.wordpress.com/2011/05/ntics-2011-05-13.pdf>> Acesso em 16 set 2014.

O que será alterado é o suporte do livro que deixará o papel e passará a constituir uma base de dados.⁴³⁵

Conforme a dissertação de Jacomino:

Os atos de registro continuarão a ser ordinariamente lavrados, em forma descritiva, nos livros de registro e, ato contínuo, seus dados essenciais serão transmigrados para os meios eletrônicos, em forma estruturada, constituindo-se, assim, um novo livro “lavrado eletronicamente” (art. 40). Teremos um livro sem nome. O mesmo se pode dizer dos documentos que acedem ao Registro por meio eletrônico. Os documentos eletrônicos, assinados digitalmente com apoio nos certificados expedidos no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil (ICP-Brasil), são objeto de protocolização e registro (art. 9º do Provimento CG 6/2009) mantendo-se arquivados em repositórios eletrônicos.

Já a inserção no “sistema eletrônico” dos documentos arquivados no Registro Imobiliário, antes da vigência da Lei 6.015, de 1973, quer nos parecer que se pretendeu aludir à digitalização dos documentos que se acham no arquivo do Registro – e nesse caso, somente os instrumentos particulares, nos termos do art. 211 do Decreto 4,857, de 1939.⁴³⁶

Este livro inteiramente eletrônico é considerado um metafólio que absorverá todos os demais livros. Ele constituir-se-á não apenas de imagem digitalizadas, mas de todos os dados que obedeçam aos requisitos da Lei n. 6.015/1973.⁴³⁷

Destarte, os livros escriturados de forma eletrônica serão compostos de atos e documentos digitalizados e nato-digitais.⁴³⁸

No art. 41, determina-se a disponibilização ao Poder Executivo Federal, por meio eletrônico e sem qualquer ônus, do acesso às informações presentes nos bancos de dados dos cartórios,⁴³⁹ por meio de uma base de dados compartilhada. Este dispositivo também estimulou a criação de uma central de serviços compartilhados.⁴⁴⁰

Por fim, é estabelecido que é dever do Poder Judiciário a regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico, com a fixação prazos e condições.⁴⁴¹ Mais especificamente, a competência de expedir regulamentos referentes a “órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público

435 JACOMINO, Sérgio. **Registro eletrônico**: a nova fronteira do registro público imobiliário... Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>> Acesso em: 21 set 2014.

436 Ibid. Acesso em: 21 set 2014.

437 Ibid. Acesso em: 21 set 2014.

438 SANTOS, Flauzilino Araújo dos; JACOMINO, Sérgio. **Digitalização, microfilmagem e conservação documental**: perguntas e quesitos. Disponível em: <<http://folivm.files.wordpress.com/2011/04/e-folivm-perguntas-e-9-9-2011.pdf>> Acesso em: 02 out 2014.

439 JACOMINO, Sérgio. op. cit. Acesso em: 21 set 2014.

440 Ibid. Acesso em: 21 set 2014.

441 JACOMINO, Sérgio. **Modernização do registro de Imóveis brasileiro**. Disponível em: <<http://registradores.files.wordpress.com/2011/05/ntics-2011-05-13.pdf>> Acesso em 16 set 2014.

ou oficializados”, é do Conselho Nacional de Justiça. Desta feita, as regulamentações da Lei n. 11.977/2009 são feitas por este órgão, conforme §4º do art. 103-B, da Emenda Constitucional de 1945.⁴⁴²

Além do Conselho Nacional de Justiça, cabe também à Corregedoria-Geral de Justiça disciplinar este Sistema, conforme art. 8º, da Resolução nº 67, de 3 de março de 2009.⁴⁴³

Diniz afirma que para a escrituração possuir uma unificação, faz-se necessário que cada estado obedeça às normas estabelecidas pela Corregedoria-Geral de Justiça.⁴⁴⁴

3.3 A modernização do registro de imóveis: registro imobiliário eletrônico (e-RI)

Frente a esta base normativa exposta no item 3.2, os cartórios começaram a se modernizar. Primeiramente, antes da determinação de implantação do Sistema de Registro Eletrônico pela Lei n. 11.977/2009, o Estado de São Paulo iniciou seu processo de modernização.

Após, com a determinação do Sistema de Registro Eletrônico, cartórios de todo o país tiveram que se adaptar com os novos padrões e requisitos estabelecidos.

3.3.1 Informatização pioneira no Estado de São Paulo

O processo de informatização do registro de imóveis iniciou no Estado de São Paulo, por incentivo da ARISP, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – mantida pelos próprios registradores -⁴⁴⁵, ao disponibilizar diversos serviços

442 JACOMINO, Sérgio. **Modernização do registro de Imóveis brasileiro**. Disponível em: <<http://registradores.files.wordpress.com/2011/05/ntics-2011-05-13.pdf>> Acesso em 16 set 2014.

443 Art. 8º Compete ao Corregedor Nacional de Justiça (...): X -expedir Recomendações, Provimentos, Instruções, Orientações e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos órgãos do Poder Judiciário e de seus serviços auxiliares e dos serviços notariais e de registro(...);XX -promover de ofício, quando for o caso de urgência e relevância, ou propor ao Plenário, quaisquer medidas com vistas à eficácia e ao bom desempenho da atividade judiciária e dos serviços afetos às serventias e aos órgãos prestadores de serviços notariais e de registro; (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Aprova o Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça e dá outras providências Resolução nº 69, de 3 de março de 2009. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/atos-administrativos/atos-da-presidencia/323-resolucoes/12182-resolucao-no-67-de-03-de-marco-de-2009>>. Acesso em: 01 out 2014.)

444 DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 674.

445 GUALHARDO, Flaviano. **Direito registral: o registro eletrônico representa enorme avanço**. Disponível em <<http://iregistradores.org.br/noticias/direito-registral-o-registro-eletronico-representa-enorme-avanco/>> Acesso em: 24 set 2014.

eletrônicos, antes mesmo de qualquer determinação legal.⁴⁴⁶

Há anos que o Estado de São Paulo conta com pesquisas, investimentos e base normativa, para o registro eletrônico. Neste sentido, afirma Braga Junior, Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça, que:

Em São Paulo, há mais de dez anos são feitas pesquisas e investimentos para o desenvolvimento desse sistema, sempre contando com a colaboração da Corregedoria Geral da Justiça. [...] o Estado de São Paulo já conta com toda a base normativa necessária para a operação do registro eletrônico (Provimento 11/2013 e Provimento 42/2012).⁴⁴⁷

Os serviços oferecidos pelos cartórios do estado de São Paulo são regulados e fiscalizados pela Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo, e obedecem os requisitos impostos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e pela arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico).⁴⁴⁸

Primeiramente, desenvolveu-se um mecanismo de recepção de títulos e documentos, chamado de protocolo digital, com datação dos documentos eletrônico, mas sem substituir o protocolo tradicional.⁴⁴⁹

O protocolo eletrônico permitiu que os cartórios ultrapassassem seus limites físicos, pois podem ser acessados via Internet ou via redes eletrônicas privadas de qualquer região.⁴⁵⁰

Os emolumentos podem, também, ser pagos eletronicamente e é admitido o envio de avisos para os usuários, referente ao registro, via e-mail, ou até mesmo, via SMS.⁴⁵¹

Ademais, outros serviços disponíveis de forma eletrônica são: a visualização da matrícula, a emissão de certidão digital e a pesquisa online, oferecidos pela central única que une todos os cartórios do Estado, denominada de Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP),

⁴⁴⁶ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **O protocolo eletrônico no registro de imóveis**: algumas considerações. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/11/protocolo-eletronico-no-registro-imobiliario-eduardo-pacheco.pdf>> Acesso em: 03 out 2014.

⁴⁴⁷ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico**. Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁴⁸ GUALHARDO, Flaviano. op. cit. Acesso em: 24 set 2014.

⁴⁴⁹ JACOMINO, Sérgio. **Registro Eletrônico**: a nova fronteira do registro público imobiliário... Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registo-eletrnico-parecer-irib.pdf>> Acesso em: 21 set 2014.

⁴⁵⁰ Ibid. Acesso em: 21 set 2014.

⁴⁵¹ BRASIL, Provimento CG nº 11/2013. Que dispõe entre outras coisas... Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=3&nuSeqpublicacao=118>> Acesso em? 14 out 2014.

com tecnologia desenvolvida pela própria Associação.⁴⁵²

Conforme Galhardo, 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e Diretor Secretário da ARISP, os serviços oferecidos são:

Várias plataformas de serviços da Central, criada em 2005, estão em franca utilização – tais como a certidão digital, o sistema de visualização de matrícula (Matrícula Online), a consulta eletrônica (consulta Online), o Ofício Eletrônico (Banco de Dados Light – BDL), a Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora Online) e, mais recentemente, a Central de Indisponibilidade de Bens.⁴⁵³

Nesta Central, há uma área denominada “ofício eletrônico”, desenvolvido pela ARISP em parceria com o IRIB, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, capaz de conferir informações por meio eletrônico, destinada ao acesso das informações por órgãos públicos. Este ofício eletrônico é uma central de informações e transações eletrônicas, servindo tanto para administração pública, como para os cartórios da capital do estado de São Paulo, possibilitando às autoridades públicas terem acessos online a “bancos de dados *light*, compostos pelos CPFs e CNPJs de proprietários e titulares de direitos sobre imóveis registrados após 1976”.⁴⁵⁴

No estado de São Paulo, os 316 Registros de Imóveis já estão obrigatoriamente vinculados à Central de Registradores, interligando os cartórios com órgãos públicos e os cidadãos.⁴⁵⁵ Entretanto, o acesso fácil às informações e o oferecimento de serviços pela Internet devem ser universalizados, a fim de aumentar a segurança jurídica oferecida pelos registros.⁴⁵⁶

3.3.2 Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (S-REI)

A Lei n. 11.977/2009 faz menção a instituição do Sistema Eletrônico nos registros públicos em geral. Desta forma, as Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados em parceria com a Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo (ARISP) determinaram a implantação do registro eletrônico no âmbito do Registro de Imóveis,

⁴⁵² CARTÓRIO deve dar certidão de imóvel em até 2 horas. Revista Consultor Jurídico, mar. 2011. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2011-mar-24/certidao-registro-imovel-emitida-duas-horas-sp>> Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁵³ GUALHARDO, Flaviano. **Direito registral**: o registro eletrônico representa enorme avanço. Disponível em < <http://iregistradores.org.br/noticias/direito-registral-o-registro-eletronico-representa-enorme-avanco/>> Acesso em: 24 set 2014.

⁴⁵⁴ SANTOS apud SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **O protocolo eletrônico no registro de Imóveis: algumas considerações**. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/11/protocolo-eletronico-no-registro-imobiliario-eduardo-pacheco.pdf>> Acesso em: 03 out 2014.

⁴⁵⁵ GUALHARDO, Flaviano. op. cit. Acesso em: 24 set 2014.

⁴⁵⁶ Ibid. Acesso em: 24 set 2014.

chamado de Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (S-REI).⁴⁵⁷ Para isto, foi realizado, previamente, um estudo pelo Conselho Nacional de Justiça, do registro eletrônico imobiliário em outros países, tais como Portugal, Espanha e Inglaterra.⁴⁵⁸

Conforme Provimento CG nº 42/2012:

Artigo 2º. O Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) tem como princípio a utilização das modernas Tecnologias de Informação e Comunicação (TICs) para desmaterializar procedimentos registraes, bem como promover sua interação com o Poder Judiciário, governos, empresas e cidadãos na protocolização eletrônica de títulos e no acesso às certidões e informações registraes, de forma a aprimorar a qualidade e eficiência dos serviços prestados sob delegação pública.⁴⁵⁹

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis constitui-se num feixe de atividades eletrônicas, divididas em etapas de implementação.⁴⁶⁰

Impende salientar, ele não se abstém apenas ao registro eletrônico de imóveis, mas também à atividade notarial, pois faz-se necessária a produção de títulos eletrônicos, na especialidade de notas, para que, assim, seja possível a tramitação de documentos no registro eletrônico.⁴⁶¹

Destarte, o primeiro passo da informatização consiste na digitalização dos documentos, passando do suporte de papel para o suporte eletrônico.⁴⁶² Os arquivos poderão ser transplantado para o sistema eletrônico por meio da digitalização, ou serem feitos diretamente em meio digital.⁴⁶³

Ademais, em segunda etapa, cada oficial, em sua serventia, deverá oferecer

⁴⁵⁷ MENDONÇA, Maíra. **Cartório on-line vai agilizar serviços de registro de imóveis.** Disponível em: <http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2014/07/noticias/dinheiro/1492066-cartorio-on-line-vai-agilizar-servicos-de-registro-de-imoveis.html> Acesso em: 22 set 2014.

⁴⁵⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **CNJ conhece tecnologia de cartórios de imóveis da Europa para avaliar aplicação no Brasil.** Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/noticias-gerais/9488-cnj-conhece-tecnologia-de-cartorios-de-imoveis-da-europa-para-avaliar-aplicacao-no-brasil>> Acesso em: 22 set 2014 e CNJ busca referências em registro de imóveis. Revista **Consultor Jurídico**, jun. 2011. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2011-jun-15/cnj-busca-referencia-europeia-modernizar-registro-imoveis>> Acesso em: 22 set 2014.

⁴⁵⁹ CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA. Dispõe sobre a implantação do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) ... Provimento CG nº 42, de 17 de dezembro de 2012. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=3&nuSeqpublicacao=109>> Acesso em: 14 out 2014.

⁴⁶⁰ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico.** Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁶¹ Ibid. Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁶² Ibid. Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁶³ GUEDES FILHO, Ernesto Moreira. et. al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica.** Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 17 set 2014.

serviços de forma eletrônica.

A informatização dos cartórios iniciou com a automatização dos cálculos e emolumentos, da emissão de protocolos auxiliares e dos resumos financeiros do registro.⁴⁶⁴ Após, atingiu, também, o processador de textos das certidões.⁴⁶⁵

Com o desenvolvimento tecnológico, os dados referentes aos indicadores pessoais e reais passaram a ser armazenados em computadores, capazes de atualizá-los e emitir microfichas com as informações ali constantes. Ato contínuo, estes indicadores puderam ser acessados em tempo real.⁴⁶⁶

Ainda no que concerne aos serviços eletrônicos oferecidos pelos próprios cartórios, passou-se a permitir a expedição de certidão de matrícula de imóvel e acordo pré-nupcial por meio eletrônico, possuindo a mesma validade que os tradicionais.⁴⁶⁷

A terceira etapa refere-se à integração dos serviços de todos os registros imobiliários brasileiros, de todas as suas centrais, por meio de uma central única, de forma que possam se comunicar, trocar informações e serviços.⁴⁶⁸

Primeiramente, o Estado de São Paulo, como já apontado no item anterior, instituiu a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, conforme Provimento CGJ 42/2012.⁴⁶⁹

Hoje, as centrais existentes de todo o país já se comunicam entre si com a observância dos requisitos de padronização reconhecidos pelo governo federal, por meio da Central Registradores de Imóveis.⁴⁷⁰

Visa-se a troca de informações não somente entre as centrais, mas também, entre órgãos que relacionam-se com as centrais, como “o Poder Judiciário, os entes federais, órgãos de pesquisa, e mesmo as entidades privadas”, por exemplo.⁴⁷¹

Neste sentido, afirma Guedes Filho e outros que a partir do Relatório Anual 2007 do CNJ, foi criada a Comissão de Informatização, Modernização e Projetos Especiais do

⁴⁶⁴ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico**. Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>>. Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁶⁵ Ibid. Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁶⁶ Ibid. Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁶⁷ GUEDES FILHO, Ernesto Moreira. et. al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf>. Acesso: 17 set 2014.

⁴⁶⁸ BRAGA JUNIOR, op. cit. Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁶⁹ Ibid. Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁷⁰ Ibid.. Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁷¹ Ibid. Acesso em: 25 set 2014.

Conselho Nacional de Justiça, no intuito de integrar as bases de dados dos cartórios e disponibilizá-las ao Poder Judiciário.⁴⁷²

Conforme palavras de Guedes Filho e outros:

Este projeto tem como objetivo viabilizar a estes órgãos do Poder Judiciário:

- a) Consulta a informações úteis das bases de dados dos cartórios;
- b) Envio de ordens de penhora e de bloqueio de bens por meio eletrônico, proporcionando mais agilidade nas ações de investigação e combate ao crime organizado;
- c) Identificação de imóveis de propriedade de réus e criminosos;
- d) Reconhecimento de procurações outorgadas a intermediários que realizam fraudes em nome de terceiros;
- e) Identificação de operações de lavagem de dinheiro possibilitadas por casamentos ou divórcios simulados;
- f) Envio eletrônico de ordens de averbação de registro de penhora de bens imóveis e de cartas de arrematação e de adjudicação, de forma a transferir a propriedade destes bens.⁴⁷³

A quarta etapa refere-se à realização de matrículas e escrituras de forma digital.⁴⁷⁴

Na quinta etapa, será constituído o Livro Eletrônico, por meio da escrituração eletrônica dos atos registrares e notariais, no âmbito de cada cartório.⁴⁷⁵

Em última etapa, nas palavras de Braga Junior, juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça:

Uma etapa subsequente são as camadas digitais. Futuramente, toda a informação oficial será encaminhada aos órgãos do governo por camadas digitais. Por meio de uma base de dados, será possível visualizar o território de um município ou de um Estado sob vários aspectos, entre eles, as unidades do registro imobiliário.

São várias as camadas que poderão integrar essa base de dados. Uma camada que traga informações ambientais, como a localização das áreas de preservação permanente, área de florestas, mananciais etc. Uma camada cujo enfoque seja a poluição, a defesa de fronteira, uma camada de análise tributária de arrecadação, enfim, uma infinidade de temas pode ser objeto da criação de uma camada.

Até mesmo o poder público poderá desenhar camadas a partir das informações coletadas por ele. Ele poderá, por exemplo, construir uma camada de saúde pública, em que possa fazer a distribuição de maternidades, hospitais e postos de saúde.⁴⁷⁶

⁴⁷² GUEDES FILHO, Ernesto Moreira, et. al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 17 set 2014.

⁴⁷³ Ibid. Acesso: 17 set 2014.

⁴⁷⁴ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico**. Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>>. Acesso em: 25 set 2014..

⁴⁷⁵ Ibid. Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁷⁶ Ibid. Acesso em: 25 set 2014.

A construção de uma base de dados que permita a visualização de uma camada digital sobre outra, trará inúmeras vantagens à administração, onde cada camada pode apresentar finalidade diversa.⁴⁷⁷

Além disto, em outro enfoque, a modernização do registro divide-se em três ramos: a informatização, o acesso à Internet e a página na Internet.⁴⁷⁸

Destes três, o mais difundido é o acesso à internet, e-mails e a informatização de operações, segundo dados do Conselho Nacional de Justiça.⁴⁷⁹

Alguns cartórios já possuem sítio próprio na Internet, o que proporciona inúmeras vantagens aos interessados, por oferecer serviços on-line, endereço e contato do cartório, horário de funcionamento, serviços prestados e valores de emolumentos, ensejando a economia de tempo, e aumentando a comodidade dos interessados, por ser desnecessário o deslocamento até o cartório.⁴⁸⁰

3.3.2.1 Documentos digitais e digitalizados

A Lei n. 6.015/1973 abriu a possibilidade da digitalização dos documentos ao dispor, no art. 25, a faculdade da utilização de outros meios de reprodução, tais como eletrônicos, ópticos, magnéticos, etc., desde que autorizados em Lei.⁴⁸¹

O artigo 41 da Lei n. 8.935/1994, estabeleceu a possibilidade de utilização de qualquer recurso tecnológico nos serviços notariais e registrais.⁴⁸²

No entanto, uma clara autorização legal do registro eletrônico, com determinação de fixação em meio eletrônico de imagem do documento digitalizado, com o mesmo valor em juízo ou fora, só surgiu posteriormente com a Lei 11.977/2009.⁴⁸³

O art. 39 *caput* e parágrafo único, como já visto anteriormente, autorizaram a reprodução de documentos por meio digital ou por digitalização, ao determinar que os

⁴⁷⁷ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico**. Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁷⁸ GUEDES FILHO, Ernesto Moreira; et. al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civil_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 17 set 2014.

⁴⁷⁹ Ibid. Acesso: 17 set 2014

⁴⁸⁰ Ibid. Acesso: 17 set 2014.

⁴⁸¹ JACOMINO, Sérgio. **Registro eletrônico: a nova fronteira do registro público imobiliário...** Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>> Acesso em: 21 set 2014.

⁴⁸² Ibid. Acesso 21 set 2014.

⁴⁸³ Ibid. Acesso em: 21 set 2014.

atos registrais praticados a partir da vigência da Lei n. 6.015/1973, deveriam ser inseridos no sistema de registro eletrônico; bem como os arquivos anteriores a esta lei, a partir da digitalização dos livros e dos próprios microfilmes⁴⁸⁴.

A microfilmagem constituiu-se como o início da modernização do registro e é entendida, inicialmente, como a reprodução fotográfica de dados, documentos e imagens em filme, sendo permitida a partir da Lei n. 11.977/2009, a reprodução por meio eletrônico, denominada de microfilmagem híbrida.⁴⁸⁵

Os documentos escriturados em forma eletrônica são de dois tipos: o primeiro, chamado de digital ou nato-digital, que se refere aos documentos eletrônicos assinados digitalmente⁴⁸⁶, produzidos diretamente no meio eletrônico⁴⁸⁷; e o segundo, os digitalizados, referentes a imagem de um documento tradicional em suporte de papel, filmes, fitas de gravação, fotografia impressa, vinil, transportado ao arquivo eletrônico por meio de escâner, por exemplo, assinado digitalmente, ou não.⁴⁸⁸

O documento digital, conforme Braga Júnior “é algo que depende de um aparato eletrônico para ser codificado, interpretado, lido, analisado, gravado, armazenado, alterado e digitado.”⁴⁸⁹

Para garantir sua veracidade e validade, estes documentos devem seguir alguns padrões, neste sentido, como exposto por Braga Júnior:

Para que esses documentos possam ser operados em meios eletrônicos é obrigatória a utilização de padrões previamente definidos pelo governo, a ICP-Brasil – Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira e o E-ping – padrão de interoperabilidade de governo eletrônico – que prevê a utilização daqueles dois tipos de formatos para documentos, o PDF/A-2, uma versão de longa duração do já difundido PDF, e o XML, que não é um formato, mas uma linguagem para a estruturação da informação.

⁴⁸⁴ JACOMINO, Sérgio. **Registro eletrônico: a nova fronteira do registro público imobiliário...** Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>> Acesso em: 21 set 2014.

⁴⁸⁵ JACOMINO, Sérgio. **A microfilmagem, a informática e os serviços notariais e registrais brasileiros.** Disponível em: <<http://arquivar.com.br/site/wp-content/uploads/2007/10/Microfilmagem.pdf>> Acesso em: 29 set 2014.

⁴⁸⁶ Assinatura digital. Código anexado ou logicamente associado a uma mensagem eletrônica que permite, de forma única e exclusiva, a comprovação da autoria de um determinado conjunto de dados (um arquivo, um email ou uma transação). A assinatura digital comprova que a pessoa criou ou concorda com um documento assinado digitalmente, como a assinatura de próprio punho comprova a autoria de um documento escrito. A verificação da origem do dado é feita com a chave pública do remetente. (GLOSSÁRIO da ICP-Brasil. Disponível em: <https://www.icpbrasil.gov.br/duvidas/glossario_iti.pdf/view>. Acesso em: 24 set 2014.)

⁴⁸⁷ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico.** Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁸⁸JACOMINO, Sérgio. op. cit. Acesso em: 21-09-2014 e BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. op. cit. Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁸⁹ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. op. cit. Acesso em: 25 set 2014.

No momento estamos trabalhando com o PDF como forma de documento, mas devemos passar para o arquivo XML.⁴⁹⁰

Os arquivos eletrônicos podem ser gerados na Central Registradores de Imóveis.

Segundo Galhardo:

O arquivo eletrônico, disponível ao oficial do registro de imóveis na Central Registradores de Imóveis, deverá ser baixado (download) mediante importação para o sistema da serventia ou materializado, mediante impressão gráfica do arquivo PDF/A ou conversão do arquivo XML para PDF/A, fazendo constar da certidão, nesta hipótese, que o arquivo foi gerado na Central, assinado digitalmente, com menção à data e hora de sua emissão e verificada sua origem, integridade e os elementos de segurança da assinatura eletrônica.⁴⁹¹

Impende salientar a importância de observar as medidas de segurança para a expedição destes documentos para poderem ser aceitos no registro, com a identificação do seu emissor, bem como procedência e veracidade da autoria e autenticidade do conteúdo.⁴⁹²

Os documentos digitais são presumidos autênticos, válidos e íntegros, por obedecer a Infraestrutura de Chaves Públicas, ou os requisitos presentes no art. 10, §1º, da MP n. 2.200/2001. Eles são regulados pela ICP-Brasil com o auxílio do Arquivo Nacional⁴⁹³ e arquivados em repositórios totalmente eletrônico, capazes de produzir todos os seus efeitos jurídicos.

Dentre as práticas arquivistas que visam conferir segurança e autenticidade ao registro, segundo Anspér e Porekar, citado por Bertol, estão:

- a) carimbos do tempo emitidos por Autoridades de Carimbo do Tempo confiáveis;
- b) concatenação de valores de hashes criptográficos;
- c) apresentação de evidências para grupos de documentos digitais;
- d) cadeias de carimbos do tempo de arquivamento.⁴⁹⁴

⁴⁹⁰ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico**. Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

⁴⁹¹ GALHARDO, Flaviano. **Direito registral**: o registro eletrônico representa enorme avanço. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/noticias/direito-registral-o-registro-eletronico-representa-enorme-avanco/>> Acesso em: 05 out 2014.

⁴⁹² Ibid. Acesso em: 05 out 2014.

⁴⁹³ DOYLE apud BERTOL, Viviane Regina Lemos. **Preservação de documentos natidigitais assinados digitalmente**. Disponível em: <http://folivm.files.wordpress.com/2011/04/preservac3a7c3a3o_de_documentos_eletrc3b4nicos_natidigitais_assinados_digitalmente.pdf> Acesso: 02 out 2014.

⁴⁹³ BERTOL, Viviane Regina Lemos. op. cit. Acesso: 02 out 2014.

⁴⁹⁴ ANSPER; POREKAR apud BERTOL, Viviane Regina Lemos. op. cit. Acesso: 02 out 2014.

Já os documentos digitalizados não são aptos a produzir todos os efeitos jurídicos por serem mera cópia digital de documentos privados, sem as garantias de autenticidade e integridade.⁴⁹⁵

Alguns autores afirmam que os documentos digitalizados poderiam ter sua autenticidade conferida por meio de certificação do oficial, assinado digitalmente, ou ainda, através de extração de certidões deste documento, a fim de conferir os mesmos efeitos dos originais. Neste sentido, afirma Braga Júnior que as cópias dos títulos e documentos inseridos no Registro Eletrônico devem ter as mesmas características, valor probatório e autenticidade que os documentos originais.⁴⁹⁶

O certificado digital será conferido ao interessado, que será assinado por ele e entregue uma cópia do Termo de Titularidade, que constará seus dados pessoais e seus deveres como titular de certificado do ICP-Brasil.⁴⁹⁷

No entanto, Jacomino acredita que é impossível garantir autenticidade aos documentos digitalizados, enfatizando, para isto, que os registros não são um mero depósito de documentos, eles possuem uma importante função de garantir a publicidade de situações jurídicas, e nos casos em que há a exigência de arquivar a via original de instrumento privado, para fins de prova, a digitalização deste documento, com seu posterior certificado, não são hábeis de substituir os originais arquivados em cartório.⁴⁹⁸

Segundo o mesmo autor, deve-se entender do art. 40 da Lei n. 11.977/2009, que é possível fazer apenas um backup de segurança de todos os documentos constantes no cartório em meio eletrônico, inclusive dos livros e títulos apresentados.⁴⁹⁹

Consoante este artigo, ambos os tipos de documentos, nato-digitais e digitalizados, formam os livros escriturados de forma eletrônica,⁵⁰⁰ que deverão ser guardados pelo prestador de serviços de arquivamento - nova categoria de servidor, para

495 JACOMINO, Sérgio. **Registro eletrônico: a nova fronteira do registro público imobiliário...** Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>> Acesso em: 21 set 2014.

496 BRAGA JÚNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico.** Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

497 BERTOL, Viviane Regina Lemos. **Preservação de documentos natidigitais assinados digitalmente.** Disponível em: <http://folivm.files.wordpress.com/2011/04/preservac3a7c3a3o_de_documentos_eletrc3b4nicos_natidigitais_assinados_digitalmente.pdf> Acesso: 02 out 2014.

498 JACOMINO, Sérgio. op. cit. Acesso em: 21 set 2014.

499 Ibid. Acesso em: 21-09-2014.

500 JACOMINO, Sérgio. **Modernização do registro de imóveis brasileiro.** Disponível em: <<http://registradores.files.wordpress.com/2011/05/ntics-2011-05-13.pdf>> Acesso em 16 set 2014.

atender este fim⁵⁰¹ - em repositórios seguros criados pela AC-Raiz.

A AC-Raiz deverá, também, criar manuais para orientar pelas quais formas que podem ser feitas as validações, bem como orientar quais seriam os procedimentos por que os documentos assinados passariam.⁵⁰²

3.3.2.1.1 Selo digital

Os documentos eletrônicos só podem ser emitidos pelos cartórios por meio de um selo digital.⁵⁰³ A disponibilização da consulta pública do selo digital é mais uma etapa da modernização das serventias promovida pelo Poder Judiciário.⁵⁰⁴

Segundo a Anoreg/ BR, o selo digital é exclusivo, representativo apenas de um ato e visa tornar a fiscalização das atividades registras mais eficaz. Ele é, a exemplo do modelo utilizado no Distrito Federal:

[...] uma sequência de 23 caracteres alfanuméricos gerados pelo Sistema de Gerenciamento dos Cartórios Extrajudiciais - SIEX, do TJDF. Esse código será associado a todos os atos internos e externos praticados nos cartórios extrajudiciais, permitindo a qualquer interessado acessar o site do TJDF e verificar sua autenticidade, confirmar dados como partes, datas, nome do cartório emissor, entre outros.⁵⁰⁵

Ademais “esses códigos são associados aos atos praticados nos cartórios extrajudiciais, como autenticação, reconhecimento de firma, escritura, emissão de guia, entre outros.”⁵⁰⁶

É mais uma forma de conferir transparência, agilidade e comodidade aos usuários, bem como proporcionar mais segurança à população e ao Tribunal de Justiça de cada Estado, encarregado do controle dos serviços cartorários de sua competência, facilitando sua fiscalização.⁵⁰⁷

⁵⁰¹ BERTOL, Viviane Regina Lemos. **Preservação de documentos natidigitais assinados digitalmente.** Disponível em:

<http://folivm.files.wordpress.com/2011/04/preservac3a7c3a3o_de_documentos_eletrc3b4nicos_natidigitais_assinados_digitalmente.pdf>. Acesso: 02 out 2014.

⁵⁰² Ibid. Acesso: 02 out 2014.

⁵⁰³ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **CGJ apresenta selo eletrônico.** Disponível em: <<http://www.rtdipatinga.com.br/principal.asp?noticia=694>>. Acesso em: 05 out 014.

⁵⁰⁴ Ibid. Acesso em: 05 out 2014.

⁵⁰⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **Selo digital já é realidade nos cartórios extrajudiciais do DF.** Disponível em: <<http://www2.tjdft.jus.br/plabi/noticias.asp?codigo=15617>>. Acesso em: 05 out 2014.

⁵⁰⁶ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Selo digital já está em 100% dos cartórios de MT.** Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/index.php?option=com_content&view=article&id=18637:selo-digital-ja-esta-em-100-dos-cartorios-de-mt&catid=224:judiciario&Itemid=584> Acesso em: 05 out 2014.

⁵⁰⁷ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Sistema de selo digital será implantado nas serventias**

Através do selo digital, pode-se constatar a validade do ato no portal de cada Tribunal de Justiça, além do documento ser mais facilmente rastreado pela Corregedoria⁵⁰⁸

Este selo de controle digital deve ser impresso, de forma legível, no próprio documento, ou em etiqueta, que é colada no ato registral, evitando fraudes e falsificações. No selo devem constar informações sobre o Poder Judiciário e códigos do cartório, e informação alfanumérica fornecida em série pelo Tribunal de Justiça, bem como o valor de cada ato praticado.⁵⁰⁹

Ademais, por meio do selo eletrônico há uma economia de papel e uma maior eficácia no reconhecimento da Taxa de Fiscalização Judiciária.⁵¹⁰

3.3.2.2 Central Registradores de Imóveis

A Lei Minha Casa Minha Vida visa o acesso universal aos meios eletrônicos, principalmente no âmbito da Administração Pública Federal, conforme art. 41.⁵¹¹ Jacomino afirma que:

Na base das reformas, acha-se a percepção de que o modelo de registros atomizados, espalhados por todo o território nacional – ofícios descoordenados, desarticulados, precariamente interligados e conectados –, já não responde às necessidades sociais e da própria Administração Pública. Busca-se obter celeridade e segurança no acesso às informações.⁵¹²

Conforme o art. 38, parágrafo único, da Lei n. 11.977/2009, os cartórios deverão disponibilizar aos usuários serviços de recepção de títulos e documentos eletrônicos assinados digitalmente, o acesso às informações contidas no registro, bem como a expedição de certidões via Internet. Estes serviços devem ser oferecidos diretamente na

extrajudiciais do Mato Grosso. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/component/content/article/96-noticias/5513-sistema-de-selo-digital-sera-implantado-nas-serventias-extrajudiciais-do-mato-grosso>>. Acesso em: 05 out 2014.

⁵⁰⁸ Ibid. Acesso em: 05 out 2014 e BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **CGJ apresenta selo eletrônico.** Disponível

em:<<http://www.rtdipatinga.com.br/principal.asp?noticia=694>>. Acesso em: 05 out 014.

⁵⁰⁹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Selo digital já está em 100% dos cartórios de MT.** Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/index.php?option=com_content&view=article&id=18637:selo-digital-ja-esta-em-100-dos-cartorios-de-mt&catid=224:judiciario&Itemid=584 > Acesso em: 05 out 2014.

⁵¹⁰ Ibid. Acesso em: 05 out 2014.

⁵¹¹ JACOMINO, Sérgio. **Registro eletrônico: a nova fronteira do registro público imobiliário...** Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>> Acesso em: 21 set 2014.

⁵¹² Ibid. Acesso em: 21 set 2014.

serventia, ou ainda, por meio de um sítio eletrônico, contendo diversos serviços compartilhados, integrando todos os cartórios de registro de imóveis do Brasil.⁵¹³

De forma pioneira, o Estado de São Paulo, por meio de seus registradores imobiliários, já em 2005 criou um portal interligando todos os bancos de dados dos cartórios paulistas, denominado Portal Ofício Eletrônico, atendendo pelo *site* www.oficioeletronico.com.br, a Central ARISP, como supramencionado⁵¹⁴

A Central ARISP evoluiu e em âmbito nacional criou-se a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis do Brasil (Central Registradores de Imóveis).⁵¹⁵

Ela é proveniente de uma ação conjunta entre a Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo (ARISP) e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). Já os serviços ali oferecidos foram criados pelos registradores de imóveis e são fruto da cooperação técnica entre a ARISP, o IRIB e o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), como previsto no art. 37 da Lei n. 11.977/2009. Ambos foram normatizados pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo.⁵¹⁶

A Central Registradores de Imóveis, constituída de *software* e *hardware*, foi desenvolvida para funcionar em todo território nacional, sincronizando os bancos de dados dos cartórios de registro de imóveis do país, atualizando-os em tempo real.⁵¹⁷

A necessidade de criar uma plataforma única se deu em razão de que algumas informações precisam ser repassadas a todos os cartórios, bem como requeridas a eles, como é o caso de comunicar a indisponibilidade de um bem, ou requerer a informação da existência de imóvel no nome de determinada pessoa, o que exige a atuação conjunta de todos os cartórios de registro de imóveis.⁵¹⁸

Insta enfatizar que ela se constitui na integração de todos os cartórios autônomos

513 JACOMINO, Sérgio. **Registro eletrônico: a nova fronteira do registro público imobiliário...** Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>> Acesso em: 21 set 2014.

514 Ibid. Acesso em: 21 set 2014.

515 CONHEÇA o Portal Registradores de Imóveis. Disponível em: <<http://www.registradores.org.br/ConhecaArisp/frmConhecaArisp.aspx>>. Acesso em: 03 out 2014.

516 SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Registro público eletrônico.** Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014 e CONHEÇA o Portal Registradores de Imóveis. Disponível em: <<http://www.registradores.org.br/ConhecaArisp/frmConhecaArisp.aspx>> Acesso em: 03 out 2014.

517 Ibid. Acesso em: 03 out 2014.

518 SANTOS, Flauzilino Araújo dos. op. cit. Acesso em: 25 set 2014 e MENDONÇA, Máira. **Cartório on-line vai agilizar serviços de registro de imóveis.** Disponível em: <http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2014/07/noticias/dinheiro/1492066-cartorio-on-line-vai-agilizar-servicos-de-registro-de-imoveis.html> Acesso em: 22 set 2014.

e não um banco de dados único.⁵¹⁹ Nesta senda, leciona Gualhardo:

conforme o “Manual de Instruções para Integração dos Registros de Imóveis com a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis – Versão 1.0 Março/2014”, o sistema privilegia a não transferência da base de dados da serventia para a Central Registradores de Imóveis, pois os cartórios que optam pela utilização de servidores virtuais são dispensados de atualização diária do Banco de Dados, tendo em vista que as informações serão obtidas pelo sistema, diretamente por comunicação via Webservice. E, mesmo quando a serventia opta pela utilização de infraestrutura compartilhada, o modelo em operação segrega a base de dados de cada cartório, o que permite a administração individualizada desses dados diretamente pelo oficial de registro.⁵²⁰

Desta forma, mesmo estando todos os dados concentrados em uma central, é de responsabilidade de cada cartório a sua conservação, sendo de incumbência daquela, apenas a interlocução destes dados.⁵²¹

Os dados fornecidos são padronizados e obedecem os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico).⁵²²

O acesso aos dados pelos interessados é de fácil e rápida localização e de forma segura, o que agiliza as transações imobiliárias, obedecendo o “Plano de Continuidade de Negócio (PCN), mediante soluções comprovadamente eficazes de Recuperação de Desastres (DR ? Disaster Recovery)”.⁵²³

O intercâmbio dos dados é feito de forma confidencial, com a garantia da autenticidade e integralidade dos arquivos, conforme a política de privacidade e segurança de informação.⁵²⁴

A plataforma atende, de forma unificada, em dois sites eletrônicos diversos, o primeiro, exclusivo para poder judiciário e órgãos da administração pública, o www.oficioeletronico.com.br; e o segundo, para acesso a todos os usuários, pessoas físicas e jurídicas, o site www.registradores.org.br.⁵²⁵

O Ofício Eletrônico disponibiliza informações registrais a autoridades públicas

⁵¹⁹ CONHEÇA o Portal Registradores de Imóveis. Disponível em:

<<http://www.registradores.org.br/ConhecaArisp/frmConhecaArisp.aspx>> Acesso em: 03 out 2014.

⁵²⁰ GUALHARDO, Flaviano. **O sistema SREI acelerará as transações imobiliárias**. Disponível em:

<<http://iregistradores.org.br/noticias/artigo-o-sistema-srei-acelerara-as-transacoes-imobiliarias-2/>>

Acesso em: 27 nov 2014.

⁵²¹ Ibid. Acesso em: 27 nov 2014.

⁵²² CONHEÇA o Portal Registradores de Imóveis. Disponível em:

<<http://www.registradores.org.br/ConhecaArisp/frmConhecaArisp.aspx>> Acesso em: 03 out 2014..

⁵²³ Ibid. Acesso em: 03 out 2014.

⁵²⁴ Ibid. Acesso em: 03 out 2014.

⁵²⁵ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico**. Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

ou servidores, autorizados pela ARISP. Estas informações obedecem aos requisitos da ICP-Brasil, possuindo certificado digital,⁵²⁶ além de indicar apenas os atos, sem especificar a natureza dos direitos envolvidos.⁵²⁷

A consulta é feita pelo nome, CPF ou CNPJ dos titulares de direitos sobre imóveis, informando em qual cartório estão registrados.⁵²⁸

Já no que concerne ao desenvolvimento da Central em si, foram criados dois espaços diversos e compartilhados. O primeiro concerne ao Banco de Dados *Light*, que, conforme Santos, Presidente da ARISP, “traz algumas informações do indicador pessoal do registro de imóveis, como o número do CPF ou CNPJ, nome do titular do direito, número da matrícula e número do cartório”. O segundo refere-se aos servidores de *backups* que estão à disposição do registrador.⁵²⁹ Ambos os espaços funcionam como um ambiente próprio do oficial.

A Central apresenta muitas vantagens. Tradicionalmente, para se ter conhecimento dos bens de determinada pessoa, deveria se fazer uma consulta individual em cada cartório, tendo o usuário que se deslocar até determinado município. Com a implementação da Central de Registro de Imóveis, é necessário, apenas, o conhecimento do CPF, para saber todos os bens registrados do indivíduo, fazendo todo o trâmite via Internet, na própria residência do usuário, o que confere uma maior celeridade nas transações imobiliárias.⁵³⁰

Conforme palavras do presidente da ARISP, Santos:

Além de economizar tempo e recursos financeiros, humanos e ambientais ao eliminar milhares de impressões de ofícios em papel, envelopes e remessas pelo correio, o Ofício Eletrônico protege a privacidade das pessoas envolvidas no processo, garantindo a autenticidade e a validade jurídica dos documentos.⁵³¹

⁵²⁶ BRASIL. Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. **Ofício eletrônico:** sistema é apresentado a representantes da PGFN. Disponível em: <www.pgfn.fazenda.gov.br/noticias/oficio-eletronico-sistem-e-apresentado-a-representantes-da-pgfn>. Acesso em: 04 out 2014.

⁵²⁷JACOMINO, Sérgio. **Registro eletrônico:** a nova fronteira do registro público imobiliário... Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>> Acesso em: 21 set 2014.

⁵²⁸ BRASIL. Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. **Ofício eletrônico:** sistema é apresentado a representantes da PGFN. Disponível em: <www.pgfn.fazenda.gov.br/noticias/oficio-eletronico-sistem-e-apresentado-a-representantes-da-pgfn>. Acesso em: 04 out 2014.

⁵²⁹ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico.** Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

⁵³⁰ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL. **Novo sistema promete simplificar registros.** Disponível em: <<http://www.anoregms.org.br/noticias-anoreg/novo-sistema-promete-simplificar-registros/>>. Acesso: 02 out 2014.

⁵³¹BRASIL. Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. **Ofício Eletrônico:** sistema é apresentado a representantes da PGFN. Disponível em: <www.pgfn.fazenda.gov.br/noticias/oficio-eletronico-sistem-e-apresentado-a-representantes-da-pgfn>. Acesso em: 04 out 2014

Ademais, segundo o Presidente da Sinoreg-Es (Sindicato dos Notários e Registradores do Estado do Espírito Santo), Fernando Brandão, citado por Mendonça, a central irá permitir uma interlocução mais eficiente entre usuários e o cartórios, o que acaba por propiciar uma maior segurança jurídica, e transparência, com menos burocracias.⁵³²

Neste mesmo sentido, afirma Aristóteles Passos Costa Neto, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-ES), citado por Mendonça: “Esse, em particular, vai beneficiar a sociedade, conferindo maior agilidade nas transações imobiliárias de compra e venda de imóveis e também nos contratos de financiamento imobiliário”.⁵³³

Acrescenta, por fim, Galhardo que:

Ela foi idealizada para dar agilidade aos negócios, mas sem abrir mão de assegurar a eficácia dos assentos, a higidez das informações e a garantia de perpetuidade dos registros públicos, garantia essa vinculada à responsabilidade circunscricional dos oficiais delegatários pela sua guarda e conservação.

Ganhando escala na sua utilização, a Central Registradores de Imóveis vem sendo considerada um divisor de águas na prestação do serviço de registro imobiliário brasileiro, na medida em que possibilita a solicitação e o recebimento do serviço pela internet. [..]

Assim o Registro de Imóveis, que há mais de 160 anos dá sustentação ao mercado de direitos imobiliários, ganhará em âmbito nacional contornos de eficiência, rapidez e modernidade. O que representará uma das maiores conquistas não dos registradores de imóveis, mas da sociedade brasileira.⁵³⁴

Ela já está em funcionamento de forma parcial, integrando, gradativamente, os cartórios de registro de imóveis brasileiro, tais como de Santa Catarina, Minas Gerais, Mato Grosso e Pará.⁵³⁵ Ela oferece serviços de registro eletrônico imobiliário – S-REI, atendendo notários, bancos, empresas e o próprio cidadão. No entanto, para se completar e integrar as atividades do foro ao sistema, prevê-se um prazo aproximado de seis meses a contar de meados de 2014.⁵³⁶

Coelho afirma, ainda, que, posteriormente, o Sistema Nacional de Gestão de

⁵³² BRANDÃO apud MENDONÇA, Maíra. **Cartório on-line vai agilizar serviços de registro de imóveis**. Disponível em: <http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2014/07/noticias/dinheiro/1492066-cartorio-on-line-vai-agilizar-servicos-de-registro-de-imoveis.html> Acesso em: 22 set 2014.

⁵³³ COSTA NETO apud MENDONÇA, Maíra. op. cit. Acesso em: 22 set 2014.

⁵³⁴ GUALHARDO, Flaviano. **O sistema SREI acelerará as transações imobiliárias**. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/noticias/artigo-o-sistema-srei-acelerara-as-transacoes-imobiliarias-2/>> Acesso em: 27 nov 2014.

⁵³⁵ Ibid. Acesso em: 27 nov 2014.

⁵³⁶ COSTA NETO MENDONÇA, Maíra. **Cartório on-line vai agilizar serviços de registro de imóveis**. Disponível em: <http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2014/07/noticias/dinheiro/1492066-cartorio-on-line-vai-agilizar-servicos-de-registro-de-imoveis.html> Acesso em: 22 set 2014.

Informações Territoriais, do Governo Federal (SINTER) prevê a criação de uma central unificando todas as atividades registras: a dos Registradores de Imóveis, de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas, permitindo um intercâmbio de documentos eletrônicos, informações e dados, acelerando o processo de registro e emissão de certidões.⁵³⁷

3.3.2.2.1 Serviços oferecidos pela Central Registradores de Imóveis

São muitos os serviços oferecidos na Central Registradores de Imóveis, dentre eles⁵³⁸:

- a) Compra de crédito: área relativa aos pagamentos dos serviços cartorários. Espécie de carteira online.
- b) Certidões on-line: as certidões solicitadas, emitidas e encaminhadas por meio eletrônico, recebidas no prazo máximo de um dia.
- c) Matrículas: serviço de visualização instantânea das matrículas, no formato PDF, que não vale como certidão.
- d) Pesquisa de bens: serviço que permite a localização de imóveis provenientes de transações imobiliárias.
- e) Consulta de Protocolos: possibilita o acompanhamento do andamento do título, bem como do histórico dos documentos. É por meio do protocolo que se recebe os títulos eletrônicos, e faz-se o repositório para guarda dos documentos que os acompanham.

⁵³⁷ COELHO apud ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL. **Novo sistema promete simplificar registros.** Disponível em: <<http://www.anoregms.org.br/noticias-anoreg/novo-sistema-promete-simplificar-registros/>>. Acesso: 02 out 2014.

⁵³⁸ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico.** Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014; BRASIL. Sistema Integrado de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). Proposta de Minuta de Decreto para Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico, de 31 de março de 2014. Disponível em: <<http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fregistradores.org.br%2Fnoticias%2Fwp-content%2Fuploads%2F2014%2F04%2FMinuta-do-Decreto-versao-20140331.doc&ei=T6NXVNP2HMGaNrCd9AO&usg=AFQjCNF5-1S11e4wlHzj2zbDP8WWIS6E7g&sig2=CvDTtRsSTQBiyGGrcE635g&bvm=bv.78677474,d.eXY>> Acesso em: 14 out 2014 e MENDONÇA, Maíra. **Cartório on-line vai agilizar serviços de registro de imóveis.** Disponível em: <http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2014/07/noticias/dinheiro/1492066-cartorio-on-line-vai-agilizar-servicos-de-registro-de-imoveis.html> Acesso em: 22 set 2014.

- f) Monitor registral: mantém o cliente atualizado quanto à situação do registro e suas eventuais alterações, mediante aplicação do *push*, podendo, opcionalmente, enviar o aviso via e-mail ou SMS.⁵³⁹
- g) Convênios: a possibilidade de contratação de convênios com os notários, empresas, bancos, etc.
- h) Notários: área exclusiva para os notários, para acesso aos documentos.
- i) Ofício Eletrônico: área reservada ao Poder Público para emissão de certidão. Atualmente é de exclusividade do Poder Judiciário, buscando-se informações entre os registros de imóveis.
- j) Penhora on-line: outra área reservada ao Poder Público, no qual se permite a apreensão judicial de bens dos executados. Nesta área, serão recepcionados os mandados de penhora de imóveis, para realizar o registro e averbação.
- k) Indisponibilidade de bens: serviço que impede o dono de onerar seu bem, doar ou alienar.
- l) Correição on-line: meio pelo qual a Corregedoria fiscaliza à distância os cartórios quanto ao descumprimento de prazos e a segurança do sistema. Nesta área o juiz corregedor tem acesso às informações, certidões e registros efetivados. Afirma Flauzilino que:

O próprio sistema gera um email automático enviado para o oficial e ao DIGOGE, informando a serventia de eventuais desatualizações no seu sistema de dados, ausência de prenotação dentro do prazo estabelecido etc. A qualquer momento, os juízes da CGJ poderão acessar o sistema e gerar relatórios gerenciais e o juiz corregedor permanente poderá fazer o acompanhamento online de todos esses dados.⁵⁴⁰

- m) Cadastro de Regularização Fundiária Urbana: visa criar um cadastramento dos projetos de regularização fundiária registradas nos cartórios.

3.3.2.2.1.1 *Certidão digital*

Conforme Provimento n. 01/2009 da ARISP, Certidão Digital:

É a atividade de reconhecimento em meio eletrônico que se caracteriza pelo estabelecimento de uma relação única, exclusiva e intransferível entre uma

⁵³⁹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Dispõe sobre a implantação do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) no Estado de São Paulo... Provimento CG nº 42, de 17 de dezembro de 2012. Disponível em:

<<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=3&nuSeqpublicacao=109>> Acesso em: 14 out 2014.

⁵⁴⁰ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Registro público eletrônico**. Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

chave de criptografia e uma pessoa física, jurídica, máquina ou aplicação. Esse reconhecimento é inserido em um Certificado Digital, por uma Autoridade Certificadora.⁵⁴¹

A certidão digital já é utilizada por muitos cartórios brasileiros, com o intuito de facilitar o atendimento ao usuário, haja vista a desnecessidade de se deslocar para obtê-la.⁵⁴²

Conforme Proposta de Minuta de Decreto de Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico (versão de 31 de março de 2014), estas certidões podem ser fornecidas diretamente pelas próprias serventias, ou ainda, via Internet, pelas Centrais.⁵⁴³

Ela possui a mesma validade que a certidão tradicional, no suporte de papel, fazendo prova em juízo ou fora dele, sendo hábil para lavratura de escrituras públicas, documentos públicos e particulares, contratos de financiamento imobiliário, dentre outros. Para isto, deverão estar no formato PDF-A⁵⁴⁴ e atender os padrões de autenticidade e integridade da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ICP-Brasil, bem como outras normas técnicas de segurança que forem instituídas, além da constante fiscalização da Corregedoria Geral da Justiça e dos Juízos Corregedores Permanentes.⁵⁴⁵

A certidão deve ser arquivada em meio digital, de forma segura, e com sistema de fácil busca, com a recuperação dos dados e suscetível de atualização.⁵⁴⁶

⁵⁴¹ CORREGEDORIA DOS ÓRGÃOS DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. Disciplina a instituição, funcionamento, administração, fiscalização e supervisão do Portal Ofício Eletrônico na Capital de São Paulo. Provimento 01/2009. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/ofc3adcio-eletrc3b4nico.pdf>>. Acesso em: 8 out 2014.

⁵⁴² BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico**. Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014 e ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE. **Evolução dos cartórios brasileiros é tema de apresentação durante Seminário na Europa**. Disponível em: <http://www.anoregrn.org.br/noticia_interna?idnoticia=705> Acesso em: 05 out 2014.

⁵⁴³ BRASIL. Sistema Integrado de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). Proposta de Minuta de Decreto para Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico, de 31 de março de 2014. Disponível em:

<<http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fregistradores.org.br%2Fnoticias%2Fwp-content%2Fuploads%2F2014%2F04%2FMinuta-do-Decreto-versao-20140331.doc&ei=T6NXVNP2HMGaNrCdg9AO&usg=AFQjCNF5-1S11e4wlHzj2zbDP8WWIS6E7g&sig2=CvDTtRsSTQBiyGGrcE635g&bvm=bv.78677474,d.eXY>>
Acesso em: 14 out 2014.

⁵⁴⁴ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Registro público eletrônico**. Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

⁵⁴⁵ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **O protocolo eletrônico no registro de imóveis: algumas considerações**. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/11/protocolo-eletronico-no-registro-imobiliario-eduardo-pacheco.pdf>> Acesso em: 03 out 2014.

⁵⁴⁶ BRASIL. 1ª e 2ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. Disciplina a implantação, operação...

O sistema de certificação digital permite, segundo a Anoreg-BR, “a emissão de todas as modalidades de certidões, além de escrituras e registros, em cartórios que façam parte do programa, com a comodidade enviar materiais de um país para outro por e-mail em pouco tempo.”⁵⁴⁷

Importante enfatizar que o *download* - que ficará disponível no site pelo prazo de trinta dias - e a postagem das certidões digitais, poderão ser feitos apenas no sítio eletrônico da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados.⁵⁴⁸

Deverá, também, ser feito *backup* e salvo em pelo menos uma mídia segura, tais como CD, DVD, etc, ou unidade externa, como um Disco Rígido Removível, por exemplo, armazenados em lugar seguro.⁵⁴⁹

3.3.2.2.1.2 Penhora on-line

O sistema de penhora online foi criado pelo Provimento n. 6/2009, da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, operado pela Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo.⁵⁵⁰

Informa Rodrigues que:

A proposta é fazer uma versão similar do sistema Bacen-Jud, que permite a penhora on line de contas bancárias, digitalizando e unificando as diferentes bases de dados de todos os cartórios do país, incluindo os de registro de imóveis, de notas, de registro civil e de protestos.⁵⁵¹

As determinações judiciais de penhora podem ser remetidas ao cartório de

Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/provimento-1-2008.pdf>> Acesso em: 02 out 2014

⁵⁴⁷ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE. **Evolução dos cartórios brasileiros é tema de apresentação durante Seminário na Europa.** Disponível em: <http://www.anoregrn.org.br/noticia_interna?idnoticia=705> Acesso em: 05 out 2014.

⁵⁴⁸ BRASIL. 1ª e 2ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. Disciplina a implantação, operação... Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/provimento-1-2008.pdf>> Acesso em: 02 out 2014.

⁵⁴⁹ Ibid. Acesso em: 02 out 2014.

⁵⁵⁰ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. op. cit. Acesso em: 03 out 2014. SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **O protocolo eletrônico no registro de imóveis:** algumas considerações. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/11/protocolo-eletronico-no-registro-imobiliario-eduardo-pacheco.pdf>> Acesso em: 03 out 2014.

⁵⁵¹ RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **As inovações da Lei 11.382/2006 e seus reflexos no registro de imóveis.** In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, vol. 63, 2007, p. 273. Disponível em: <<http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document?&src=r1&srguid=i0ad81815000147ac1b5ed8060eceb&docguid=I1fd7b190412d11e3889001000000000&hitguid=I1fd7b190412d11e3889001000000000&spos=58&epos=58&td=82&context=102&startChunk=1&endChunk=1>> Acesso em: 26 set 2014.

Registro Imobiliário por meio eletrônico.⁵⁵²

O sistema de penhora on-line informa a existência de imóveis ou outros direitos reais no nome do executado e em quais cartórios estão registrados, podendo o judiciário fazer a penhora de bens de forma on-line,⁵⁵³ considerada uma enorme facilidade.

No caso de penhora on-line, é vedada a expedição de certidões ou mandado em papel.⁵⁵⁴

3.3.2.3 Escrituração eletrônica e livro eletrônico

Os registros públicos visam garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias por meio da escrituração em livros, com observação das especificações de cada um, mantidos sob a guarda dos cartórios, que devem garantir sua conservação, ordem e segurança, como bem exposto na Lei n. 6.015/1973 e na Lei n. 8.935/1994.⁵⁵⁵

Desta feita, o Registro Eletrônico irá propiciar, de forma mais eficiente, a ordem e a segurança. Neste sentido, Passarelli afirma que:

Em ambos os aspectos, "ordem" e "segurança", tenho como inegável que a via eletrônica é muito mais adequada para atingir tais desideratos. Isto porque permitem a produção de várias cópias de segurança, em mídias diferentes e guardadas em diversos locais, tornando virtualmente impossível que todas elas sejam corrompidas ao mesmo tempo.⁵⁵⁶

Os livros no registro eletrônico se reduzem a apenas um, consoante lição de Passarelli.⁵⁵⁷

Nesta senda, conforme ensinamento de Jacomino:

Aqui aparece claramente a ideia de um livro inteiramente eletrônico. Este livro será um metafolio, livro de livros, com a característica singular de poder absorver naturalmente todos os demais em forma estruturada. Enfim, um livro lavrado em meio eletrônico.

⁵⁵² SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **O protocolo eletrônico no registro de imóveis**: algumas considerações. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/11/protocolo-eletronico-no-registro-imobiliario-eduardo-pacheco.pdf>> Acesso em: 03 out 2014.

⁵⁵³ BRASIL. Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. **Ofício eletrônico**: sistema é apresentado a representantes da PGFN. Disponível em: <www.pgfn.fazenda.gov.br/noticias/oficio-eletronico-sistem-e-apresentado-a-representantes-da-pgfn>. Acesso em: 04 out 2014.

⁵⁵⁴ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 5ª ed. São Paulo: editora método. 2014, p.435.

⁵⁵⁵ PASSARELLI, Luciano Lopes. **Livros e classificadores obrigatórios no Registro de Imóveis eletrônico**: a correição virtual. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, vol. 69, 2010, p.232.

⁵⁵⁶ Id.

⁵⁵⁷ Id.

Ele tem a qualidade de ser mantido perpetuamente,⁵⁵⁸ por ser estruturado e armazenado em sistemas de banco de dados adotados pelos cartórios, como dispõe a Proposta de Minuta de Decreto de Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico.⁵⁵⁹

Neste sentido, afirma Jacomino que:

[...] constituir-se-á uma base de dados que absorverá progressivamente todos os elementos variáveis que articulam tradicionalmente a descrição dos atos de registro lato sensu (art. 231 da LRP).⁵⁶⁰

Conforme Provimento CG n. 42/2012, “Até que sobrevenha a regulamentação pela Corregedoria Geral da Justiça, a escrituração em meio eletrônico, sem impressão em papel, restringe-se aos indicadores reais e pessoais, controle de títulos contraditórios, certidões e informações registrais.”⁵⁶¹

Os Livros 2 e 3, devem ser reproduzidos em papel e assinados pelo Oficial.⁵⁶²

Desta forma, os registros em meio físico coexistirão com o eletrônico. Neste sentido, afirma Coelho, presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), que:

[...] os registros públicos coexistirão em meio físico e eletrônico de forma perene, com migração gradativa da escrituração dos livros e registros existentes para o sistema de registro eletrônico com prazo de carência de 24 meses para início da escrituração eletrônica após a publicação do manual.⁵⁶³

⁵⁵⁸ PASSARELLI, Luciano Lopes. **Livros e classificadores obrigatórios no Registro de Imóveis eletrônico: a correição virtual.** In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, vol. 69, 2010, p.232.

⁵⁵⁹ BRASIL. Sistema Integrado de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). Proposta de Minuta de Decreto para Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico, de 31 de março de 2014. Disponível em:

<<http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fregistradores.org.br%2Fnoticias%2Fwp-content%2Fuploads%2F2014%2F04%2FMinuta-do-Decreto-versao-20140331.doc&ei=T6NXVNP2HMGaNrCdg9AO&usg=AFQjCNF5-1S11e4wlHzj2zbDP8WWIS6E7g&sig2=CvDTtRsSTQBIyGGrcE635g&bvm=bv.78677474,d.eXY>>

Acesso em: 14 out 2014.

⁵⁶⁰ JACOMINO, Sérgio. **Registro eletrônico: a nova fronteira do registro público imobiliário...**

Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>>

Acesso em: 21 set 2014.

⁵⁶¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Dispõe sobre a implantação do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) no Estado de São Paulo... Provimento CG nº 42, de 17 de dezembro de 2012. Disponível em:

<<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=3&nuSeqpublicacao=109>> Acesso em: 14 out 2014.

⁵⁶² BRASIL. Sistema Integrado de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). op. cit. Acesso em: 14 out 2014.

⁵⁶³ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL. **Novo sistema promete simplificar registros.** Disponível em:

<<http://www.anoregms.org.br/noticias-anoreg/novo-sistema-promete-simplificar-registros/>>. Acesso: 02 out 2014.

Complementa Jacomino que os atos, após serem lavrados nos livros registraes, passarão seus principais dados para o meio eletrônico.

Divergindo, afirma Passarelli que é possível manter os registros exclusivamente em meio digital, mas, devido à falta regulamentação, muitos registradores mantêm os físicos para terem uma maior tranquilidade.⁵⁶⁴

No que se refere às regras procedimentais de escrituração em livros, muitas delas permaneceram.

Exige-se, ainda, o fundo branco dos livros e assinatura com caneta de tinta azul ou preta, em caso de impressão do ato.⁵⁶⁵

Subsiste a necessidade de o livro ser aberto, numerado, autenticado e encerrado pelo Registrador, bem como a necessidade de realizar o Termo de Abertura, com rubrica e fecho em todas as folhas, com respectiva data e assinatura.⁵⁶⁶

Conforme Proposta de Minuta Decreto, como ocorria na escrituração tradicional:

Art. 8º Cada lançamento de registro e averbação na matrícula será reproduzido no Sistema de Registro Eletrônico posposto ao Código Nacional da Matrícula identificado pela letra "R" no caso de registro e pelas letras "AV" no caso de averbação, seguido do número de ordem do lançamento.⁵⁶⁷

Entretanto, a restauração de livros e documentos, passou a ser feita por meio de *backup*, e não mais pelas regras procedimentais antigas.⁵⁶⁸

As cópias de segurança (*backup*) devem obedecer às normas da ABNT. Elas são mantidas em lugares diversos, uma no próprio Cartório, e outra na central, ou em data center homologado por autoridade competente, por exemplo.⁵⁶⁹

⁵⁶⁴ PASSARELLI, Luciano Lopes. **Livros e classificadores obrigatórios no registro de imóveis eletrônico: a correição virtual.** In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, vol. 69, 2010, p.232.

⁵⁶⁵ Id.

⁵⁶⁶ Id.

⁵⁶⁷ BRASIL. Sistema Integrado de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). Proposta de Minuta de Decreto para Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico, de 31 de março de 2014. Disponível em:

<<http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fregistradores.org.br%2Fnoticias%2Fwp-content%2Fuploads%2F2014%2F04%2FMinuta-do-Decreto-versao-20140331.doc&ei=T6NXVNP2HMGaNrCdg9AO&usg=AFQjCNF5-1S11e4wIHj2zbDP8WWIS6E7g&sig2=CvDTtRsSTQBiyGGrcE635g&bvm=bv.78677474,d.eXY>>

Acesso em: 14 out 2014.

⁵⁶⁸ PASSARELLI, Luciano Lopes. op. cit., p.232.

⁵⁶⁹ WESCHENFELDER, Julio Cesar. Registro Eletrônico: Primeiras impressões da minuta do Decreto Regulamentar. In: VIII ENCONTRO NOTARIAL E REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL: COLÉGIO NOTARIAL E REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL. Canela, 2014. Disponível em: <http://www.colegionotarialrs.org.br/site/images/stories/Palestras_VIII_Enc_Not_Reg/4-registro_eletronico.pdf>. Acesso em: 14 out 2014.

3.3.3.2.1 Protocolo eletrônico

Como visto anteriormente, o protocolo é o primeiro registro que, por meio da prenotação, visa garantir a prioridade, com rigorosa observância da apresentação dos títulos e documentos.⁵⁷⁰

É por meio do protocolo que temos segurança nas transações; por isso, sua escrituração no Livro n. 1 deve ser feita com muito cuidado e rigor.⁵⁷¹

O protocolo eletrônico está previsto no art. 38 da Lei n. 11.977/2009. Entretanto, consoante lição de Passarelli, citado por Souza, enquanto não alterarem os artigos 9 e 10 da Lei n. 6.015/1973, ele deveria ser aceito apenas em horário de expediente do cartório, pois além destes artigos considerarem nulo o registro feito fora do expediente, causaria uma desigualdade entre os usuários, pois alguns não possuem acesso ao computador, e, conseqüentemente, ao registro eletrônico.⁵⁷²

Por isso, o acesso ao registro eletrônico deve ser oferecido de maneira igualitária em todo país, caso contrário, a prioridade do registro, por meio do protocolo, não será garantida.⁵⁷³

No entanto, deve-se atentar aos dispositivos presentes no provimento referente à penhora on-line, que tratam do protocolo, que permitem que os títulos ingressem no protocolo fora do expediente dos Cartório, mas sem ser efetuada a prenotação, apenas a remessa de títulos pelo meio eletrônico.⁵⁷⁴

Neste sentido, Souza afirma que:

O ingresso no protocolo dá-se no momento em que o registrador constata a remessa, o que efetivamente não assegura a prioridade, pois entre a remessa e a verificação podem ter ingressado no balcão títulos contraditórios. A prioridade estaria efetivamente garantida se, no momento da remessa, o sistema encaminhasse o título para o protocolo, coincidindo sua remessa com seu lançamento no protocolo.⁵⁷⁵

Conforme Proposta de Minuta de Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico, este serviço de recepção de títulos e documentos por meio eletrônico poderá ser oferecido diretamente na serventia, ou também, via Internet, pelas centrais nacionais

⁵⁷⁰ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **O protocolo eletrônico no registro de imóveis:** algumas considerações. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/11/protocolo-eletronico-no-registro-imobiliario-eduardo-pacheco.pdf>> Acesso em: 03 out 2014.

⁵⁷¹ Ibid. Acesso em: 03 out 2014.

⁵⁷² PASSARELLI apud SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. op. cit. Acesso em: 03 out 2014.

⁵⁷³ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. op. cit. Acesso em: 03 out 2014.

⁵⁷⁴ Ibid. Acesso em: 03 out 2014.

⁵⁷⁵ Ibid. Acesso em: 03 out 2014.

compartilhadas.⁵⁷⁶

Ainda, de acordo com a determinação constante mesmo diploma, os títulos e documentos que forem apresentados deverão conter assinatura digital, e ser vinculados a uma autoridade certificadora da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.⁵⁷⁷

No estado de São Paulo, já é permitido o Protocolo Eletrônico desde 2007, a partir do Provimento n. 29/2007, no seu art. 1º.⁵⁷⁸

Os títulos e documentos recebidos em meio eletrônico serão armazenados em um repositório também eletrônico, denominado Repositório Confiável de Documento Eletrônico.⁵⁷⁹

Nessa senda, consoante lição de Braga Júnior citado por Gualhardo:

Serão armazenados, com toda segurança, os documentos complementares e também os instrutórios. O registrador recebe o título eletrônico e, para visualizar os documentos instrutórios, basta acessar essa área. Ou seja: não precisa receber, imprimir nem manusear papel. Uma grande utilidade do Repositório Confiável de Documento Eletrônico será o armazenamento (de uma única via) de documentos necessários ao registro de uma multiplicidade de títulos. Por exemplo, no caso de instituições financeiras, procurações, estatutos ou contratos sociais poderão ser arquivados uma única vez e darão suporte ao registro de centenas ou milhares de títulos⁵⁸⁰

Destarte, ele funciona como uma biblioteca e visa facilitar o acesso às informações registrais, conferindo uma maior celeridade e segurança ao processo de registro.⁵⁸¹

3.3.2.4 Matrícula online

⁵⁷⁶ BRASIL. Sistema Integrado de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). Proposta de Minuta de Decreto para Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico, de 31 de março de 2014. Disponível em:

<<http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fregistradores.org.br%2Fnoticias%2Fwp-content%2Fuploads%2F2014%2F04%2FMinuta-do-Decreto-versao-20140331.doc&ei=T6NXVNP2HMGaNrCdg9AO&usg=AFQjCNF5-1S11e4wIHjz2zbDP8WWIS6E7g&sig2=CvDTtRsSTQBIyGGrcE635g&bvm=bv.78677474,d.eXY>>

Acesso em: 14 set 2014.

⁵⁷⁷ Ibid. Acesso em: 14-10-2014 e SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. op, cit. Acesso em: 03 out 2014.

⁵⁷⁸ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **O protocolo eletrônico no registro de imóveis: algumas considerações.** Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/11/protocolo-eletronico-no-registro-imobiliario-eduardo-pacheco.pdf>> Acesso em: 03 out 2014..

⁵⁷⁹ GUALHARDO, Flaviano. **O sistema SREI acelerará as transações imobiliárias.** Disponível em:

<<http://registradores.org.br/noticias/artigo-o-sistema-srei-acelerara-as-transacoes-imobiliarias-2/>>

Acesso em: 27 nov 2014.

⁵⁸⁰ BRAGA JUNIOR apud GUALHARDO, Flaviano. op. cit. Acesso em: 27 nov 2014.

⁵⁸¹ Ibid. Acesso em: 27 nov 2014.

A matrícula, no registro eletrônico, passou a pertencer a um banco de dados. Chamada de fólio eletrônico, é considerada uma entidade nova, ligada aos bancos de dados dos próprios cartórios e prefeituras, podendo ser nela escrituradas plantas, croquis, fotos do imóvel, dentre outros.⁵⁸²

Conforme Proposta de Minuta de Decreto de Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico (versão de 31 de março de 2014), a matrícula eletrônica é o “assento nato digital estruturado com Assinatura Digital do titular da serventia, de seu substituto legal ou de escrevente autorizado, que tem por objeto o ingresso do imóvel no Sistema de Registro Eletrônico e os atos a ele relacionados”.⁵⁸³

Ela é a inscrição inaugural no sistema de registro eletrônico e o assento dos demais registros (lato sensu). Deve, também, ser assinada digitalmente pelo Oficial do Registro ou Escrevente.⁵⁸⁴

Ainda de acordo com a Proposta de Minuta de Decreto:

Art. 9 [...] § 2º Na Matrícula Eletrônica escriturada em continuação de matrícula existente em papel, os Atos Registrais vigentes serão reproduzidos de forma estruturada nas condições mínimas previstas no Manual Operacional e os cancelados poderão ser indicados mediante averbação remissiva, adotando-se o número da matrícula existente em papel para formar o Código Nacional da Matrícula.⁵⁸⁵

O acesso a matrícula eletrônica pode ser feito individualmente, na própria serventia ou pelo acesso aos bancos de dados do Cartório, via Internet, fax, etc., controlados por sistemas.⁵⁸⁶

3.4 Vantagens do Sistema de Registro Imobiliário Eletrônico

Durante este capítulo já foram apontadas inúmeras vantagens resultantes da

⁵⁸² JACOMINO, Sérgio. **A microfilmagem, a informática e os serviços notariais e registrares brasileiros**. Disponível em: <<http://arquivar.com.br/site/wp-content/uploads/2007/10/Microfilmagem.pdf>> Acesso em: 29 set 2014 e Sistema Integrado de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). Proposta de Minuta de Decreto para Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico, de 31 de março de 2014. Disponível em: <<http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Firegistradores.org.br%2Fnoticias%2Fwp-content%2Fuploads%2F2014%2F04%2FMinuta-do-Decreto-versao-20140331.doc&ei=T6NXVNP2HMGaNrCdg9AO&usg=AFQjCNF5-1S11e4wlHzj2zbDP8WWIS6E7g&sig2=CvDTtRsSTQBIyGGrcE635g&bvm=bv.78677474,d.eXY>> Acesso em: 14 out 2014.

⁵⁸³ Ibid. Acesso em: 14 out 2014.

⁵⁸⁴ Ibid. Acesso em: 14 out 2014.

⁵⁸⁵ BRASIL. Sistema Integrado de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). op. cit. Acesso em: 14 out 2014.

⁵⁸⁶ JACOMINO, Sérgio. op. cit. Acesso em: 29 set 2014.

implantação do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário. Mister enfatizar algumas delas.

Conforme Projeto enviado pelo Ministério da Fazenda ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)⁵⁸⁷, afirma-se que os principais benefícios que uma sociedade pode receber são provenientes de uma gestão pública eficiente, apta a reduzir os custos das operações, os riscos e a corrupção; que permita um controle automatizado e que garanta uma maior segurança jurídica da propriedade. Esta gestão pública eficiente é proporcionada pelo Sistema de Registro Eletrônico.⁵⁸⁸

Em primeiro lugar, a redução dos custos se deu em razão da diminuição da utilização de papel, no momento em que inúmeros serviços passaram a ser oferecidos via Internet.⁵⁸⁹

Galhardo afirma que “No processo de ‘despapelização’ do registro imobiliário, mais de R\$ 1,1 bilhão foi economizado pelos cofres públicos com a eliminação física de papéis, envelopes, postagens com correio e impressões de documentos”,⁵⁹⁰ além de deixar o registro mais sustentável, com a redução de árvores cortadas, do gasto de água e da energia elétrica.⁵⁹¹

Deve-se atentar, também, ao fato de que o selo digital foi um dos responsáveis pela diminuição da utilização de papéis ao permitir que atos fossem feitos virtualmente, diminuindo, assim, o custo do registro. Ademais, ele tornou o processo de registro mais prático, rápido, menos burocrático e com uma maior segurança jurídica, devendo o Corregedor-geral proporcionar as condições necessárias para sua fiscalização.⁵⁹²

No tocante à diminuição dos riscos, constata-se que a atual gestão do Registro de Imóveis alterou-se, tornou-se mais moderna e sistematizada, eliminando-se a

⁵⁸⁷ Conforme e-mail encaminhado a mim (ZIULKOSKI, Márcio. **Contato - Site do IRIB**. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <vidpagani@gmail.com> em 20 out 2014).

⁵⁸⁸ BRASIL. Ministério da Fazenda. **Rede de gestão integrada de informações territoriais**. In: ZIULKOSKI, Márcio. **Contato - Site do IRIB**. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <vidpagani@gmail.com> em 20 out 2014.

⁵⁸⁹ GUEDES FILHO, Ernesto Moreira. et. al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em:

<http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso em: 17 set 2014.

⁵⁹⁰ GUALHARDO, Flaviano. **Direito registral**: o registro eletrônico representa enorme avanço.

Disponível em <<http://iregistradores.org.br/noticias/direito-registral-o-registro-eletronico-representa-enorme-avanco/>> Acesso em: 24 set 2014 e CARTÓRIO deve dar certidão de imóvel em até 2 horas. Revista Consultor Jurídico, mar. 2011. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2011-mar-24/certidao-registro-imovel-emitida-duas-horas-sp>>. Acesso em: 25 set 2014.

⁵⁹¹ Ibid. Acesso em: 24 set 2014

⁵⁹² BRANDÃO, Fernando. **A modernização dos cartórios Capixabas**. Disponível em: <<http://www.portaldori.com.br/2013/11/18/a-modernizacao-dos-cartorios-capixabas/>> Acesso em: 01 out 2014.

manipulação dos documentos originais, melhorando sua conservação, o que acarretou a diminuição dos riscos de deterioração ou perda. Ademais, este novo sistema facilitou a reprodução e o acesso aos documentos.⁵⁹³

Nesta senda, afirma Cineviva que a implantação do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário tornou a busca de informações mais fácil e, sobretudo, facilitou o controle dos registros.⁵⁹⁴

Este controle é feito pela Corregedoria-Geral de Justiça, que se tornou muito mais eficaz após implantação do sistema eletrônico. Em conjunto com a obediência aos requisitos de Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e da arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), reduziu, e muito, a possibilidade de corrupção.

Ademais, a possibilidade de falsificação também diminuiu em virtude da assinatura eletrônica, o que acaba por aumentar a segurança jurídica.⁵⁹⁵

Segundo o presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), Ricardo Basto da Costa Coelho, com o registro eletrônico os processos se tornaram mais rápidos.⁵⁹⁶

Esta celeridade implicou em consequências imediatas na economia, por tornar as operações dos processos mais simplificadas, rápidas e eficazes, trazendo ainda mais investimentos Brasil, e, por consequência, um maior desenvolvimento com a redução do desemprego e do trabalho informal.

O processo registral em si e a emissão de certidões, também tiveram seu prazo consideravelmente diminuído.⁵⁹⁷ O que antes era feito em até um mês, passou a ser feito em poucos dias, ou até mesmo, em poucas horas.

Insta enfatizar, consoante lição de Coelho, que são muitos os beneficiários deste novo sistema, dentre eles: o advogado; o gerente do bancos - que terá maiores informações para a liberação do crédito; o corretor de imóvel - que terá maior facilidade

593 GUEDES FILHO, Ernesto Moreira. et. al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica.** Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf>. Acesso: 17 set 2014.

594 CINEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 19ª ed. São Paulo Saraiva, 2009, p. 428.

595 GUEDES FILHO, Ernesto Moreira. et. al. op. cit. Acesso em: 17 set 2014.

596 COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL - SEÇÃO DO RIO GRANDE DO SUL. **Registro de imóveis será eletrônico até 2014.** Disponível em: <<http://www.cartoriocastellan.com.br/noticia-94-registro-imoveis-sera-eletronico-ate-2014>> Acesso em: 1 out 2014.

597 CARTÓRIO deve dar certidão de imóvel em até 2 horas. Revista **Consultor Jurídico**, mar. 2011. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2011-mar-24/certidao-registro-imovel-emitida-duas-horas-sp>>. Acesso em: 25 set 2014.

em ver se a documentação está em ordem; o próprio funcionário do cartório; e o interessado na propriedade.⁵⁹⁸

Ademais, conforme Projeto encaminhado ao Ministério da Fazenda, são também beneficiários do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário: “o Ministério Público, a Polícia Federal, os Cartórios de Serviços Notariais e de Registro de Imóveis, os Tribunais de Justiça”, as Corregedorias, o Conselho Nacional de Justiça, o CGU, a Secretaria de Patrimônio da União, o IBGE, os bancos, o Sistema de Financiamento e o próprio cidadão.⁵⁹⁹

No que concerne a este último, as vantagens são diversas. O acesso às informações registrais tornou-se mais fácil e rápido, tanto nas próprias serventias, de forma informatizada, ou diretamente pela Internet, no conforto e comodidade de suas próprias residências, evitando, assim, o gasto de tempo e dinheiro com a locomoção até aos cartórios, que, por muitas vezes, podem ser extremamente distantes. Além disto, tem-se a garantia da atualidade dos documentos, o que confere uma maior segurança e confiabilidade ao registro.⁶⁰⁰

No que concerne à Central de Serviços Registrais, merece uma ênfase em especial, por ter trazido ainda mais vantagens ao registro de imóveis brasileiro.

O Protocolo n. 1/2009, da ARISP, já deixa bem claro que ela representa um enorme avanço:

CONSIDERANDO que a interligação entre as serventias imobiliárias, o Poder Judiciário e os órgãos da Administração Pública atende ao interesse público, representando inegável conquista de racionalidade, economicidade e desburocratização;⁶⁰¹

Hoje os registros de imóveis são muito mais potentes em termos de informação, por serem interligados em uma central, e não oferecidos de maneira isolada, como

⁵⁹⁸ COELHO apud COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL - SEÇÃO DO RIO GRANDE DO SUL. op. cit. Acesso em: 1 ago 2014.

⁵⁹⁹ BRASIL. Ministério da Fazenda. **Rede de gestão integrada de informações territoriais**. In: ZIULKOSKI, Márcio. **Contato - Site do IRIB**. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <vidpagani@gmail.com> em 20 ago 2014.

600 GUEDES FILHO, Ernesto Moreira. et. al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica**. Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 17 set 2014.

⁶⁰¹ CORREGEDORIA DOS ÓRGÃOS DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. Disciplina a instituição, funcionamento, administração, fiscalização e supervisão do Portal Ofício Eletrônico na Capital de São Paulo. Provimento 01/2009. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/ofc3adcio-eletrc3b4nico.pdf>>. Acesso em: 8 ago 2014.

afirma, Braga Junior, juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça.⁶⁰²

Pelo que consta no Projeto encaminhado para o Ministério da Fazenda, a integração do registro proporcionará combate a crimes da ordem tributária, além de propiciar uma formalização efetiva da propriedade, garantindo uma maior segurança das transações, o que possibilitará uma maior facilidade na obtenção de um financiamento, por exemplo, ou ainda a redução do *spread* bancário.⁶⁰³

Neste sentido, conforme recomendação do Ministério da Fazenda:

[...] prevê-se a elevação da segurança jurídica da propriedade, nos processos de transação de bens, na efetivação do direito de propriedade e na garantia inequívoca. Prevêem-se também a prevenção subsidiária de lesão a direito de família, alienação múltipla de imóveis e fraudes em cartórios, com a atualização imediata da base cadastral.⁶⁰⁴

A central acaba por facilitar o acesso a informações, além do oferecimento de serviços registrais de forma segura, célere, eficiente e de baixo custo. Os valores do registro poderão ser pagos facilmente a partir de compra de crédito antecipado, por boleto bancário, transferência bancária, ou ainda, em algumas operações, no próprio site, em tempo real.⁶⁰⁵

Ao aderir os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e da arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), a Central acaba por garantir segurança, autenticidade, integridade do registro, bem como interoperabilidade e acessibilidade dos usuários.⁶⁰⁶

Outrossim, a Central permite o acompanhamento online dos procedimentos registrais, 24 horas por dia, todos os dias do ano, facilitando as transações imobiliárias,⁶⁰⁷ além de, como dito anteriormente, evitar gastos com transporte e economia de tempo com o deslocamento até a serventia, ou ainda, a diversas serventias, pois determinadas informações devem ser repassadas ou requeridas a mais de um cartório.⁶⁰⁸

⁶⁰² BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico**. Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014

⁶⁰³ BRASIL. Ministério da Fazenda. **Rede de gestão integrada de informações territoriais**. In: ZIULKOSKI, Márcio. **Contato - Site do IRIB**. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <vidpagani@gmail.com> em 20 ago 2014.

⁶⁰⁴ Ibid.

⁶⁰⁵ VANTAGENS do Portal Registradores. Disponível em: <<http://www.registradores.org.br/ConhecaArisp/frmVantagensArisp.aspx>> Acesso em: 01 out 2014.

⁶⁰⁶ Ibid. Acesso em: 03 out 2014.

⁶⁰⁷ Ibid. Acesso em: 01 out 2014.

⁶⁰⁸ Ibid. Acesso em: 03 out 2014 e COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL - SEÇÃO DO RIO GRANDE DO SUL. **Registro de imóveis será eletrônico até 2014**. Disponível em: <<http://www.cartoriocastellan.com.br/noticia-94-registro-imoveis-sera-eletronico-ate-2014>> Acesso em: 1 out 2014.

Nesta senda afirma Santos:

A integração e coordenação dos registros é um marco importantíssimo na história registral [...] possibilitando a redução do tempo para a emissão de documentos, além de evitar o deslocamento do usuário até o cartório, e ainda, possibilita a redução dos custos.⁶⁰⁹

Evidentes, assim, os avanços trazidos pela implantação do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário. Ao mesmo tempo que trouxe inúmeras inovações, manteve características primordiais do registro, garantindo sua autenticidade e integridade.

Ele foi capaz de cumprir com maior eficiência a finalidade do registro, conferindo ainda mais segurança às transações imobiliárias e proteção da propriedade imóvel.

⁶⁰⁹ CARTÓRIO deve dar certidão de imóvel em até 2 horas. Revista Consultor Jurídico, mar. 2011. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2011-mar-24/certidao-registro-imovel-emitida-duas-horas-sp>>. Acesso em: 25 set 2014.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme exposição explicativa do Registro Imobiliário, finalizando com a explanação do tema Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário, foi possível constatar os plúrimos benefícios introduzidos pela sua modernização, considerada a principal mudança na história do registro de imóveis em nosso país.

Ademais, ficou demonstrado que:

1) Estamos inseridos em uma era pós-moderna, baseada na tecnologia da informação e no desenvolvimento da comunicação. As relações são fluídas e efêmeras, o que exige serviços mais céleres, confiáveis e inseridos em um ambiente informatizado;

2) A propriedade é o elemento base da estrutura social capitalista. Por isso necessita de uma proteção especial, o que está a cargo do registro de imóveis;

3) O Registro Imobiliário é uma forma que o Estado tem de proteger a propriedade e os seus direitos decorrentes. Destina-se à tutela da propriedade privada, no intuito de combater as fraudes e clandestinidade;

4) É forma de constituição, modificação e oneração de direitos reais em relação a bens imóveis. Por meio dele que, por exemplo, adquire-se a propriedade, transferem-se direitos reais sobre imóveis de terceiros, tanto de gozo quanto de garantia, e extingue-se direito real, se assim averbado. Ao mesmo tempo que estabelece o direito de propriedade e demais direitos reais sobre imóveis, cumpre a finalidade de constituir um arquivo histórico completo destes bens;

5) A finalidade do Registro de Imóveis é conferir publicidade e segurança jurídica, devendo, por isto, ser autêntico;

6) Existem diferentes Sistemas de Registro, como, por exemplo, o francês, no qual o título é suficiente para transferir a propriedade, servindo o registro, apenas, para conferir publicidade. Outros, como o alemão, o título cria a obrigação de se transferir o domínio, mas a propriedade só se transfere com o registro, possuindo presunção *juris et de jure* do domínio. E o brasileiro, no qual a presunção é *juris tantum*. Dependem tanto do título, quanto do registro para a transferência do domínio. O registro, além de constituir o direito real, o torna oponível a terceiros;

7) No Brasil, o Registro de Imóveis rege-se pelos princípios da publicidade, da presunção de veracidade, da legalidade, da inscrição, da prioridade, da especialidade, da disponibilidade, da continuidade, da territorialidade e da instância, que visam garantir a segurança jurídica, a integridade e a confiabilidade do registro;

8) As atribuições do registro são: o assentamento da matrícula, do registro e da averbação, bem como dos atos translativos ou declaratórios de propriedade e constitutivos de direitos reais;

9) A matrícula é o cerne do Registro de Imóvel brasileiro. É o primeiro ato de registro, contendo as exatas especificações do imóvel, no qual os registros e averbações são assentados, na circunscrição onde se encontra o imóvel;

10) O registro é o assento principal relacionado a constituição, modificação e oneração de direitos reais em relação a imóveis já matriculados, além de atos e fatos que possuam repercussão na propriedade imobiliária, bem como aqueles que devam ser assentados por determinação legal;

11) Já a averbação é considerada ato acessório ao registro, por ser dele dependente. Surge da necessidade de se ter registradas todas as ocorrências relacionadas à propriedade, mesmo aquelas que não atinjam a essência do registro, que não constituam domínio, nem ônus real e encargos, mas que alterem-no de algum forma;

12) A escrituração é o assentamento dos atos registrais em livros, feita pelo oficial dos Registros de Imóveis, por seu substituto ou por escrevente autorizado, a fim de constituir um arquivo perpétuo;

13) Na escrituração clássica, os assentamentos são feitos em manuscritos, em livros encadernados com fundo branco;

14) Além da escrituração manuscrita, existe a possibilidade da escrituração dos Livros n. 2 a 5 de forma mecânica, em livros de folhas soltas ou em fichas, ou de forma eletrônica, em bancos de dados;

15) O Livro n.1 refere-se ao Protocolo; o Livro n. 2 é o Registro Geral; o Livro n. 3 é Registro Auxiliar; o Livro n. 4 é o Indicador Real; o Livro n. 5 refere-se ao Indicador Pessoal; além dos seguintes livros: o Livro de Recepção de Título, o Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros e o Livro de Registro das Indisponibilidades;

16) No entanto, a manutenção dos processos tradicionais de registro o torna incompatível com a dinâmica social moderna;

17) Vive-se em uma era pós-moderna, embasada na tecnologia eletrônica, na informática e no desenvolvimento da comunicação, na qual exige-se relações céleres, e a utilização de computadores;

18) As relações sociais aumentaram, com ela a circulação de bens e, conseqüentemente, o número de registros, colocando em crise o sistema registral, por

tornar-se extremamente moroso, gerando obstáculo às transações imobiliárias. Esta morosidade acentuou-se por depender, por exemplo, de uma escrituração manuscrita, em livros enormes e encadernados, em total incongruência com a celeridade moderna, e alheia às conquistas tecnológicas. Além de moroso, o registro tradicional era inseguro, haja vista a deterioração das fichas, extravios e perdas;

18) Ademais, a morosidade registral acaba por intensificar o custo Brasil, o que afasta investimentos no país, acarretando o baixo desenvolvimento, o aumento de desemprego, o trabalho informal, dentre outros;

19) Se o registro de imóveis não acompanhar as mudanças sociais e os avanços tecnológicos, tornar-se-á obsoleto, incapaz de garantir os objetivos aos quais ele se destina;

20) É imperativa a modernização do sistema registral frente a sociedade pós moderna;

21) Para tornar o registro mais confiável e eficiente, necessária a disponibilização de informações registrais de forma mais célere, o que é proporcionado pelo registro eletrônico;

22) O Registro Eletrônico foi instituído pela Lei n. 11.977/2009 e regulamentado pelos Provimentos CGJ 22/2012, CGJ 42/2012, CGJ 11/2013, CGJ 37/2013, Regulamentação CNJ 9, CNJ 14, dentre outros. Todavia, já havia anteriormente aparato legal autorizativo;

23) A Lei n. 11.977/2009 determinou a implementação do Sistema de Registro Eletrônico, sendo incumbência dos próprios registradores de imóveis. Determinou, também, que os documentos apresentados obedeçam a requisitos de autenticidade e integralidade;

24) O registro eletrônico foi implementado de forma pioneira no Estado de São Paulo, antes mesmo da Lei n. 11.977/2009;

25) Com o advento da lei supracitada, a modernização iniciou em todo território nacional, subdividindo-se em diversas etapas;

26) A primeira delas é digitalização dos documentos. Eles podem ser digitalizados por meio de escâner, por exemplo, ou, ainda, serem feitos diretamente de forma digital, com assinatura eletrônica. Acredita-se que somente o último tenha sua autenticidade garantida;

27) A segunda etapa é a informatização das próprias serventias, oferecendo ali serviços automatizados, como, por exemplo, dos cálculos e emolumentos, dos

indicadores reais e pessoais, dentre outros;

28) A terceira etapa, e uma das mais importantes, refere-se à integração de todos os cartórios nacionais em uma Central na Internet - denominada Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis -, juntamente com órgãos da administração pública e Poder Judiciário. Os serviços ali são mais céleres, de baixo custo, eficientes e potentes. Insta enfatizar que é a integração a principal característica da próxima era;

28) A quarta e quinta etapa referem-se à matrícula eletrônica, à escrituração eletrônica e ao livro eletrônico;

29) Em comparativo com o registro tradicional, constata-se que os seus dispositivos procedimentais não foram alterados, mantendo-se a segurança, a confiabilidade e a integridade exigidas do registro;

30) O cuidado e o rigor técnico permaneceram os mesmos. A preocupação com a finalidade do registro e o respeito aos seus princípios, também. No entanto, ao mesmo tempo, muita coisa foi alterada.

31) Os livros – onde são escrituradas as matrículas, os registros e as averbações- serão pertencentes a um banco de dados, com fácil acesso às informações. Ele não sofrerá mais do problema de deterioração natural das folhas, nem mesmo do seu extravio e perda;

32) O processo registral se tornou muito mais célere. Um registro que anteriormente demorava quase um mês para ser feito, hoje é feito em horas, ou poucos dias. O mesmo ocorre com as certidões;

33) Com um trâmite rápido do registro ou emissão de certidões, efeitos imediatos podem ser constatados no mercado imobiliário e na economia, e, conseqüentemente no desenvolvimento do país, diminuindo-se o desemprego, o trabalho informal, dentre outros. Proporcionou, também, o combate a crimes contra a ordem tributária e garantiu uma formalização efetiva da propriedade;

34) Ademais, o registro eletrônico é capaz de proporcionar uma maior comodidade ao poder ser acessado diretamente da residência do interessado, evitando o deslocamento até a serventia que, muitas vezes, pode ser em localidades extremamente longínquas;

35) Houve melhoras significativas ao meio ambiente com a “despapelização”, que economiza árvores, água e energia. Os custos também reduziram, por ser desnecessária a utilização do papel;

36) Com sistema de controle pelas Corregedorias Gerais de Justiça, e obediências dos requisitos da infraestrutura pública, os riscos e corrupção diminuíram consideravelmente;

37) Outros países já passaram por esta modernização, e constataram evidentes melhoras. Cabe, agora, ao Brasil realizar sua transição completa ao Sistema de Registro Eletrônico, desprendendo-se das amarras do conservadorismo, pois vantagens à sociedade, às empresas, aos cartórios e à própria economia, são imensas.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Roberto. **O cartório do século 21**. Disponível em: <http://www.recivil.com.br/noticias/noticias/view/registrator-de-imoveis-de-vicosa-dr-roberto-andrade-da-enfoque-ao-cartorio-do-seculo-21.html>. Acesso em: 02 set 2014.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL. **Novo sistema promete simplificar registros**. Disponível em: <http://www.anoregms.org.br/noticias-anoreg/novo-sistema-promete-simplificar-registros/>. Acesso: 02 out 2014.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE. Evolução dos cartórios brasileiros é tema de apresentação durante Seminário na Europa. Disponível em: http://www.anoregrn.org.br/noticia_interna?idnoticia=705 Acesso em: 05 out 2014.

ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO. Acordo de cooperação técnica para utilização da central nacional de indisponibilidade e bens, do sistema de penhora eletrônica de imóveis e dos demais módulos da central de serviços eletrônicos compartilhados dos registradores de imóveis. Disponível em: <https://www.indisponibilidade.org.br/downloads/convenio-central-de-indisponibilidade-tribunais.pdf> Acesso em: 17 set 2014.

ASSOCIAÇÃO DOS SERVENTUÁRIOS DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Manual do usuário dos serviços notariais e registrais. Disponível em: <http://www.7ribh.com.br/conheca-o-7%C2%BA-oficio-de-registro-de-imoveis-bhmg/>. Acesso em: 20 ago 2014.

ÁVILA, Humberto. **Teoria dos princípios**: da definição à aplicação dos princípios jurídicos. 12ª ed. São Paulo: Malheiros, 2011.

AZEVEDO, Philadelpho. **Registros públicos**. Rio de Janeiro: Linotipo Fluminense, 1924.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Averbações e cancelamento no registro de imóveis**: doutrina e prática. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. **Registro de imóveis**: doutrina – prática e jurisprudência. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. _____. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

BERTOL, Viviane Regina Lemos. **Preservação de documentos natidigitais assinados digitalmente**. Disponível em:

<http://folivm.files.wordpress.com/2010/preservac3a7c3a3o_de_documentos_eletrc3b4nicos_natidigitais_assinados_digitalmente.pdf>. Acesso: 02 out 2014.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. 4ª ed. Rio de Janeiro, Forense, v. 2, 1956.

_____. _____. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. **Registro público eletrônico**. Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

BRANDÃO, Fernando. **A modernização dos cartórios Capixabas**. Disponível em: <<http://www.portaldori.com.br/2013/11/18/a-modernizacao-dos-cartorios-capixabas/>> Acesso em: 01 out 2014.

BRASIL. 1ª e 2ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. Disciplina a implantação, operação, orientação e supervisão do sistema de recepção de pedidos, emissão, transmissão e arquivamento, em meio digital, de certidões imobiliárias em formato eletrônico, no âmbito da Comarca Capital, de acordo com o determinado no Provimento CG nº 32/2007, o qual incluiu na subseção I, da seção IV, do capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, o item 146-G, e seus subitens 146-G.1 e 146-G.2 Provimento Conjunto 01/2008. Certidão Eletrônica – Documento Eletrônico– Assinatura Digital. ARISP – Colégio Notarial do Brasil – São Paulo. ICP-Brasil. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/provimento-1-2008.pdf> > Acesso em: 02 out 2014.

_____. Conselho Nacional de Justiça. **Cartórios de registro de imóveis terão manual sobre conservação de documentos físicos**. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/28951:cartorios-de-registro-de-imoveis-terao-manual-sobre-conservacao-de-documentos-fisicos>>. Acesso em: 24-09-2014.

_____. Conselho Nacional de Justiça. CNJ conhece tecnologia de cartórios de imóveis da Europa para avaliar aplicação no Brasil. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/noticias-gerais/9488-cnj-conhece-tecnologia-de-cartorios-de-imoveis-da-europa-para-avaliar-aplicacao-no-brasil>> Acesso em: 22 set 2014.

_____. Conselho Nacional de Justiça. **Recomendação 14 orienta adoção de sistema de registro eletrônico de imóveis para cartórios**. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/noticias/noticias/cnj/29016>> Acesso em: 22 set 2014.

_____. Conselho Nacional de Justiça. **Selo digital já está em 100% dos cartórios de MT.** Disponível em:

<http://www.cnj.jus.br/index.php?option=com_content&view=article&id=18637:selo-digital-ja-esta-em-100-dos-cartorios-de-mt&catid=224:judiciario&Itemid=584>

Acesso em: 05 out 2014.

_____. Conselho Nacional de Justiça. **Sistema de selo digital será implantado nas serventias extrajudiciais do Mato Grosso.** Disponível em:

<<http://www.cnj.jus.br/component/content/article/96-noticias/5513-sistema-de-selo-digital-sera-implantado-nas-serventias-extrajudiciais-do-mato-grosso>>. Acesso em: 05 out 2014.

_____. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil:**

Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 10 ago 2014.

_____. Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986. Regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que “dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências”. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D93240.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos.

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm>. Acesso: 18 ago 2014.

_____. Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7433.htm> Acesso em 18-08-2014.

_____. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>. Acesso em: 18 ago 2014.

_____. Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997. Define competência, regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9492.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

_____. Lei nº 9.517, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras

providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

_____. Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Regula o, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/110169.htm> Acesso em: 28 ago 2014.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em 14 ago 2014.

_____. Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, Altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110267.htm> Acesso em: 18 ago 2014.

_____. Lei nº 11.280, 16 de fevereiro de 2006. Altera os arts. 112, 114, 154, 219, 253, 305, 322, 338, 489 e 555 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, relativos à incompetência relativa, meios eletrônicos, prescrição, distribuição por dependência, exceção de incompetência, revelia, carta precatória e rogatória, ação rescisória e vista dos autos; e revoga o art. 194 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2006/Lei/L11280.htm>. Acesso em: 10 out 2014.

_____. Lei nº 11.416, 15 de dezembro de 2006. Dispõe sobre as Carreiras dos Servidores do Poder Judiciário da União; revoga as Leis nºs 9.421, de 24 de dezembro de 1996, 10.475, de 27 de junho de 2002, 10.417, de 5 de abril de 2002, e 10.944, de 16 de setembro de 2004; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/111416.htm>. Acesso em: 10 out 2014.

_____. Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2009. Dispõe sobre a informatização do processo judicial; altera a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/111419.htm>. Acesso em: 28 ago 2014.

_____. Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa.

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm>. Acesso em: 28 ago 2014.

_____. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm>. Acesso em: 28 ago 2014.

_____. Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009. Dá nova redação aos arts. 4º, 5º e 8º da Lei nº10.931, de 2 de agosto de 2004, que tratam de patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias; dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras nos contratos de construção de moradias firmados dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, atribui à Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL as atribuições de apurar, constituir, fiscalizar e arrecadar a Contribuição para o Fomento da Radiodifusão Pública; altera as Leis nºs 11.196, de 21 de novembro de 2005, 11.652, de 7 de abril de 2008, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 6.099, de 12 de setembro de 1974, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, 8.745, de 9 de dezembro de 1993, 10.865, de 30 de abril de 2004, 8.989, de 24 de fevereiro de 1995, e 11.941, de 27 de maio de 2009; e dá outras providências Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/2009/lei12024.htm>>. Acesso em: 28-08-2014.

_____. Lei nº 12.693, de 24 de julho de 2012. Altera as Leis nºs 12.409, de 25 de maio de 2011, 11.578, de 26 de novembro de 2007, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 9.636, de 15 de maio de 1998, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e 11.941, de 27 de maio de 2009. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/2012/lei12693.htm>> Acesso em: 28 ago 2014.

_____. Ministério da Fazenda. **Rede de gestão integrada de informações territoriais**. In: ZIULKOSKI, Márcio. **Contato - Site do IRIB**. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <vidpagani@gmail.com> em 20 ago 2014.

_____. Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. **Ofício eletrônico**: sistema é apresentado a representantes da PGFN. Disponível em: <www.pgfn.fazenda.gov.br/noticias/oficio-eletronico-sistem-e-apresentado-a-representantes-da-pgfn>. Acesso em: 04 out 2014.

_____. Sistema Integrado de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). Proposta

de minuta de decreto para regulamentação do sistema de registro eletrônico, de 31 de março de 2014. Disponível em:

<<http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fregistradores.org.br%2Fnoticias%2Fwp-content%2Fuploads%2F2014%2F04%2FMinuta-do-Decreto-versao-20140331.doc&ei=T6NXVNP2HMGaNrCdg9AO&usg=AFQjCNF5-1S11e4wlHzj2zbDP8WWIS6E7g&sig2=CvDTtRsSTQBiyGGrcE635g&bvm=bv.78677474,d.eXY>> Acesso em: 14 out 2014.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **Selo digital já é realidade nos cartórios extrajudiciais do DF.** Disponível em:

<<http://www2.tjdft.jus.br/plabi/noticias.asp?codigo=15617>>. Acesso em: 05 out 2014.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **CGJ apresenta selo eletrônico.** Disponível

em:<<http://www.rtdipatinga.com.br/principal.asp?noticia=694>>. Acesso em: 05 out 014.

BRITO, Claudius. **Setor imobiliário cobra mais agilidade de cartórios.** Disponível em:

<http://www.jornalcontexto.net/noticia_detalhe.php?id_noticia=7141&&edicao=Edi%E7%E3o%20490%20-%2017%20a%2023%20de%20outubro%20de%202014>.

Acesso em: 29 set 2014.

CARTÓRIO deve dar certidão de imóvel em até 2 horas. Revista Consultor Jurídico, mar. 2011. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2011-mar-24/certidao-registro-imovel-emitida-duas-horas-sp>>. Acesso em: 25 set 2014.

CARTÓRIOS de registro de imóveis terão manual sobre conservação de documentos físicos. Revista Consultor Jurídico, mar. 2011. Disponível em:

<<http://www.conjur.com.br/2011-mar-24/certidao-registro-imovel-emitida-duas-horas-sp>>. Acesso em: 24 set 2014.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis:** comentários ao sistema de registro em face da Lei n 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n 6.216, de 1975, Lei 8.009, de 29.03.1990 e Lei n 8.935, de 18.11.1994. 4^a ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998.

_____. **Registro de imóveis:** Lei 6.015, de 31.12.1973, com alterações da Lei n. 6.216, de 30.6.1975. In: DOUTRINAS ESSENCIAIS. Direito Registral. Volume VI. Registro Imobiliário: Dinâmica Registral. Disponível em

<<http://www.revistadoatribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document?&src=rl&srguid=i0ad6007a0000014861dc7f4d7e7844f0&docguid=I04213dd06dae11e1bee400008517971a&hitguid=I04213dd06dae11e1bee400008517971a&spos=71&epos=71&td=4000&context=19&startChunk=1&endChunk=1>> Acesso em: 05 set 2014.

_____. _____. In: DOCTRINAS ESSENCIAIS. Direito Registral. Volume VI. Registro Imobiliário: Dinâmica Registral. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

CINEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 19ª ed. São Paulo Saraiva, 2009.

_____, Walter. **Novo registro imobiliário brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979.

CNJ busca referências em registro de imóveis. Revista Consultor Jurídico, jun. 2011. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2011-jun-15/cnj-busca-referencia-europeia-modernizar-registro-imoveis>> Acesso em: 22 set 2014.

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL - SEÇÃO DO RIO GRANDE DO SUL. **Registro de imóveis será eletrônico até 2014**. Disponível em: <<http://www.cartoriocastellan.com.br/noticia-94-registro-imoveis-sera-eletronico-ate-2014>> Acesso em: 1 out 2014.

CONHEÇA o portal registradores de imóveis. Disponível em: <<http://www.registradores.org.br/ConhecaArisp/frmConhecaArisp.aspx>>. Acesso em: 03 out 2014.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Aprova o Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça e dá outras providências Resolução nº 69, de 3 de março de 2009. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/atos-administrativos/atos-da-presidencia/323-resolucoes/12182-resolucao-no-67-de-03-de-marco-de-2009>>. Acesso em: 01 out 2014.

_____. Disciplina a aplicação da Lei nº 11.441/07 pelos serviços notariais e de registro. Resolução nº 35, de 27 de abril de 2007. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/atos-administrativos/atos-da-presidencia/resolucoespresidencia/12151-resolu-no-35-de-24-de-abril-de-2007>>. Acesso em: 10 out 2014.

CORREGEDORIA DOS ÓRGÃOS DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. Disciplina a instituição, funcionamento, administração, fiscalização e supervisão do Portal Ofício Eletrônico na Capital de São Paulo. Provimento 01/2009. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/ofc3adacio-eletrc3b4nico.pdf>>. Acesso em: 8 out 2014.

CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Dispõe

sobre a concessão do desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor dos emolumentos de que trata a Lei nº 6.015/1973. Provimento CG nº 22, de 22 de junho de 2012. Disponível em:

<http://www.tjmt.jus.br/intranet.arq/downloads/Corregedoria/Provimento2005Corregedoria/22_2012__emolumentos_conv%C3%AAnio.pdf> Acesso em: 10 out 2014.

_____. Dispõe sobre a implantação do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) no Estado de São Paulo e operação da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central Registradores de Imóveis), plataforma desenvolvida, operada e administrada pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo. Provimento CG nº 42, de 17 de dezembro de 2012.

Disponível em:

<<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=3&nuSeqpublicacao=109>> Acesso em: 14 out 2014.

_____. Dispõe sobre regras gerais relativas à atividade de registro imobiliário, procedimento de dúvida registral, prazos para o procedimento registral e para a expedição de certidões, requisitos para a recepção de documentos eletrônicos pelos registradores de imóveis, possibilidade de recepção de extratos de instrumentos particulares com efeito de escritura pública do sistema financeiro da habitação, conceitos relacionados à alienação fiduciária de bens imóveis e sobre padronização do procedimento de execução extrajudicial a ela relativa, características gerais da cédula de crédito imobiliário e sobre o extrato dela derivado, isenções decorrentes da Assistência Judiciária Gratuita, horário de funcionamento dos cartórios de registro de imóveis, regras gerais relativas aos serviços notariais eletrônicos e, sobre a emissão de certidões e traslados notariais digitais. Provimento CG nº 11, de 16 de abril de 2013.

Disponível em:

<<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=3&nuSeqpublicacao=118>>. Acesso em: 14 out 2014.

CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. Dispõe sobre a divulgação do resultado de estudos realizados para a especificação do modelo de sistema digital para implantação de Sistemas de Registro de Imóveis Eletrônico - S-REI. Recomendação Corregedoria nº 14, de 2 de julho de 2014. Disponível em:

<<http://sintse.tse.jus.br/documentos/2014/Jul/7/recomendacao-no-14-de-2-de-julho-de-2014-dispoe>> Acesso em: 01 out 2014.

COSTA PORTO, B. **Estudo sobre o sistema sesmarial**. Recife: Imprensa Universitária, 1965.

DAHIBIR, Rahj Al. **Prática do registro de imóveis, de títulos e documentos e civil da pessoa jurídica**. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2010.

DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'Anna. **O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário**. In: REVISTA DE

DIREITO IMOBILIÁRIO. São Paulo: Revista dos Tribunais, v.33, n.69, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DIP, Ricardo. **Base de dados, registro informático e o acesso à informação registral versus direito à privacidade**. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO. v. 63, 2007.. Disponível em:

<<http://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document?&src=rl&sruid=i0ad818160000147ac1670f18a281ab1&docguid=11f8c77c0412d11e3889001000000000&hitguid=11f8c77c0412d11e38890010000000000&spos=50&epos=50&td=82&context=63&startChunk=1&endChunk=1>> Acesso em: 14 out 2014.

_____. **Do conceito de direito registral imobiliário**. In: REGISTRO DE IMÓVEIS (VÁRIOS ESTUDOS). Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana Paiva. **Princípios do registro imobiliário formal**. In: INTRODUÇÃO AO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

_____. **Registro Públicos**. In: DOCTRINAS ESSENCIAIS. DIREITO REGISTRAL. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 1, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves. **Direito das coisas**. 6ª ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

GANDOLFO, Maria Helena Leonel. **Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois**. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO DO IRIB, n. 33, 1994.

GLOSSÁRIO da ICP-Brasil. Disponível em:

<https://www.icpbrasil.gov.br/duvidas/glossario_iti.pdf/view>. Acesso em: 24-09-2014

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19ª ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GUALHARDO, Flaviano. **Direito registral**: o registro eletrônico representa enorme avanço. Disponível em <<http://iregistradores.org.br/noticias/direito-registral-o-registro-eletronico-representa-enorme-avanco/>>. Acesso em: 24 set 2014.

_____. **O sistema SREI acelerará as transações imobiliárias.** Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/noticias/artigo-o-sistema-srei-acelerara-as-transacoes-imobiliarias-2/>> Acesso em: 27 nov 2014.

GUEDES FILHO, Ernesto Moreira, et al. **Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica.** Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/12_Registro_Civis_e_Servicos_Notariais_no_Brasil_Uma_Visao_Economica.pdf> Acesso: 28 ago 2014.

INICIAÇÃO da Atividade notarial e de registro. Disponível em: <http://www.esaoabsp.edu.br/ckfinder/userfiles/files/F01_03%20%2818_09%29.pdf> Acesso em 30 ago 2014.

INSTITUTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **Ofício eletrônico:** sistema é apresentado a representantes da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=159>>. Acesso em: 10 out 2014.

JACOMINO, Sérgio. **A microfilmagem, a informática e os serviços notariais e registrares brasileiros.** Disponível em: <<http://arquivar.com.br/site/wp-content/uploads/2007/10/Microfilmagem.pdf>> Acesso em: 29 set 2014.

_____. **Modernização do registro de imóveis brasileiro.** Disponível em: <<http://registradores.files.wordpress.com/2011/05/ntics-2011-05-13.pdf>> Acesso em 16 set 2014.

_____. **Registro eletrônico:** a nova fronteira do registro público imobiliário. Parecer sobre o anteprojeto de regulamentação encaminhado pelo Ministério da Justiça. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2010/11/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>>. Acesso em: 21 set 2014.

_____. **Registro de imóveis eletrônico:** recomendação CNJ 9/2013 em discussão. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, v. 75, 2013. DTR\2013\10164. Disponível em:

<[http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad8181600000147ac1670f18a281ab1&docguid=If5e7e6e0ece411e19b4f0100000000000&hitguid=If5e7e6e0ece411e19b4f0100000000000&spos=17&epos=17&td=82&context=50&startChunk=1&endChunk=1](http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad8181600000147ac1670f18a281ab1&docguid=If5e7e6e0ece411e19b4f010000000000&hitguid=If5e7e6e0ece411e19b4f0100000000000&spos=17&epos=17&td=82&context=50&startChunk=1&endChunk=1)>. Acesso em 27 set 2014.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro público:** teoria e prática. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves relatos sobre o registro de imóveis.**

Disponível em: <<http://anoreg.org.br/images/arquivos/parecerrr.pdf>> Acesso em: 02 set 2014.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

MENDONÇA, Maíra. **Cartório on-line vai agilizar serviços de registro de imóveis**.

Disponível em:

<http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2014/07/noticias/dinheiro/1492066-cartorio-on-line-vai-agilizar-servicos-de-registro-de-imoveis.html>. Acesso em: 22 set 2014.

PASSARELLI, Luciano Lopes. **As retificações no registro de Imóveis**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2008.

_____. **Livros e classificadores obrigatórios no Registro de Imóveis eletrônico: a correição virtual**. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, v. 69, 2010. Disponível em:

<http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad818160000148384ad3867cc572b1&docguid=Id1fef5b03e5e11e09ce30000855dd350&hitguid=Id1fef5b03e5e11e09ce30000855dd350&spos=3&epos=3&td=613&context=3&startChunk=1&endChunk=1>.> Acesso em: 01 set 2014.

PÓS-MODERNISMO. In: INFOPÉDIA. Porto: Porto Editora, 2003-2014. Disponível em: <[http://www.infopedia.pt/\\$pos-modernismo](http://www.infopedia.pt/$pos-modernismo)>. Acesso em: 12 set 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

_____. _____. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **As inovações da Lei 11.382/2006 e seus reflexos no registro de imóveis**. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, v. 63, 2007.

Disponível em:

<<http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document?&src=rl&srguid=i0ad818150000147ac1b5ed8060ecebb&docguid=I1fd7b190412d11e388900100000000&hitguid=I1fd7b190412d11e3889001000000000&spos=58&epos=58&td=82&context=102&startChunk=1&endChunk=1>> Acesso em: 26 set 2014.

SALLES, Venício. **Direito registral imobiliário**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

SANTANA, Ana Lúcia. **Pós modernismo**. Disponível em:

<<http://www.infoescola.com/movimentos-artisticos/pos-modernismo/>> Acesso em: 11 set 2014.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos; JACOMINO, Sérgio. **Digitalização, microfilmagem e conservação documental: perguntas e quesitos.** Disponível em: <<http://folivm.files.wordpress.com/2011/04/e-folivm-perguntas-e-9-9-2011.pdf>>. Acesso em: 02 out 2014.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Registro público eletrônico.** Disponível em: <<http://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/>> Acesso em: 25 set 2014.

SANTOS, Francisco Alpendre dos. **Do modernismo à informatização do processo judicial: breves considerações acerca do direito e do processo civil brasileiro em um ambiente de transição pós-moderna.** 2008. 65 f. Tese (Curso Especializado em Processo Civil Contemporâneo) - Pontifícia Universidade Católica de Paraná, Curitiba, 2008.

SILVA FILHO, Elvino. **A unidade folio real e a mecanização dos registro no Brasil.** In: DOCTRINAS ESSENCIAIS DE DIREITO REGISTRAL. v. 6, 2011. Disponível em: <<http://www.revistadoatribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6007a00000148372f20f94fc731a1&docguid=I0435b0306dae11e1bee400008517971a&hitguid=I0435b0306dae11e1bee400008517971a&spos=1&epos=1&td=613&context=3&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 02 set 2014.

_____. **Microfilmagem – Registro de Imóveis:** microfilmagem dos livros previstos no Dec. 4.857, de 9.11.39 (antigo regulamento dos registros públicos) e possibilidade de sua incineração. In: DOCTRINAS ESSENCIAIS DE DIREITO REGISTRAL. v. 6, 2011. Disponível em: <<http://www.revistadoatribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document?&src=rl&srguid=i0ad818160000014846392a462e4157ee&docguid=Ie15ec5403e5d11e09ce30000855dd350&hitguid=Ie15ec5403e5d11e09ce30000855dd350&spos=26&epos=26&td=4000&context=7&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 15 set 2014.

SINDICATO DAS INDÚSTRIAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DO TOCANTINS (SINDUSCON/TO). **Além do custo Brasil, o custo Palmas:** manifesto. Disponível em: <<file:///C:/Users/alexandre/Downloads/Manifesto%20%E2%80%9CA1%C3%A9m%20do%20Custo%20Brasil,%20o%20Custo%20Palmas%E2%80%9D.pdf>> Acesso em: 4 set 2014.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial.** São Paulo: Saraiva, 2011.

_____. **O Protocolo eletrônico no registro de imóveis:** algumas considerações. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/11/protocolo-eletronico-no>>

registro-imobiliario-eduardo-pacheco.pdf>. Acesso em: 03 out 2014.

_____. **Os serviços notariais e registrais no Brasil**. Disponível em:

<<http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalle.php?obr=140>>. Acesso em: 02 out 2014.

SWENSSON, Walter Cruz; NETO, Renato Swesson; GRANJA; Alessandra Seino. **Lei de registros públicos anotada**. 4ª ed. rev. atual e aum. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006.

VANTAGENS do portal registradores. Disponível em:

<<http://www.registradores.org.br/ConhecaArisp/frmVantagensArisp.aspx>> Acesso em: 03 out 2014.

VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Teoria registral**: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária. Curitiba: CRV, 2013.

WESCHENFELDER, Julio Cesar. Registro Eletrônico: Primeiras impressões da minuta do Decreto Regulamentar. In: VIII ENCONTRO NOTARIAL E REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL: COLÉGIO NOTARIAL E REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL. Canela, 2014. Disponível em:

<http://www.colegionotarialrs.org.br/site/images/stories/Palestras_VIII_Enc_Not_Reg/4-registro_eletronico.pdf>. Acesso em: 14 out 2014.