

REVISTA CORI-MG

▲ EDIÇÃO Nº 1 | 2018

Avanço na regularização

PARCERIAS ENTRE CARTÓRIOS
E MUNICÍPIOS GARANTEM
DIREITOS AOS CIDADÃOS



▲ COMUNIDADE DE BENTO RODRIGUES
AGUARDA INÍCIO DAS OBRAS E
6 REGULARIZAÇÃO DAS NOVAS TERRAS

▲ QUAL O PASSO A PASSO PARA REALIZAR
A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NOS
22 MUNICÍPIOS MINEIROS?

**Acompanhe as notícias do
CORI-MG onde você estiver.**



Facebook/coriminas



Linkedin/company/coring



www.coring.org



(31) 2576-1200



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS



FERNANDO PEREIRA DO NASCIMENTO
Presidente do CORI-MG e oficial do
1º Ofício de Registro de Imóveis de
Belo Horizonte

Um ano de regularização

No último ano, muita coisa mudou no Direito Registral Imobiliário. A publicação da Lei 13.465, em 11 de julho de 2017, alterou a forma como entendíamos a regularização fundiária, simplificando processos e definindo melhor a função de cada instituição. Agora, municípios e cartórios podem atuar como verdadeiros parceiros para garantir os direitos de quem vive em situação irregular.

O CORI-MG assumiu, desde o início, a função de padronizar os entendimentos nos cartórios mineiros. Realizamos *workshops* em diversas regiões do Estado, publicamos enunciados e criamos doutrinas na área. Os primeiros resultados já surgiram, como os apresentados na matéria de capa desta edição. E, agora, queremos ir além.

A Diretoria de Regularização Fundiária trabalha para levar as ferramentas necessárias aos municípios. Serão promovidas capacitações para auxiliar o poder público a identificar e solucionar os casos, com apoio dos cartórios locais. Nosso objetivo é eliminar todos os possíveis gargalos, de modo que o pedido chegue de forma adequada para registro.

O projeto é um dos carros-chefes do CORI-MG neste ano. Outro é a Central Eletrônica de Registro de Imóveis de Minas Gerais (CERI-MG), também destacada nesta edição. Os registros eletrônicos são o futuro da nossa atividade, e temos orgulho de dizer que, hoje, 100% dos cartórios mineiros estão integrados ao sistema.

Mas nada disso seria possível sem o apoio da nossa equipe. O Colégio tem quatro anos de existência, e fizemos muito para chegar até aqui. Isso se deve ao comprometimento de todos, tanto os que estão diretamente envolvidos quanto os que não estão presentes, mas agregam sua opinião por meio dos nossos canais de comunicação.

A *Revista do CORI-MG* é mais uma forma de nos aproximarmos dos registradores e dos interessados na atividade registral. Abrimos espaço para pessoas beneficiadas pelas ações dos cartórios e pela nova legislação. Afinal, é para elas que trabalhamos. E quando cumprimos nossa missão, surgem histórias tão boas quanto as que contaremos nas próximas páginas.

Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais - CORI-MG

Rua Gonçalves Dias, 2.132, Sala 502
Lourdes - CEP 30140-092
Belo Horizonte/MG
(31) 2576-1200

Diretoria

Fernando Pereira do Nascimento (presidente); Francisco José Rezende dos Santos (vice-presidente); Lilian Maria Gomes de Oliveira (secretária-geral); Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto (tesoureiro)

Conselho fiscal

Keziah Alessandra Vianna Silva Pinto
Luciano Dias Bicalho Camargos

Conselho deliberativo

Ana Cristina de Souza Maia
Danilo de Assis Faria
Flavio Augusto Silva de Oliveira Costa
Humberto Gomes do Amaral
Vander Zambeli Vale

Comitê editorial

Ana Cristina de Souza Maia
Fernando Pereira do Nascimento

Produção

Prefácio Comunicação

Jornalista responsável

Ana Luiza Purri (5.523/JP)

Coordenação e edição

Cristina Mota (8.071/JP)

Redação

Bruno Assis e Ana Carolina Reis

Edição e revisão

Alexandre Magalhães (4.513/JP) e
Luciara Oliveira

Impressão: Artes Gráficas Formato

Periodicidade: Anual

Tiragem: 2.000 exemplares

Foto da capa: Solon Queiroz



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Lucas de Godoy



6

CARTÓRIO DE MARIANA ATUA JUNTO ÀS FAMÍLIAS ATINGIDAS PELO ROMPIMENTO DA BARRAGEM DE FUNDÃO

Bruno Assis



12

CRI-MG CONSOLIDA-SE COMO A PRINCIPAL FERRAMENTA PARA SERVIÇOS ONLINE DOS CARTÓRIOS MINEIROS

Divulgação/TJSP

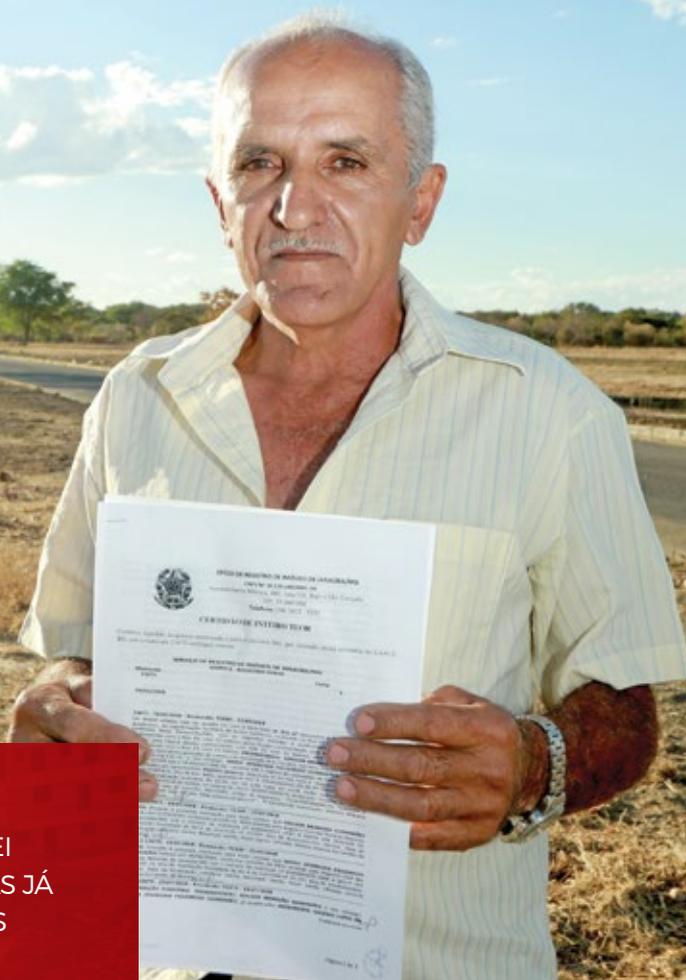


26

DESEMBARGADOR RICARDO DIP DEBATE O PAPEL DOS CARTÓRIOS E A DESCONSTRUÇÃO DA IMAGEM DOS REGISTRADORES

16

UM ANO APÓS A
PUBLICAÇÃO DA LEI
13.465/2017, FAMÍLIAS JÁ
SÃO BENEFICIADAS



SUMÁRIO

SAIBA MAIS: TREINAMENTO PARA
REGULARIZAÇÃO

P > 10

SAIBA MAIS: FORA DO EIXO

P > 10

SAIBA MAIS:
DIAMANTES BRUTOS

P > 11

ARTIGO: EVOLUÇÃO DO
REGISTRO DE IMÓVEIS
NO BRASIL

P > 14

INFOGRÁFICO: REGULARIZAÇÃO
NA PRÁTICA

P > 22

INSTITUCIONAL: A ISO É NOSSA!

P > 24

PERFIL: REALIZAÇÃO DE UMA VIDA

P > 30

EVENTOS

P > 32

NAS REDES

P > 34

Em busca de um recomeço

CARTÓRIO DE MARIANA CONTRIBUI PARA VIABILIZAR O REASSENTAMENTO DAS FAMÍLIAS ATINGIDAS PELO ROMPIMENTO DA BARRAGEM DE FUNDÃO

Por volta das 16h, Maria das Graças Quintão Santos ouviu as primeiras informações, enquanto estava trabalhando na policlínica. Janaina Cecilia das Flores Cardoso e o marido, Alexandre, receberam a notícia quando estavam na padaria, comprando um bolo de aniversário para um tio. Antônio Pereira Gonçalves, mais conhecido como Da Lua, foi contatado quando estava na estrada, voltando de um serviço em Ouro Preto. A reação foi a mesma: os quatro correram para o subdistrito de Bento Rodrigues, onde estavam suas famílias, suas casas. Os rumores diziam que tudo havia sido inundado pela lama, que ninguém sobrevivera. Eles precisavam ver aquilo de perto, saber se era verdade.

▶ AJUDAR DE ALGUMA FORMA.

Da mesma maneira que eles, muitos moradores de Mariana têm memórias bem nítidas sobre o que faziam no fim da tarde de 5 de novembro de 2015, data do rompimento da barragem de rejeitos de Fundão, da mineradora Samarco. Segundo a empresa, 32,6 milhões de metros cúbicos de lama vazaram para o curso d'água, volume considerado por especialistas o maior



▶ VEJA COMO FOI O DIA DO ROMPIMENTO DA BARRAGEM, NA VISÃO DOS MORADORES: [HTTPS://BIT.LY/CORI-MARIANA](https://bit.ly/cori-mariana)

da história em episódios como esse. O material devastou o distrito de Bento Rodrigues, atingiu o rio Doce, que compõe uma das mais importantes bacias hidrográficas da região Sudeste, e chegou até o oceano Atlântico. Houve impactos – diretos e indiretos – em 230 municípios mineiros e capixabas, além do registro de 18 mortos e de uma pessoa desaparecida.

Quase três anos depois, as famílias atingidas ainda aguardam o desenrolar das ações de reassentamento e o pagamento das indenizações.

Lucas de Godoy



Maria das Graças sente falta dos laços que uniam os moradores de Bento Rodrigues

No último mês de julho, um passo importante foi dado com a concessão, pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (Semad), da licença ambiental para a reconstrução do subdistrito de Bento Rodrigues. Em agosto, foi a vez de o município de Mariana liberar o alvará para as obras de infraestrutura, já iniciadas.

Em todo o processo, o cartório de Registro de Imóveis (RI) de Mariana teve papel determinante, com orientações essenciais para que o reassentamento fosse efetivamente implementado dentro da lei.

NOVO BENTO

Em maio de 2016, os moradores de Bento Rodrigues escolheram o terreno da Lavoura como a nova sede da comunidade. A propriedade pertencia à ArcelorMittal e está localizada a cerca de nove quilômetros do povoado original, destruído pela lama da barragem da Samarco. “Todo mundo falava da Lavoura desde o início porque lá mantém a vizinhança de Antônio Pereira, Camargos e Santa Rita. Ninguém queria outro lugar”, relata Da Lua.

Para que a regularização da propriedade fosse realizada dentro do que determina a legislação, o cartório de Registro de Imóveis de Mariana precisou agir. “Entrei antes para ajudar os atingidos, como cidadã. Mas o cartório não demorou a entrar também. Com a necessidade de aquisição das terras para o novo Bento, comecei a participar de forma institucional”, conta Ana Cristina Maia, oficiala do RI de Mariana.

Criada desde pequena na cidade, Ana Cristina se deslocou para a região próxima a Bento Rodrigues assim que soube do rompimento da barragem e, a partir de então, passou a acompanhar de perto os atingidos. Participou do coletivo Um Minuto de Sirene, movimento para lembrar aquele momento em que o alerta não soou para avisar os moradores do perigo. Junto

deles, fez parte da primeira equipe do jornal *A Sirene*, que dá voz à comunidade. Além disso, participou – como pessoa física e como representante do cartório – de inúmeras reuniões, consultas técnicas e processos de regularização realizados pelas instituições competentes.

“Foi necessária muita engenhosidade para encontrar um caminho legal para a regularização da área. Escolher um terreno envolve uma série de dificuldades, que o cartório ajudou a superar”, explica o advogado Maurício Werkema, sócio do escritório Figueiredo, Werkema e Coimbra Advogados Associados – que presta serviços para a Fundação Renova, responsável por gerir as compensações e reparações de danos causadas pelo rompimento. A propriedade da ArcelorMittal tinha mais de 2.000 hectares, dos quais 380 foram vendidos para a Renova fazer o reassentamento. “Não foi possível o registro das escrituras pela falta de georreferenciamento do local. Fui obrigada a dar uma nota devolutiva, mas comecei a participar do processo em busca de uma solução para o caso”, explica Ana.

Uma audiência pública foi realizada para avaliar a possibilidade de o município desapropriar a área. Na ocasião, Ana defendeu que essa era uma alternativa viável do ponto de vista técnico, sem implicações legais para os envolvidos. Seria necessário apenas encontrar uma forma de fazer isso estritamente dentro da lei.

A advogada Wanise Silva Prado, do escritório de Werkema, explica que os primeiros passos foram emitir um decreto para declaração de utilidade pública do terreno e realizar a desapropriação e o registro. Com isso, a propriedade passou para o domínio do município. “Essa sugestão foi da Ana Cristina, pelo conhecimento dela no cartório. E assim foi feito”, afirma. Para o imóvel chegar à Renova, porém, ainda era necessária uma lei municipal para autorizar o município a doá-lo. Foi quando a Câmara convidou a oficiala e outros especialistas para prestar esclarecimentos técnicos sobre a proposta.

“É um projeto muito técnico, que não temos a capacidade de julgar sem ajuda. A Ana é uma



Lucas de Godoy

Obras para construção do novo Bento já foram iniciadas

pessoa que está sempre aqui, com a gente, tanto como representante do cartório quanto como cidadã marianense, uma pessoa com credibilidade. O que ela fala nos deixa muito confortáveis”, explica a vereadora Daniely Cristina Souza Alves, vice-presidente da Comissão de Viação, Obras Públicas, Agricultura, Indústria, Comércio e Meio Ambiente. Essa consulta a peritos foi determinante para a rápida aprovação do projeto, que chegou à Câmara no dia 28 de maio e já estava aprovado em 11 de junho.

Com todas as licenças obtidas, a previsão é que a construção do Novo Bento dure cerca de dois anos. Antes, será feito o registro do loteamento – com a identificação dos lotes e espaços públicos –, e, posteriormente, os imóveis serão transferidos da Renova para os verdadeiros donos.

JAMAIS IGUAL

Com um prazo definido para finalização das obras, agora a comunidade de Bento Rodrigues volta a sonhar com um espaço para chamar de seu. “Foi e é muito sofrido. Do dia 6 de novembro de 2015 para cá, não paramos. Ficamos 24 horas atrás da empresa, da Fundação. Lutamos muito, mas muita coisa é desconhecida para a gente”, conta Janaina Cardoso.

Ela faz parte de uma das 226 famílias que serão reassentadas na Lavoura e, atualmente, estão dispersas por Mariana. Sem a rotina e o convívio diário com as pessoas do distrito, eles acabaram perdendo os laços que as uniam de forma tão intensa. “Sinto falta de tudo. A gente não tem vida social aqui, em Mariana”, diz Maria das Graças. Junto a um grupo de amigos, ela encontrou uma forma de matar a saudade da antiga vida: eles passam todos os fins de semana no distrito, onde realizam os festejos típicos e as confraternizações e aproveitam para relembrar os bons tempos. “Lá a gente é feliz, recarrega as energias para a labuta da cidade. Quando o Novo Bento estiver pronto,



Atuação de Ana Cristina foi determinante para regularização da Lavoura

a gente vai continuar indo no antigo. Temos um carinho enorme, aquele lugar é sagrado.”

Os moradores mencionam o receio de não se identificarem com o novo local. Da Lua, por exemplo, conta que a mãe tinha uma horta e uns 20 pés de jabuticaba, de que ela se lembrava desde criança. Agora, eles não mais existirão. “A gente espera ser próximo, mas igual nunca vai ser. Você tem um terreno do mesmo tamanho, mas não tem as mesmas memórias. Será que eu vou alcançar a idade de ver tudo de novo? Não tem como ser igual.”

Treinamento para regularização

Para efetivar a regularização fundiária em território mineiro, o CORI-MG e a Associação Mineira de Municípios (AMM) assinaram um termo de cooperação técnica para capacitação de agentes públicos. “A regulação é de interesse de todos. Essa parceria vem em um bom momento, quando buscamos benefícios tributários para os municípios; econômicos, para os proprietários; e sociais, que promovam o desenvolvimento das regiões”, analisa Julvan Lacerda, presidente da AMM e prefeito de Moema, na região Centro-Oeste de Minas.

O presidente do CORI-MG, Fernando Nascimento, destaca a importância dessa parceria para melhorar a qualidade de vida da população. “Com a regularização, o mercado pode começar a investir sem medo. Ter a



Comunicação/AMM

propriedade reconhecida também garante o acesso a crédito e melhora até mesmo as condições de venda.”

Fora do eixo

Atuar em um Estado tão amplo quanto Minas Gerais é um desafio para o CORI-MG. Por isso, sete grupos regionais foram criados para descentralizar as discussões e trazer melhorias para a atividade registral mineira, atendendo às necessidades e expectativas de cada localidade. Já existem fóruns de discussão nas regiões Central, Norte, Sul, Vale do Mucuri, Campo das Vertentes, Vale do Rio Doce e Zona da Mata.

Para Jacinta Costa, coordenadora da re-

gional do Vale do Rio Doce e titular do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares, as regionais são importantes por darem voz aos registradores mineiros. “Todos têm oportunidade de colocar suas demandas em pauta, seja nas reuniões, nos grupos de WhatsApp ou mesmo nos encontros regionais. Assim, o CORI-MG pode compreender melhor as demandas regionais, e, numa via de mão dupla, os desafios estaduais e nacionais tornam-se mais conhecidos por todos.”

Diamantes brutos

Os registradores de imóveis mineiros continuam em busca de uma melhor gestão em seus cartórios. No dia 19 de maio, 21 profissionais iniciaram as atividades da segunda turma do curso Lapidando Diamantes – re-

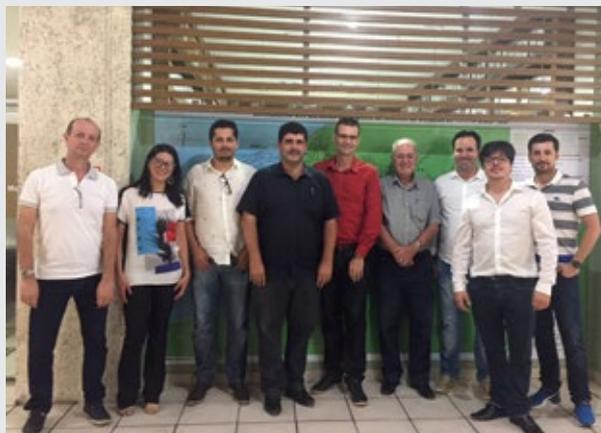
alizado pela empresa de gestão Txai Desenvolvimento, em parceria com o CORI-MG –, que terá encontros mensais até fevereiro de 2019. “O pessoal está bem comprometido. Sinto a urgência que eles têm de fazer as coisas acontecerem”, conta Jacqueline Feltrin, administradora e diretora-executiva da Txai.

Divulgação/Txai Desenvolvimento



Após a primeira aula, a oficiala do RI de Coração de Jesus, no Norte de Minas, Nair Maria Leal, já tinha seus objetivos traçados. “Preto apriinar o lado pessoal e humano do cartório, gerando um ambiente favorável para melhorar o desempenho dos colaboradores e prestar serviços com maior qualidade, segurança e agilidade.”

Fotos: arquivos pessoais



Comunicação direta e integrada

SISTEMA ELETRÔNICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SIMPLIFICA BUSCA POR INFORMAÇÕES REGISTRAS



Bruno Assis

Equipe da CRI-MG é treinada para resolver as dúvidas dos cartórios e da população

Nos próximos anos, será cada vez mais raro deslocar-se até um cartório de Registro de Imóveis para solicitar um serviço. Essa mudança de comportamento se relaciona não ao fim da atividade registral – que continuará tão necessária quanto o é nos dias de hoje –, mas sim à forma como os pedidos serão feitos. Desde 2016, a Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Estado de Minas Gerais (CRI-MG) vem se estabelecendo como uma opção para quem deseja agilidade, com o conforto de poder fazer solicitações até mesmo do celular.

O site reúne, em uma única plataforma, os acervos de todos os Registros de Imóveis de Minas Gerais e

facilita para que cartórios, administração pública e cidadãos obtenham informações sobre as propriedades imobiliárias do Estado, a partir de uma busca rápida. Os usuários podem solicitar certidões, efetuar pesquisas para localizar o imóvel e visualizar as matrículas da propriedade. Os dois últimos serviços, inclusive, são exclusivos da Central.

É o que explica Daniel Leroy, supervisor de atendimento da CRI-MG. “Por meio do Banco de Dados Simplificado (BDS), que reúne as informações dos registros, é possível verificar as ocorrências do imóvel buscado”, diz. O usuário ganha em logística e em economia de recursos, pois não precisa se di-

rigir fisicamente à serventia, nem pagar um representante ou despachante para fazer a diligência.

Já no módulo de protocolo eletrônico, a Central disponibiliza aos associados modelos para uniformizar a atuação das serventias, o que reflete um dos valores do CORI-MG: a padronização de procedimentos. Assim, os colaboradores ficam disponíveis para cuidar de outras demandas. “A evolução dos serviços beneficia a todos. Com a CRI-MG, os dados estão concentrados em um único local, facilitando o trabalho dos cartórios e mantendo a segurança dos atos”, analisa.

AGILIDADE NA PRÁTICA

Além dos benefícios trazidos para a população, as entidades públicas e os cartórios também já notam as vantagens da CRI-MG. Segundo o auditor interno da Controladoria Geral do Estado (CGE), Guilherme Andrade Caixeta, o órgão só teve a ganhar com a utilização da Central. Antes, os auditores precisavam solicitar – via ofício – as informações aos cartórios, mas o tempo de res-

posta não era satisfatório. “Era um caminho difícil, que inviabilizava algumas operações. Hoje, podemos criar até mesmo frentes de trabalho. Considero a CRI-MG a central mais completa, que oferece os melhores resultados”, analisa.

Para os cartórios, a mudança também já é visível no dia a dia. A substituta do Registro de Imóveis de Passa-Quatro, no Sul de Minas, Adriana Maria Rodrigues Silva Costa, avalia que a Central facilita a interação com o usuário, barateia os custos e uniformiza a atuação dos registradores. “A partir dos documentos disponíveis, os cartórios passam a fazer o procedimento da mesma forma, garantindo segurança para clientes e serventias.”

Já Átila Silva e Souza, oficial de Santa Vitória, no Triângulo mineiro, destaca a importância do sistema para aperfeiçoar os serviços. “Está tudo mais ágil. O processo ficou mais dinâmico, as distâncias e os prazos foram encurtados. A CRI-MG desburocratiza as serventias, o que resulta na maior satisfação dos usuários”, afirma.

CRI-MG em números*

63.665 usuários cadastrados

1.140.607 acessos

286.811 pedidos de certidão

128.762 pesquisas de bens

31.525 matrículas online

54.197 protocolos eletrônicos

22 instituições parceiras

*Até agosto de 2018

Evolução do Registro de Imóveis no Brasil



Arquivo pessoal

▶ **RAFAEL DEL-FRARO RABÊLO**
OFICIAL DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE BARBACENA

Não importa a época ou o lugar, é natural que todas as civilizações coloquem os imóveis entre os bens a que se dá mais valor. Eles servem como moradia, para produção agrícola e manufaturas, diversão, descanso, convívio e troca de experiências. Enfim, os imóveis são o grande palco onde a vida humana se desenrola. Mesmo na sociedade contemporânea, em que bens móveis chegam a ser monetariamente mais valiosos, os imóveis não perderam seu protagonismo. Por isso, há uma grande demanda por segurança jurídica relativa a direitos a eles relacionados.

Quando se fala sobre essa segurança, é necessário encará-la sob duas perspectivas: a do verdadeiro proprietário, cujo direito é garantido pela lei; e a do interessado em adquirir um imóvel, que deve ter condições facilitadas de acesso, a custo módico, às informações sobre a propriedade. Os dois também esperam proteção nas possíveis transações de compra e venda.

Nesse contexto, os cartórios de Registro de Imóveis são instituições referenciadas em todo o mundo para controle do direito de propriedade e garantia da segurança jurídica. Esse é um reconhecimento que já vem de séculos. Nas regiões da Boêmia e da Morávia, atualmente parte da Alemanha, o registro é condição para a aquisição da propriedade desde o século XV, por exemplo.

Um dos papéis da instituição é garantir a publicidade da propriedade a terceiros, ou seja, mostrar quem é o verdadeiro dono de determinada área. No caso de bens móveis, essa situação pode ser evitada pela externalização, na qual se presume que alguém é proprietário dos itens que tem consigo. Mas os bens de maior valor, como veículos e ações de empresas, escapam a essa regra e costumam exigir algum tipo de registro em órgão próprio. Os imóveis também se enquadram nessa categoria, sendo que a única forma efetiva de publicidade é o registro centralizado em um órgão próprio.

No Brasil, essa publicidade surgiu apenas para as hipotecas, por meio de lei de 1843, que instituiu o Registro Geral de Hipotecas. Foi somente com a Lei Nabuco (Lei 1.237/1864) – que criou o Registro Geral – que foi permitido o registro da propriedade e de outros direitos sobre imóveis. Apesar disso, não havia previsão para registro de importantes formas de transmissão de propriedade, como falecimento e títulos judiciais. Outra grave falha da legislação era a previsão de que o registro não produzia presunção de propriedade.

A evolução veio com o Código Civil de 1916, que passou a denominar de Registro de Imóveis o órgão encarregado dos títulos de transmissão da propriedade, inclusive os decorrentes de atos judiciais ou de falecimento, bem como dos demais direitos e ônus que afetassem os imóveis. A lei atribuiu ao

oficial de Registro de Imóveis a função de analisar os títulos que lhe são apresentados, não somente quanto a questões de forma, mas também de conteúdo. Com isso, ele poderia negar registro a títulos inválidos, tornando o sistema mais confiável. O Código também previa que o registro acarretava presunção de veracidade, de forma que, com a exibição de uma simples certidão, o proprietário poderia exercer em sua plenitude seus direitos, e, em caso de questionamentos de terceiros, caberia a estes provar o vício no registro.

Oito anos depois, o Decreto 18.542, de 1928, introduziu o princípio da continuidade. Passou a ser obrigatório criar um encadeamento entre os registros, de forma a se exigir que o transmitente mais recente constasse como adquirente no registro imediatamente anterior. Isso acabou com fraudes comuns na época, principalmente em inventários, nos quais herdeiros incluíam imóveis que jamais haviam pertencido ao falecido.

Até 1975, a escrituração dos registros era manuscrita, com documentos distribuídos por diversos livros. No ano seguinte, com a entrada em vigor da Lei de Registros Públicos, foi criada uma matrícula única, individualizada e numerada para cada imóvel, que concentra o histórico de todas as informações relevantes: descrição completa, indicação de registros anteriores, escrituração de atos de registro e averbação. Assim, os antigos livros foram substituídos por fichas. A lei também exigiu requisitos mais rigorosos para identificação

dos imóveis e das pessoas mencionadas nos registros, a fim de evitar enganos.

Contudo, o sistema registral ainda apresentava uma falha: embora a matrícula tivesse a pretensão de concentrar todas as informações sobre o imóvel, não havia como obrigar os interessados a realizar os registros previstos em lei, pois não existia nenhuma punição a quem não o fizesse. Por isso, a lei de 1985 exigia, como requisito da escritura pública, que fossem extraídas certidões judiciais em nome do transmitente, muito embora essas informações, teoricamente, já devessem constar na matrícula.

Essa situação só foi resolvida pela Lei 13.097, de 2015, que exige a concentração dos dados na matrícula, sob pena de o que nela não constar ser inoponível ao terceiro que venha a adquirir o bem. Assim, se o proprietário anterior ajuizar ação pleiteando nulidade do registro pelo qual o transmitiu a outrem – por exemplo, alegando falsidade de escritura –, ele deve registrar na matrícula. Se ele se omitir, o terceiro que venha a adquirir o imóvel será resguardado.

A referida lei, em síntese, elevou o Registro de Imóveis a um novo patamar. O sistema jurídico atual protege a figura do terceiro adquirente, que pode, enfim, confiar no teor da matrícula. Agora, os vícios em registros anteriores não podem mais atingi-lo – com algumas exceções. Privilegiou-se, assim, a segurança jurídica, o que certamente impulsionou negócios envolvendo imóveis e contribuiu para o crescimento do país.

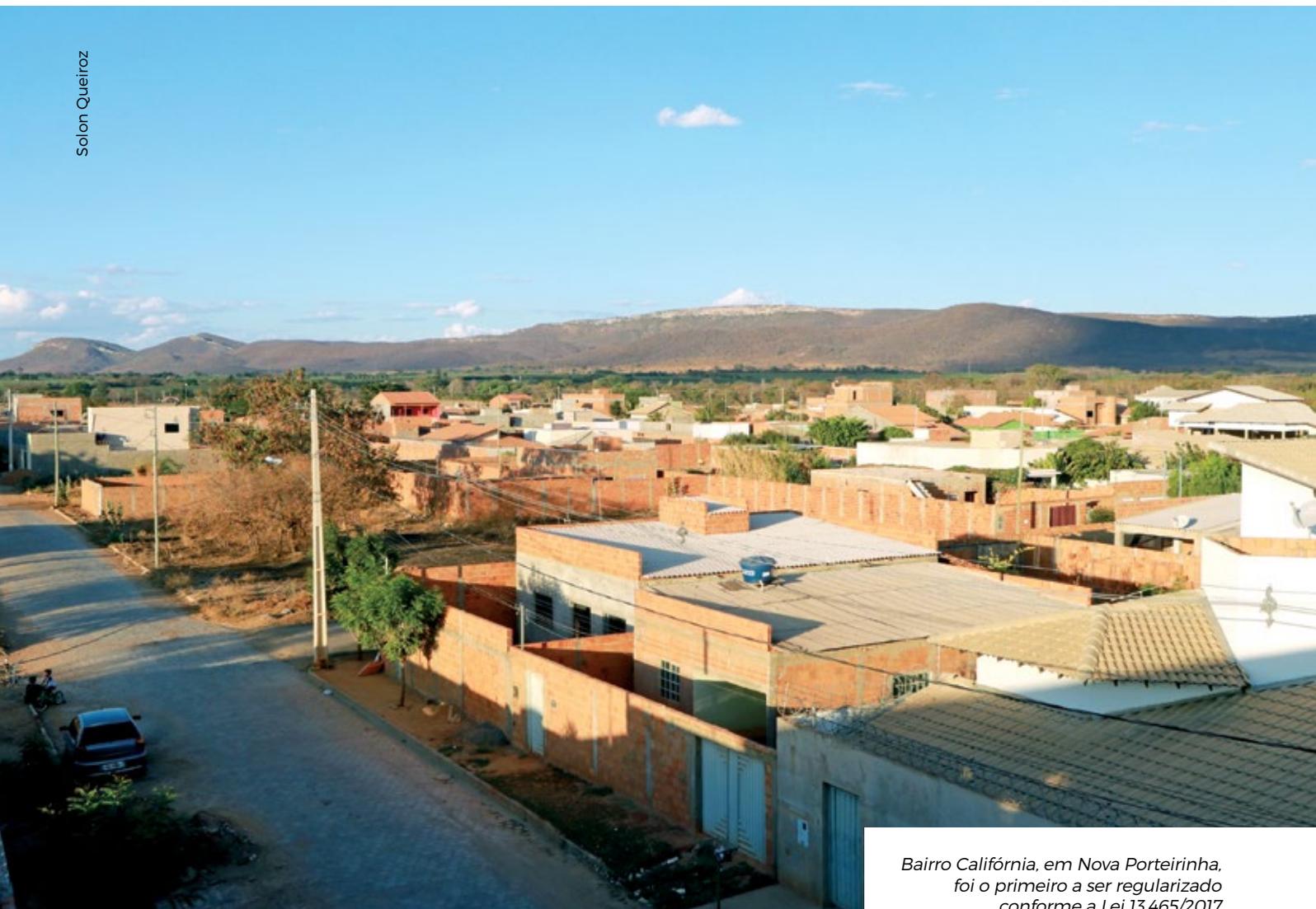


Ronaldo Guimarães

Famílias celebram título de regularização

GRUPO DE MORADORES SE ORGANIZA PARA FORMALIZAR PROPRIEDADES

Solon Queiroz



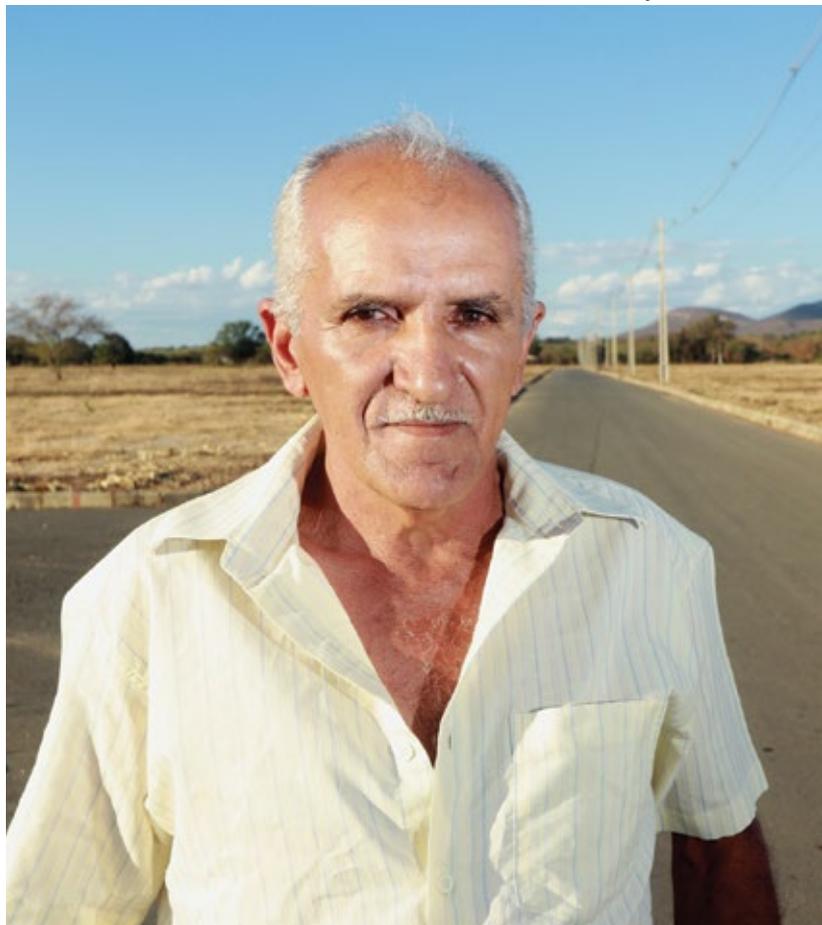
*Bairro Califórnia, em Nova Porteirinha,
foi o primeiro a ser regularizado
conforme a Lei 13.465/2017*

Regularizar terras é como montar um complexo quebra-cabeça. União, Estado, município, comunidade e cartórios de Registro de Imóveis precisam juntar as peças e trabalhar em equipe para encontrar a solução ideal, caso a caso. A Lei 13.465/2017, que completou um ano em julho, auxiliou a melhor definir o papel de cada parte envolvida, trazendo avanços e permitindo que os processos sejam simplificados. Foi assim, por exemplo, em Nova Porteirinha, no Norte do Estado, que registrou um dos primeiros casos solucionados em Minas Gerais sob a nova legislação.

Em 24 de maio, o Registro de Imóveis de Janaúba concluiu a última etapa do processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no bairro Califórnia. A partir da data, os moradores passaram a ter direito de requerer os direitos reais sobre suas propriedades.

Em uma área de aproximadamente 400 mil metros quadrados, foram regularizados 768 lotes e abertas 793 matrículas – com ruas, avenidas, áreas institucionais e áreas verdes. Muitas famílias já residem no local, e, futuramente, outras serão acolhidas, como a de Lucélio Lopes da Cruz, conhecido como Lúcio. Ele foi um dos que entenderam a importância de registrar a propriedade. “O meu terreno já está regularizado, mas me preocupam os que não estão. Se não for assim, o bairro não cresce”, pondera.

A história de Lúcio não difere de muitas outras que Heloisa Silveira Fernandes de Moraes, titular do Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba, se acostumou a analisar. Os ocupantes possuem os contratos de compra e venda, mas não sabem que apenas o recibo não garante a propriedade do terreno perante a legislação. “Eles adquirem o bem de boa-fé e se tornam vítimas, da mesma forma que o município. Os loteadores são responsáveis pelas obras de infraestrutura básica, determinadas pela Lei 6.766/1979, que regulamenta o parcelamento do solo. Entretanto, tal obrigação é ignorada, e os moradores ficam desamparados”, explica.



O terreno de Lúcio está regularizado e pronto para construção da casa

A oficiala assumiu o caso logo que chegou ao cartório, em março deste ano. Em pouco tempo, iniciou as conversas com as partes envolvidas. “Eram reuniões espaçadas, levava tempo para aperfeiçoar. Então fizemos o macro primeiro”, conta a titular. No início, a falta de documentação e entraves técnicos dificultavam a regularização. Entretanto, em pouco mais de dois meses, Heloisa e o grupo de estudo do município concluíram o processo. “Trabalhamos para somar interesses. Reunimos colaboradores e profissionais dispostos a atuar. Pelo grau de complexidade, acredito que foi um processo rápido, pois eram atos a que não estávamos acostumados.”

Comparando esta com antigas experiências em regularizações fundiárias, a titular acredita que a nova legislação tornou os procedimentos mais simples. Uma das principais alterações apontadas é a maior atribuição dada aos municípios – antes, cartórios e loteadores concentravam as responsabilidades. “Simplificou a parte registral e possibilitou que o poder público passasse a

ter uma postura mais ativa. Ampliou bastante o papel da gestão municipal.”

Os moradores também foram beneficiados com as facilidades trazidas pela nova legislação. Além das melhorias estruturais que o bairro receberá, Heloisa destaca que eles terão acesso a crédito bancário e poderão doar, vender ou ampliar a

Solon Queiroz



O frentista Marcos Paulo da Silva Macedo Fernandes começou a construir sua casa no bairro Califórnia há cinco anos. Com a regularização, já nota alguns aspectos diferentes, como a limpeza dos lotes, a coleta regular de lixo e o asfalto nas ruas. Ele também sabe que o valor do imóvel vai aumentar com o registro. “O pessoal já está investindo. Gente que só tinha

o lote e agora está pensando na propriedade.”

Marcos aguarda apenas a conferência das informações pela Prefeitura para receber o título de transferência e registrar a propriedade no cartório. “O que mais esperamos é essa escritura. Nós compramos, então é bom ter o registro para garantir nossos direitos.”

construção, fazer inventário, entre outras possibilidades. “Com o investimento na região, aumenta também o desenvolvimento econômico e social. Todos só têm a ganhar.”

JUNTOS PELA REGULARIZAÇÃO

Durante todo o processo, o setor Jurídico da Prefeitura de Nova Porteirinha esteve ao lado do cartório. “Sempre achamos que o problema poderia ser resolvido com diálogo”, aponta o prefeito Juracy Fagundes Jácome. As dificuldades não desanimaram a administração municipal, que contratou serviços, realocou recursos próprios e fez um convênio com a Faculdade do Vale do Gorotuba (Favag) para envolver os estudantes nas atividades.

Entre as competências do município está a classificação do processo como de interesse social (Reurb-S) ou específico (Reurb-E) – este último, o caso do bairro Califórnia. O cartório foi responsável por abrir as matrículas para os lotes e registrar os imóveis em nome de cada morador. Além disso, os responsáveis pelo loteamento assinaram um termo com o cronograma para execução das obras de infraestrutura, que já estão em andamento. A Prefeitura arcou com os custos do procedimento, e os moradores, com os valores do registro da propriedade.

O procurador municipal Darley Danilo Rodrigues Silva destaca quanto o envolvimento do cartório foi importante para o sucesso da regularização. “Embora a lei tenha facilitado, ainda é um processo complexo. Por ser recente, observamos todos os critérios, artigo por artigo. Quando tínhamos alguma dificuldade, buscávamos o cartório. Essa interação foi fundamental”, afirma.

NOVA MODALIDADE IMOBILIÁRIA

A usucapião extrajudicial, criada pelo Novo Código de Processo Civil e alterada pela Lei 13.465/2017, é outra forma de regularizar a propriedade de um imóvel. Nos cartórios de Registro de Imóveis, os usuários podem ter a posse reconhecida, convertendo-a em propriedade. O processamento



Heloisa contribuiu para a rápida conclusão do processo de regularização

Quando ouviu falar sobre a regularização pela primeira vez, Luciene Soares de Oliveira Silva, moradora do Califórnia há oito anos, reagiu com descrença. “Ficamos com um pé atrás, pensamos que era mentira. As pessoas não valorizavam o bairro porque ninguém tinha a documentação. Foram alguns anos tentando, mas deu tudo certo”, relata.

Agora, a moradora já compreende o motivo do registro. “Já aconteceu de vender o lote e ser de outra pessoa. Quando vê, chega o dono. Se estiver registrado no cartório, ninguém vende.”

da usucapião segue uma tendência moderna de desjudicialização de procedimentos, visando à redução de custos, à diminuição dos conflitos e ao aumento da celeridade e eficiência da Justiça, sem prejuízo da segurança do usuário.

Desde que a nova legislação entrou em vigor, o cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte já processou alguns pedidos de usucapião extrajudicial. Em um deles, a solicitante obteve o registro da sua propriedade pouco mais de um mês após o início da ação. Segundo o titular, Francisco José Rezende dos Santos, a média é de dois meses.

Para solicitar a usucapião, o cidadão deve atender aos requisitos legais e apresentar os documentos – estabelecidos pelo Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e pelo Provimento 260/2013 da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais. De modo geral, o pedido, que deve ser formulado por advogado, deve ser acompanhado de uma ata notarial, lavrada em cartório de Notas, do levantamento topográfico do imóvel e de outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse. Francisco explica que, para o adquirente ter direito à usucapião, é necessário que ele exerça a posse como se fosse o dono do imóvel. “Os critérios dependem da maneira que o ocupante executa esse direito e como a lei o ampara.”

Por se tratar de instituto jurídico recente, usuários e advogados precisam se habituar ao novo procedimento. Francisco afirma que ainda há certo desconhecimento, mas a tendência é melhorar. “Os benefícios são muitos. O direito à propriedade é um ato jurídico de cidadania e de satisfação pessoal. A pessoa passa a ter crédito porque tem garantia”, ressalta.

Em outro caso processado pelo 4º Ofício, uma usucapião iniciada no Judiciário em 2001 ainda estava inconclusa. Após o protocolo do pe-



SILVIO FIGUEIREDO

Arquiteto, urbanista e diretor nacional de Assuntos Fundiários Urbanos do Ministério das Cidades

Divulgação



Como o sr. avalia os resultados obtidos com a Lei n. 13.465/2017?

Ela desburocratizou os procedimentos e definiu as responsabilidades na regularização fundiária. E os efeitos são fáceis de compro-

var. Em Caraguatatuba (SP), por exemplo, 2 mil títulos foram entregues em março deste ano. Temos visto a regularização avançar por todo o país.

Como o Ministério das Cidades atuou na capacitação dos municípios?

Visitei os 26 estados, e o Ministério promoveu seminários para mostrar como as prefeituras devem atuar. Existem estudos em andamento, então, é provável que, em 2019, sejam criados programas específicos para regularização.

Qual a perspectiva para os próximos anos?

A tendência é que as regularizações ocorram de forma mais rápida. Os municípios estão mais interessados e isso pode ser percebido pelo aumento das consultas ao Ministério das Cidades. Os representantes públicos veem outras cidades se beneficiando com a lei e também vão atrás.



Morada do bairro Califórnia, a estudante de Enfermagem e faxineira Leide Daiane da Silva recorda que muitas pessoas conviviam com a insegurança de não ser os reais proprietários. “A gente construiu a casa, morou, e vai que chega alguém e fala: ‘É minha, vou tomar!’?”

A sensação de angústia é compartilhada com outros moradores, mas nenhum deles tem planos de deixar o Califórnia após a regularização. “É uma região sossegada, e, quando saldar as despesas, vou dar início à construção do segundo andar da minha casa.”

dido no cartório, o processo foi concluído em dois meses e meio. Segundo Leandro Fialho, advogado responsável pelo caso, a requerente preenchia os requisitos para solicitar a usucapião extrajudicial. “Não havia disputa pelo imóvel, a ocupação era superior a 45 anos, e havia continuidade de uso. Era de uma posse ininterrupta e pacífica”, conta. O pai da solicitante havia adquirido o bem por um contrato de compra e venda e só possuía um recibo de comprovação do débito. A filha, que recebeu a

posse por herança, foi quem efetuou o pedido junto ao cartório.

Esse foi o primeiro caso de usucapião extrajudicial realizado pelo advogado, que destaca a celeridade do processo. “Se não há uma eventual contestação sobre o bem, há uma grande diferença no tempo de processamento. A maior parte do trabalho inicia-se antes de a documentação chegar à serventia, e, se não houver nenhum impedimento, o processo é rápido.”

Regularização na prática

PASSO 2

Oficial encaminha o diagnóstico para o departamento de Regularização Fundiária do CORI-MG

- Análise e definição de prioridades

PASSO 4

Município contrata os serviços de sua preferência. O CORI-MG realiza:

- Supervisão técnico-jurídica
- Parceria com a Universidade Federal de Viçosa (UFV) para georreferenciamento
- Elaboração de projetos de Reurb



PASSO 1

Oficial do cartório de Registro de Imóveis e Prefeitura realizam reunião

- Diagnóstico de irregularidades fundiárias

PASSO 3

Departamento de Regularização Fundiária requer a Reurb ao município

- Encaminha uma cópia ao Ministério Público
- CORI-MG oferece ao município os treinamentos e serviços necessários

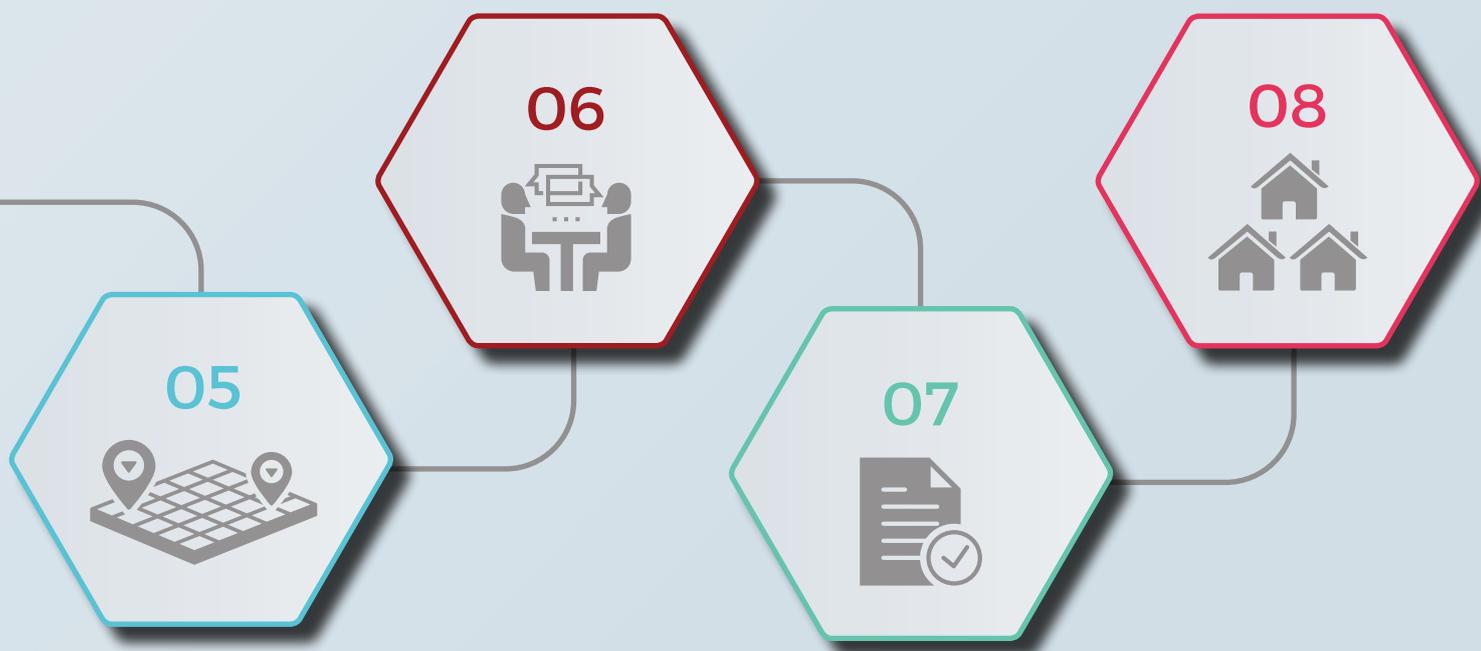
COM A LEI 13.465/2017, OS MUNICÍPIOS TORNARAM-SE PROTAGONISTAS NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. ENTRETANTO, É PRECISO QUE ELES ESTEJAM PRÓXIMOS DOS CARTÓRIOS, PARA GARANTIR A PRÓPRIA SEGURANÇA JURÍDICA. VEJA QUAL É O PASSO A PASSO:

PASSO 6

CORI-MG orienta os municípios sobre as formas de titulação aplicáveis caso a caso, considerando cada situação registral

PASSO 8

Oficial de Registro de Imóveis registra o projeto e os títulos, além de averbar a construção



PASSO 5

Etapa de georreferenciamento e Censo Imobiliário da área

PASSO 7

Município elabora ou aprova o projeto da Reurb

A ISO é nossa!

QUALIDADE NA GESTÃO DE PROCESSOS É CERTIFICADA POR NORMA INTERNACIONAL



Ana Carolina Reis

Equipe do CORI-MG celebra conquista da ISO 9001:2015

Quando a atual diretoria do CORI-MG foi eleita para a Gestão 2017/2018, um dos compromissos assumidos era a melhoria dos procedimentos internos e externos, com vistas à excelência dos serviços prestados e à sustentabilidade da instituição. Um ano e meio depois, o esforço contínuo rendeu seu primeiro grande resultado: a conquista da certificação internacional ISO 9001:2015.

“Para atingirmos nossos objetivos, sabíamos que era necessário implantar uma boa estratégia de gestão. Por isso, escolhemos adaptar nossa estrutura para obtenção da ISO”, conta Fernando Nascimento, presidente do CORI-MG. A certificação requer a implantação de uma série de requisitos para a criação de um Sistema de Gestão de Qualidade

(SGQ) e práticas testadas e aprovadas por grandes empresas e reconhecidas em todo o mundo. Também inclui aspectos como controle de qualidade, melhoria de processos, capacidade de liderança, estratégias assertivas e satisfação dos clientes.

O CORI-MG obteve 100% de conformidade em uma auditoria externa realizada, em agosto, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Além de comprovar a correta implantação do SGQ, a auditora líder Mariana Fellows Garcia constatou que os processos estão controlados, as informações documentadas e as diretrizes sendo acompanhadas com frequência. “As associações, em qualquer nível, funcionam bem quando há uma boa gestão. E já começamos a sentir os bons

resultados, nos processos, no atendimento e na nossa equipe, que está mais mobilizada e produtiva”, explica Fernando.

FORÇA-TAREFA

Desde o início de 2018, a equipe do CORI-MG formou uma força-tarefa para implantar as melhorias exigidas pela ISO 9001:2015. Foram seis meses de preparação, simulados e auditorias internas, nas quais os colaboradores compreenderam como seriam avaliados e quais requisitos deveriam ser atendidos.

O processo foi acompanhado de perto pela administradora Jaqueline Feltrin, proprietária da empresa de gestão Txai Desenvolvimento. “A implantação de um sistema de qualidade exige uma nova postura por parte dos colaboradores, de maior cuidado com aquilo que é realizado e com os procedimentos internos e externos da instituição”, destaca.

Essa necessidade de um novo posicionamento foi sentida por Glauson Madalena, atendente da Central Eletrônica de Registro de Imóveis de Minas Gerais (CRI-MG). Ele compara o trabalho realizado anteriormente com um prédio sem projeto. “Fatalmente chegará a um ponto em que a construção vai ruir. Pode acontecer o mesmo se a organização não tiver um bom planejamento, o que o CORI-MG agora tem. Por isso, considero que a ISO não se resume a um título, mas traduz uma mudança de cultura.”

A construção do entendimento junto à equipe foi gradual. Camila Prado, uma das responsáveis por coordenar o time do CORI-MG para obtenção da ISO, diz que as orientações contribuíram para alcançar um sistema de gestão sólido, com procedimentos que atendem às exigências da norma. “Primeiramente, diagnosticamos os pontos de melhoria. A evolução da Central Eletrônica de Registro de Imóveis (CRI-MG) e a incorporação de novos clientes demandaram outras alterações, que nos obrigaram a adequar os procedimentos às determinações.”

Além disso, os colaboradores precisaram conciliar as atividades de gestão com o trabalho diário, mas até isso foi facilitado com a implantação da ISO. Segundo o gerente-geral do Colégio, Tasso Barroso, a partir da conscientização sobre os procedimentos a serem adotados, já houve uma mudança. “Tínhamos uma percepção de como fazer, e agora os procedimentos operacionais/gerenciais nos guiam”, diz.

E, à medida que a instituição cresce, novas ações precisam ser executadas. Jaqueline ressalta que, para manter o certificado e a qualidade do trabalho, a organização como um todo terá que se adaptar. “Esse processo tem início, mas não tem fim, já que gestão de excelência é um horizonte a ser perseguido, e não uma meta a ser alcançada.”

CREDIBILIDADE RECONHECIDA

Não é só para o público interno que a obtenção da ISO tem efeitos positivos. A certificação confere maior credibilidade ao serviço do Colégio frente a seus mais diversos públicos. “A normalização traz mais confiança naquilo que é elaborado. É como um selo de qualidade, que oferece a segurança de que tudo está sendo executado de forma correta”, avalia Camila.

Outro ganho é ter o serviço atestado e aprovado por um órgão como a ABNT, referência no mercado nacional e internacional. “Com a certificação, a sociedade valida e reconhece a instituição. O sentimento após todo esse processo é de muita satisfação.”

E a obtenção da ISO é apenas uma das iniciativas do CORI-MG para a melhoria dos serviços prestados pelos cartórios mineiros. “Queremos criar uma cultura de gestão nos oficiais dos cartórios de Registro de Imóveis e, por que não, partir para outras atribuições notariais e registrais. Esse é um sonho que está se tornando realidade, de criar um grande movimento em prol da qualidade nos cartórios mineiros”, conclui o presidente do Colégio.

Retomada do protagonismo

DESEMBARGADOR RICARDO DIP DESTACA A IMPORTÂNCIA DO TRABALHO DOS REGISTRADORES

Divulgação/TJSP



Os Registros de Imóveis têm papel mais amplo no mundo jurídico e na sociedade do que a mera produção de documentos. É o que defende o desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo Ricardo Henry Marques Dip ao discorrer sobre a desconstrução da imagem dos profissionais, que têm sua atuação como juristas limitada pelo senso comum de que cartórios são ambientes meramente burocráticos. À revista do CORI-MG, ele falou sobre o desconstrucionismo registral e as relações institucionais com o Poder Público.

Como o senhor vê o papel do registrador de imóveis enquanto operador do Direito?

O registrador exerce um papel importante na ordenação da propriedade privada imobiliária. A sociedade exige um sistema que organize a apropriação dos bens imóveis, tanto na parte constitutiva, de aquisição dos direitos, quanto na conservação desses direitos. Os registradores, historicamente, atuam em favor do bem comum.

Na obra *Conceito e natureza da responsabilidade disciplinar dos registradores públicos*, o senhor coloca o Poder Judiciário como um co-

laborador do desenvolvimento das atividades naturais registrárias. Como ele pode cumprir esse papel?

O Poder Judiciário tem uma função subsidiária de grande relevância para que se mantenha rígida a instituição do registro no país, dada a sua importância institucional e funcional. Embora sob gestão privada, os cartórios têm caráter público. E para que operem bem sob esse modelo, é preciso que sejam fiscalizados com a rigidez necessária. A história nos mostra, desde o século XIX, que um sistema *laissez-faire, laissez-passer* [deixe fazer, deixe passar] leva a resultados desastrosos. O excesso de atividade estatal também não é benéfico. Por isso, encontramos um limite: o Estado atua para suprir as eventuais falhas e evitar os excessos da atividade privada.

Considerando essa atuação do Poder Judiciário junto aos registradores, como o senhor vê a função de orientação frente à autonomia no exercício da atividade registral?

Vejo com certa prudência. Os limites nem sempre são respeitados, e o Estado muitas vezes interfere na gestão privada, disputando o caráter particular do ato registral. Não se deve impedir a atuação do Judiciário porque muitas recomendações são adequadas, mas ele não pode exceder suas competências. Tem uma frase interessante de um autor italiano que diz mais ou menos o seguinte: “O Estado não deve fazer nem deixar de fazer, deve ajudar a fazer”. Esse ponto é o que me parece mais adequado.

Ainda diante dessa fiscalização, como o senhor analisa a atuação do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), inclusive em questões como os padrões de tecnologia da informação?

Penso que, dada a necessidade de organizar a linguagem dos meios eletrônicos e a falta de leis sobre o tema, é plausível que o Conselho Nacional exerça essa função. Minha crítica é à criação de mega-arquivos, ao chamado “culto ao colossal”. Aí não estaríamos mais na esfera subsidiária,



SE RETIRO OS MEIOS DE SUBSISTÊNCIA DAS ATIVIDADES REGISTRAS E NOTARIAIS, ELAS SE DESCONSTROEM.



com risco de suprimir a atividade dos cartórios em favor de organismos estatais ou privados. Sou contrário à absorção do serviço dos cartórios, mas isso não impede que se crie uma linguagem comum entre eles, que possa ser consultada em qualquer lugar do Brasil.

O senhor fala bastante de um desconstrucionismo registral. Qual a relação dessa ideia com as gratuidades excessivas e sem critérios objetivos?

Elas são um dos elementos na ordem econômico-financeira. Se retiro os meios de subsistência das atividades registras e notarias, elas se desconstroem. Quando aplico uma política de gratuidade imprudente, preciso garantir a subsistência por meio de outras funções. Essa é a razão pela qual fui contrário ao Ofício da Cidadania, que atribuía outros papéis aos cartórios de Registro Civil. Eles devem ser retribuídos de forma digna e correspondente àquilo que exercem habitualmente, sem criar novas atividades para suprir a desastrosa política de gratuidade. Mas esse é só um dos aspectos da desconstrução.

Também há a questão da responsabilidade administrativa dos notários e registradores.

Sim, você pode desconstruir a atividade por meio de um standard político, ou seja, criar um elemento valorativo excessivo que pode levar a distorções se não for bem aplicado. Esses dois fatores são importantes, mas o principal deles não

tem sido visto: o cultural. A própria ideia do registro e das notas tem sido desconstruída, levada a se romper por aspectos documentais, perdendo seu aspecto jurídico em favor de concessões burocráticas. O registrador passa a ser um mero produtor de documentos e, quando faz apenas isso, não pode concorrer com os meios eletrônicos. Mas o registrador não é só isso, ele é um jurista. Essa parte tem sido torpedeada por uma série de desconstruções ao longo dos anos.

O senhor acredita que uma maior compreensão sobre as funções dos registradores por parte dos membros do Poder Judiciário e da sociedade poderia contribuir para o fortalecimento da atividade?

Não tenho dúvidas. Mas isso passa por algo que me dói dizer, que é a perda de consciência dos registradores e notários sobre seu papel. Se o próprio jurista não tem a noção exata do relevo institucional da sua função, ele deixa de exercê-la. As faculdades não têm cursos registrais, e, quando os têm, são precários. O Judiciário também não se dedica a estudar a área. Então, como vamos esperar que advogados, juízes e promotores compreendam os registros e notas? Isso é presa fácil de qualquer linguagem enganosa que aparece na imprensa. As pessoas veem os cartórios como órgãos burocráticos e que ganham muito

dinheiro. Não sabem, por exemplo, que os titulares passam por concurso. Não é uma crítica pessoal, mas acho que os profissionais têm perdido a consciência da sua importância.

Por isso, o trabalho de entidades de classe, como o CORI-MG, tem sido tão relevante?

Eu ia dizer isso. Há vários anos vejo as entidades mineiras realizarem eventos e se reunirem para retomar essa consciência. Hoje, urge o renascimento da compreensão registral e notarial. Ela deve nascer nos cartórios, para depois ser transmitida aos demais interessados. Tenho visto esse esforço em Minas. Há essa movimentação em outros Estados, mas ninguém faz com a mesma constância e periodicidade que os mineiros.

A conduta de muitos registradores que, a despeito de sua autonomia, recorrem a prévias consultas junto aos órgãos correcionais também contribui para o desconstrucionismo?

Tenho 40 anos de carreira judicial e conheço bem o Judiciário. Na medida em que se indaga demais, ele ocupa os espaços. Isso é próprio da atividade. O juiz foi treinado para decidir sem ter medo. Se os registradores começam a consultar o que devem fazer – em vez de decidir de acordo com sua responsabilidade –, perdem a liberdade. Por outro lado, a falta de parâmetros objetivos gera insegurança e deixa os profissionais dependentes dessas consultas. Mas essa tomada de posição pode levar a duas situações negativas. A primeira são matérias controversas decididas de maneira priorística pelo CNJ, e a segunda é a criação de diretrizes voltadas para particulares.

Como se defender desses excessos?

Precisamos de mais doutrina. O que está acontecendo hoje é uma dificuldade de os registradores e notários reagirem, pois fazer isso traz riscos frente ao poder disciplinar. A ideia não é de enfrentamento, mas os profissionais precisam tomar consciência do seu poder. Nesse ponto, os juízes estão em posição mais confortável. Se



SE O PRÓPRIO JURISTA NÃO TEM A NOÇÃO EXATA DO RELEVO INSTITUCIONAL DA SUA FUNÇÃO, ELE DEIXA DE EXERCÊ-LA.



eles se dispusessem a estudar o assunto, poderiam construir decisões mais adequadas. Para isso, precisamos criar grupos mistos de estudos, como já ocorre no Maranhão. Lá há uma equipe pluridisciplinar formada por juízes, registradores, notários e promotores de Justiça. Esse grupo estuda as questões do registro de imóveis para apresentar conclusões. Só assim será possível se defender, com uma estrutura de diálogo e de aquisição de confiança recíproca.

Hoje temos inúmeros projetos de leis e emendas constitucionais que buscam esvaziar a atividade notarial e registral, mas ao mesmo tempo muito se discute o aumento da desjudicialização. O senhor avalia isso como uma saída?

Precisamos entender o que é uma boa desjudicialização, que tem sido feita com critério misto. Em certa medida, ela é impulsionada pela lógica da produtividade – ou seja, o Judiciário abrindo mão do excesso de atividades. Isso é um aspecto muito negativo. Já o segundo me parece melhor. Quando não houver litígio instalado, é possível devolver essas atividades aos registradores e notários. Essa magistratura preventiva, de conciliação, deve ser revertida para os registros e notas. É uma restituição daquilo que nem deveria ter ido para o Judiciário.

O Registro de Imóveis no Brasil nasce para garantir o pagamento de dívidas por meio das hipotecas. No campo dos registros públicos, portanto, a defesa do crédito precedeu a titulação da propriedade. Como o senhor vê o papel dos cartórios nesse desenvolvimento econômico?

Essa é uma tese neoliberal com a qual não concordo. É certo que se criou o registro da hipoteca antes do geral, mas ele surgiu, no fundo, para defender as propriedades. Naquela época, existiam as hipotecas ocultas, e isso afetava as propriedades. O erro dessa tese economicista é levar à mobilização do imóvel. Isso gera dois efeitos futuros, como ocorreu na Alemanha: a pulverização dos imóveis – em detrimento da atividade produtiva

“

HOJE, URGE O RENASCIMENTO DA COMPREENSÃO REGISTRAL E NOTARIAL. HÁ ESSA MOVIMENTAÇÃO EM OUTROS ESTADOS, MAS NINGUÉM FAZ COM A MESMA CONSTÂNCIA E PERIODICIDADE QUE OS MINEIROS.

”

– e a perda do assento familiar. O imóvel deixa de ser o solo nacional para ser moeda de troca, muitas vezes nas mãos de investidores estrangeiros. Temos que repensar a política da propriedade privada, para que ela seja difundida o máximo possível. Quanto mais proprietários tivermos, melhor será nossa vida econômica.

Muito tem se discutido sobre a eventual substituição dos cartórios pelas tecnologias digitais.

Como o senhor enxerga esse cenário?

Sou coordenador do departamento de Gestão do Conhecimento Judiciário do TJSP há uns sete anos. O Tribunal age, como não poderia deixar de ser, com grande aparato tecnológico. Mas a tecnologia é um meio, não o fim. No registro de um imóvel, será a mesma coisa, apenas uma mudança de meio. Outro ponto desse equívoco é pensar apenas na documentação. O registrador e o notário emitem documentos, mas antes de tudo são juristas. E não se substituem juristas pela máquina, pois a prudência jurídica não pode ser exercida por uma inteligência artificial.

Realização de uma vida

EMÍLIO DA SILVEIRA SANTOS ESTÁ À FRENTE DO CARTÓRIO DE ALFENAS HÁ MAIS DE 50 ANOS, COM FOCO NA INOVAÇÃO E NO BOM ATENDIMENTO

Marcelo Baptista - Seven Colors Fotografia



Emílio da Silveira Santos, acompanhado do filho – e substituto do cartório – Renato Libânio da Silveira Santos

A história do cartório de Registro de Imóveis de Alfenas confunde-se com a do município, na região Sul de Minas. Os primeiros documentos datam de 1874, apenas cinco anos após a elevação da Vila Formosa de Alfenas à categoria de cidade. Desde então, são 144 anos em que o cartório não parou de se reinventar.

“O primeiro fax de Alfenas foi nosso. O primeiro computador também. Sempre incorporamos as inovações ao serviço”, conta Emílio da Silveira Santos, oficial da comarca desde 1964. Além das atualizações tecnológicas, um novo prédio foi construído

em 2008, contribuindo para a melhoria dos cerca de 130 atendimentos diários. Foi dada, também, atenção para atividades de capacitação dos profissionais, de forma a proporcionar serviços cada vez mais eficientes para a população.

O investimento mais recente tem como foco a melhoria da gestão interna e o aprimoramento da qualidade. Cristofer Freitas, escrevente substituto da comarca, conta que a primeira certificação obtida foi o Prêmio de Qualidade Total da Anoreg (PQTA), em 2012, na categoria prata. “Nossa preparação para o prêmio ajudou a aprimorar os servi-

ços prestados aos usuários e as instalações físicas, criando meios para que o ambiente de trabalho também evoluísse.”

Como parte dessa melhoria contínua, Cristofer participou, em 2017, da primeira turma do Lapidando Diamantes, curso voltado para a gestão de cartórios, realizado pela Txai Desenvolvimento, em parceria com o CORI-MG. A partir do aprendizado, o substituto implantou ferramentas como a 5W2H, criou procedimentos operacionais padrão para os serviços, providenciou a implantação de um *data center* e atendimento eletrônico via telefone. Os colaboradores também receberam atenção especial, com ações durante os aniversários e confraternizações em equipe, bem como o projeto do Dia D, em que eles recebem bonificações quando completam mais um ano de vida.

A participação em eventos da classe registral foi outra iniciativa determinante para o crescimento do cartório nos últimos anos. “Além de nos atualizarmos, podemos trocar experiências do dia a dia e ter uma aproximação maior com nossos colegas de classe.”

MEIO SÉCULO DE DEDICAÇÃO

Nenhuma dessas inovações seria possível sem a visão estratégica de Emílio para implementar as mudanças necessárias. Graduado em Direito pela Universidade de Direito de Varginha e em Farmácia pela Faculdade Federal de Alfenas, ele assumiu o cartório após ser selecionado por um concurso realizado no Fórum da cidade, em 1964. “Meu pai era titular do cartório, e foi ele quem me entusiasmou a seguir a profissão. No concurso, tinha um candidato de Belo Horizonte e três de Alfenas. Acabei sendo aprovado”, relembra.

Antes de se tornar titular, porém, Emílio já estava familiarizado com o serviço. Havia trabalhado com o pai por seis anos e conhecia bem a região. Acompanhou o crescimento de Alfenas e os diversos conflitos políticos que, segundo ele, travaram



Investimento nos colaboradores é um dos diferenciais do cartório

a expansão da cidade. Hoje, são quase 60 anos dedicados à atividade registral, reconhecidos pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais com a Medalha de Mérito Desembargador Ruy Gouthier de Vilhena, em 2002. “Fiquei muito feliz com o prêmio. Fomos os primeiros do interior a receber essa condecoração, um orgulho muito grande para mim e para minha família.”

Nascido e criado em Alfenas, Emílio também tem se empenhado para que o cartório contribua para o bem-estar dos moradores. Além da qualidade técnica do serviço oferecido, são realizadas ações voluntárias junto ao Lar São Vicente de Paulo e à Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais (Apae) da cidade. E, ainda, são promovidas atividades de conscientização sobre assuntos importantes – como o Setembro Amarelo, que tem como tema “Falar é a melhor solução”, uma campanha que ajuda aqueles que já pensaram em tirar a própria vida.

Após construir toda uma vida à frente da comarca, Emílio fala com orgulho da atividade registral. “É um serviço muito bonito, honesto e digno. Para mim, é uma realização. Eu me completei sendo oficial de cartório.”

3º Encontro Estadual do CORI-MG Belo Horizonte | 1º e 2 de dezembro de 2017

Fotos: Alex Lanza



Rodrigo Pacheco fala sobre o papel político dos registradores



Ana Cristina Maia debate casos de regularização fundiária



Mesa apresenta recurso da CRI-MG aos registradores



Plateia acompanha os debates do evento

Workshop sobre Regularização Fundiária | Governador



Registradores acompanham a mesa de abertura



Fernando Nascimento e Ivan Soares assinam termo de cooperação entre CORI-MG e Cohab

Workshop sobre Regularização Fundiária

Montes Claros | 13 e 14 de abril de 2018

Fotos: Deborah Oliva



Mesa de abertura do primeiro dia do Workshop



Marcelo Couto apresenta aspectos da usucapião extrajudicial



Representantes da OAB e Ministério Público participam do evento



Daniele Rizzo concede entrevista para a TV Globo

Valadares | 8 e 9 de junho de 2018

Fotos: Pierry Aires



Jacqueline Rezende realiza palestra sobre negociação e gestão de conflitos



Marcelo Couto lança o livro Usucapião Extrajudicial

Artigos

O desembargador federal aposentado do Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF-4) Vladimir Passos de Freitas comenta a ausência de profissionais atuando na área do Direito Registral. Ele analisa a falta de disciplinas relacionadas ao tema nas faculdades de Direito e o impacto disso na formação dos advogados.

 **Leia em:** bit.ly/2vEyYVG

O presidente da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR), Claudio Marçal Freire, fala sobre a importância dos cartórios no cotidiano dos cidadãos e a razão pela qual sua existência é necessária. Segurança e atuação extrajudicial são alguns dos pontos destacados.

 **Leia em:** bit.ly/2AgPAaH



A registradora de Diadema (SP) Patricia André de Camargo aponta que há uma percepção equivocada e injusta sobre os atos praticados pelos cartórios. Para ela, há um desconhecimento sobre os serviços prestados.

 **Leia em:** bit.ly/2Mciefz

Notícias

Para os advogados Allan Milagres e Gustavo Souza César, presidente e membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG (seção Contagem), respectivamente, a usucapião extrajudicial destrava o Judiciário e preserva a segurança jurídica das ações.

 **Leia em:** bit.ly/2vGhvfo

O processo de regularização de terras pode ser facilitado pela simplificação da medição. É o que afirma o coordenador do Grupo de Governança de Terras (GGT) do Instituto de Economia (IE) da Universidade Estadual de Campinas (Unicamp), Bastiaan Philip Reydon.

 **Leia em:** bit.ly/2MsIø1L



A SERVIÇO DA POPULAÇÃO

Registradores de imóveis são profissionais preparados para proteger o direito de propriedade, atuando sempre a favor dos interesses das pessoas.

OS TITULARES E FUNCIONÁRIOS DOS CARTÓRIOS ESTÃO PRONTOS PARA TE ORIENTAR E ATENDER SUAS DEMANDAS. REGULARIZE JÁ SEU IMÓVEL.



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS



www.corimg.org

www.crimg.com.br



A CRI-MG tem revolucionado a atividade cartorária mineira. Agora é possível solicitar certidões, enviar contratos e escrituras, expedir certidões, pesquisar a localização de imóveis e visualizar matrículas de forma online – até mesmo pelo celular.

www.crimg.com.br