

REVISTA CORI-MG

▲ EDIÇÃO N° 2 | 2019

Cidades melhores para todos

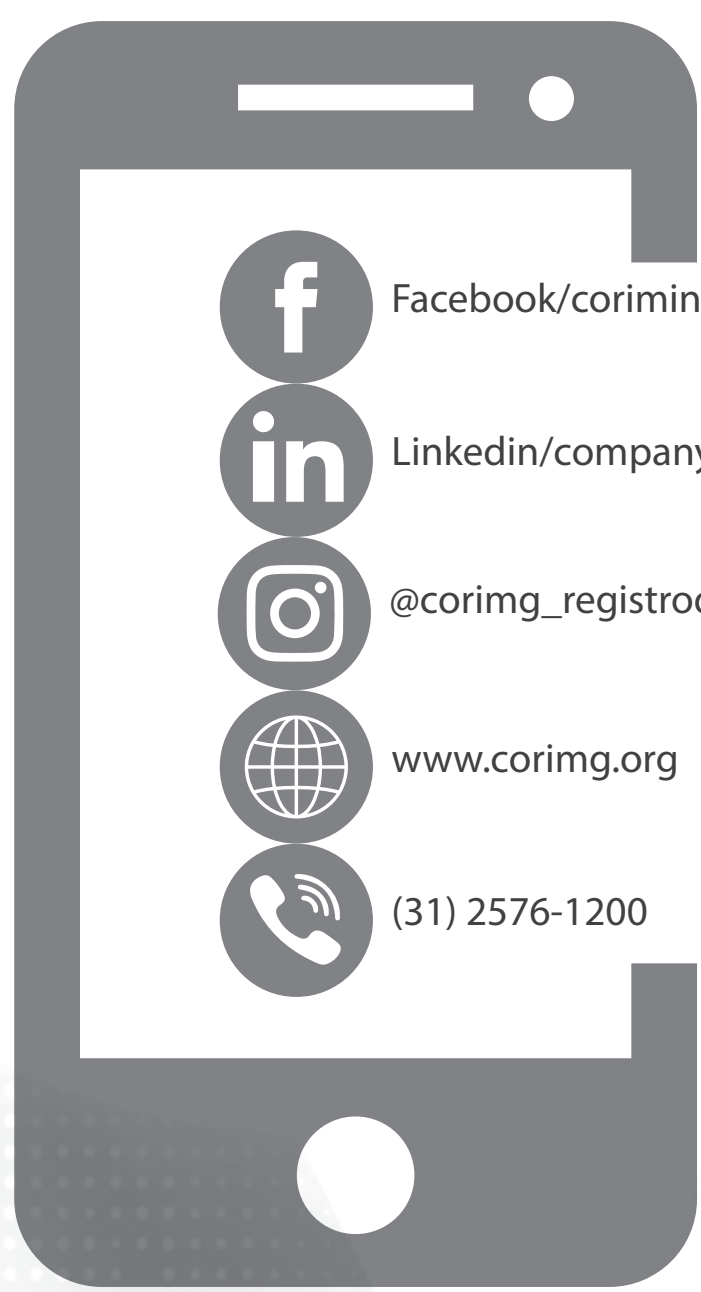
CARTÓRIOS COLABORAM PARA ESTRATÉGIAS DE PLANEJAMENTO URBANO



▲ REGISTROS DE IMÓVEIS APOIAM
AÇÕES QUE TRANSFORMAM
6 COMUNIDADES

▲ TECNOLOGIA PERMITE A MELHORIA E A
SEGURANÇA DOS SERVIÇOS PRESTADOS
14 AOS USUÁRIOS

Acompanhe as notícias do
CORI-MG onde você estiver.



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

Caminho para a **transformação**

Os cartórios têm grande potencial para promover o desenvolvimento das cidades. Presentes em Minas Gerais desde o século XIX, tornaram-se espaços dignos de confiança, graças à oferta de serviços consistentes e a ações que, de fato, defendem os interesses da população. E os Registros de Imóveis, em especial, possuem um importante e exclusivo papel no ordenamento urbano e rural.

Com seus vastos e constantes estudos na área, os registradores podem contribuir diretamente para o planejamento dos municípios em que se encontram, inclusive no desenvolvimento do Plano Diretor Municipal. Também funcionam como vigias para o poder público, fiscalizando ocupações territoriais e episódios que envolvam lavagem de dinheiro originário de negócios ilícitos. Pelos cartórios de Registros de Imóveis passam os parcelamentos do solo, os pedidos de usucapião e de retificação de área, os condomínios e as incorporações – alguns dos instrumentos essenciais na dinâmica urbana contemporânea e no planejamento das cidades.

Esses papéis são de extrema importância, embora boa parte da população ainda não os enxergue como tal. A irregularidade do solo, por exemplo, é um problema sério a ser solucionado pelo poder público, que impacta tanto a ocupação urbana quanto o desenvolvimento econômico.

Para além dessa função técnica, os registradores também cumprem um importante papel social, exatamente por conhecerem de perto a realidade imobiliária das cidades em que residem. Contribuindo por meio de projetos sociais ou pela disseminação de conhecimento sobre o Direito Registral Imobiliário, eles podem – e devem – ajudar a tornar suas cidades locais mais agradáveis e justos para se viver com conforto e dignidade.

Engana-se, portanto, quem imagina que o Registro de Imóveis é uma atividade que não guarda relação com o desenvolvimento das cidades. A experiência e a história provam que a atividade registral gera impactos diretos na vida privada e na dinâmica municipal, atuando na preservação dos interesses coletivos e difusos da população. Esta segunda edição da *Revista CORI-MG* pretende mostrar um pouco dessa face menos conhecida e dos espaços a serem ocupados, com uma atuação positiva e socialmente responsável. Queremos trazer mudanças efetivas para a vida das pessoas. Queremos que nossos municípios, nosso Estado e nosso país se tornem cada vez mais justos. E estamos trabalhando incessantemente para isso.

EXPEDIENTE

Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais - CORI-MG

Rua Gonçalves Dias, 2.132, 7º andar
Lourdes - CEP 30140-092
Belo Horizonte/MG
(31) 2576-1200

Diretoria

Fernando Pereira do Nascimento (presidente); Francisco José Rezende dos Santos (vice-presidente); Ana Cristina de Souza Maia (secretária-geral); Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto (tesoureiro)

Conselho fiscal

Keziah Alessandra Vianna Silva Pinto
Luciano Dias Bicalho Camargos
Humberto Gomes do Amaral

Conselho deliberativo

Danilo de Assis Faria
Flavio Augusto Silva de Oliveira Costa
Michely Freire Fonseca Cunha
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

Ana Carolina Reis, Bruno Assis e
Isabela Lobo

Edição e revisão

Alexandre Magalhães (4.513/JP) e
Luciara Oliveira

Foto da capa: Bruno Assis

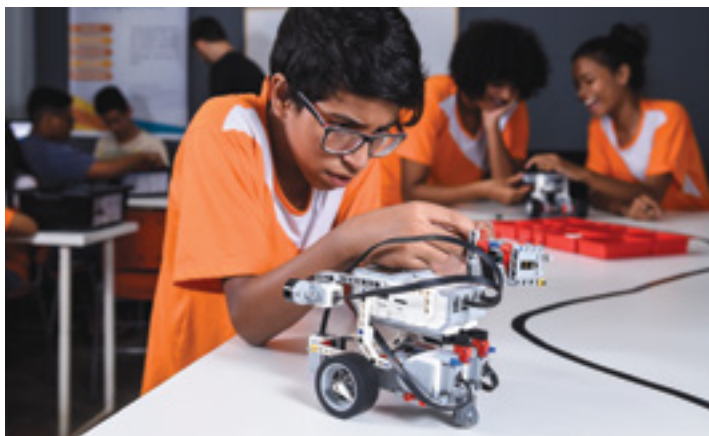
Impressão: Artes Gráficas Formato

Periodicidade: Anual

Tiragem: 1.500 exemplares



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS



Pedro Vilela | Agência i7

6

PARA REGISTRADORES MINEIROS, É CONSENSO A RESPONSABILIDADE SOCIAL COM AS COMUNIDADES EM QUE ESTÃO PRESENTES



Pedro Vilela | Agência i7

14

INOVAÇÕES NOS CARTÓRIOS ESTÃO ALINHADAS ÀS MUDANÇAS DE COMPORTAMENTO DOS USUÁRIOS



Foto Kamargos

30

CONHEÇA O REGISTRO DE IMÓVEIS DE PINTAGUI, VENCEDOR DO PQTA 2018 NA CATEGORIA DIAMANTE



18

COMO RESOLVER OU MINIMIZAR MUITOS DOS PROBLEMAS ENFRENTADOS POR MORADORES DAS CIDADES? A RESPOSTA ESTÁ NA ADOÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE PLANEJAMENTO DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

SUMÁRIO

SAIBA MAIS: MELHORIA CONTÍNUA
P > 11

SAIBA MAIS: CURSO DE FORMAÇÃO DE ESCRIVENTES
P > 11

SAIBA MAIS: AMPLO E ACONCHEGANTE
P > 12

SAIBA MAIS: SOLUÇÕES PARA REURB
P > 12

SAIBA MAIS: MOMENTOS DE ALEGRIA
P > 13

SAIBA MAIS: SIMPLIFICANDO ENTENDIMENTOS
P > 13

ARTIGO: ASPECTOS ECONÔMICOS DA PREVISÃO DE CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO
P > 16

ARTIGO: A ATUAÇÃO DAS SERVENTIAS REGISTRAS NA CONCRETIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE
P > 26

ENTREVISTA: DESEMBARGADOR NELSON MISSIAS, PRESIDENTE DO TJMG
P > 28

EVENTOS
P > 32

NAS REDES
P > 34

Via de transformação

APOIADAS POR REGISTRADORES DE IMÓVEIS MINEIROS, INICIATIVAS LEVAM CULTURA, EDUCAÇÃO E ESPORTE A CRIANÇAS, ADOLESCENTES E JOVENS EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL

Pedro Vilela/Agência I7



Luciano Bicalho, oficial do Registro de Imóveis de Vespasiano, junto a Tatyana Curgel e crianças atendidas no GCRIVA

Vitória Ferreira dos Santos, de 17 anos, conta que sempre teve interesse em aprender um segundo idioma, por considerá-lo importante para sua formação profissional. A oportunidade veio com o Desafiando Gigantes, projeto social apoiado pelo Registro de Imóveis de Betim, em que os participantes aprendem inglês e têm a possibilidade de encaminhamento para intercâmbio. Atualmente, a garota está em Mandan, no Estado da Dakota do Norte, Estados Unidos. “Admiro muito o projeto, que investe justamente em pessoas que, na maioria das vezes, não têm tantas possibilidades de aprender.” Ela diz que a experiência do intercâmbio é maravilhosa e que está muito contente por vivenciar outra cultura. “Conviver com pessoas de tradições, opiniões e ideias diferentes me fez amadurecer e ampliar conhecimentos, além de experimentar coisas novas e conhecer muitos lugares bonitos.”

O exemplo é motivador para os registradores, para os quais é consenso a responsabilidade social com as comunidades em que os cartórios de Registro de Imóveis estão presentes. Por isso, em toda a Minas Gerais, as serventias apoiam projetos que beneficiam centenas de crianças, adolescentes e jovens e suas famílias.

ESTÍMULO À CIDADANIA

Estimular a confiança, a segurança e, principalmente, a consciência sobre direitos. Há mais de 40 anos, este é o propósito do Grupo Criança em Busca de uma Nova Vida (GCRIVA), que desenvolve atividades com crianças e adolescentes de Vespasiano, na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Anualmente, 1.500 deles têm acesso a aulas de balé, teatro e fotografia, oficinas de música e esporte e a debates que oferecem oportunidades de transformação aos que participam da iniciativa.

O oficial do Registro de Imóveis de Vespasiano, Luciano Dias Bicalho Camargos, é apoiador do

“

A SOCIEDADE PRECISA DEIXAR DE LADO A IDEIA DE QUE CABE APENAS AO ESTADO OFERECER OS RECURSOS

”

projeto desde 2018, por acreditar que as atividades oferecem um grande auxílio à formação dos participantes. “É importante que crianças e adolescentes de regiões que clamam por atenção tenham a oportunidade de vivenciar essas experiências, que disseminam valores como disciplina e reponsabilidade.” Para o oficial, a sociedade precisa deixar de lado a ideia de que cabe apenas ao Estado oferecer os recursos, fator que ainda dificulta a obtenção de contribuições ao projeto. “Qualquer apoio faz uma enorme diferença. Por isso, damos de volta o que recebemos da comunidade”, diz.

A coordenadora do GCRIVA, Tatyana Gurgel, conta que o projeto Fala Criança, apoiado pela serventia, surgiu da necessidade de contribuir para a proteção da infância. “É um local onde as crianças conhecem seus direitos. Queremos que elas ocupem o espaço de discussão e passem a ter voz, ou seja, se tornem protagonistas”. A ação se estende aos familiares, ao fortalecer vínculos afetivos. “De forma simples, ajudamos a tornar as crianças mais felizes”, acrescenta.

Foi assim com Flaviana Aparecida de Paula e sua filha, Kethelly Jordany. A história delas com o GCRIVA teve início com um curso de artesanato. A atividade, conta Flaviana, melhorou a

“

OS ESTUDANTES
REPLICAM A
TRANSFORMAÇÃO
A QUE SÃO
ESTIMULADOS, E ISSO
SE ESTENDE AOS
RELACIONAMENTOS
FAMILIARES

”



Aluna do projeto Desafiando Gigantes, Vitória Santos (na foto, com a vizinha Eliana Camargos) atualmente está em intercâmbio nos EUA

relação familiar. “Até há pouco tempo, eu era muito rígida e autoritária com a minha filha, não respeitava a sua individualidade. Aos poucos, entendi isso”, lembra a mãe, que passou a atuar como voluntária e há três anos e meio preside a instituição. “Os pais ficam encantados ao verem como os filhos são recebidos, e cada evolução é muito comemorada.”

REALIZANDO SONHOS

O oficial do Registro de Imóveis de Betim, Vander Zambeli Vale, tem longa trajetória de participação em projetos sociais. “O impacto é enorme, não só para as crianças e os adolescentes beneficiados. As famílias se sentem valorizadas. Notamos a felicidade nos olhos das pessoas, e é um prazer ver esse resultado”, destaca.

Idealizador do Desafiando Gigantes, Vander é um dos principais apoiadores do projeto, iniciado em 2015. Sob a coordenação do Instituto Metamorfose, as aulas de inglês são ministradas em Santa Luzia e Igarapé, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, por um período de dois anos. Atualmente na terceira turma, a iniciativa já atendeu 80 alunos. Segundo a presidente do instituto, Fernanda Cruz, o que falta aos jovens é oportunidade e referência. Com o projeto, eles começam a desenvolver seu potencial e a perceber possibilidades com as quais não contavam. “Os estudantes replicam a transformação a que são estimulados, e isso se estende aos relacionamentos familiares”, pontua. Vander lembra ainda que o aprendizado da língua é um fator de inclusão social. “Não só as famílias e os alunos se

mobilizam, mas também as comunidades são alcançadas. Os resultados revelam muito mais que números. O intuito é que as ações desenvolvidas sejam multiplicadoras de outras boas práticas”, afirma o registrador.

Outras ações apoiadas por Vander são um projeto de ensino de robótica, em Igarapé, e o Formando Campeões, ofertado em Piau, na Zona da Mata mineira. As aulas de robótica atendem 32 adolescentes e, além do aprendizado em si, estimulam o grupo a ter organização e a trabalhar em equipe. Já a segunda iniciativa aguça a dedicação de crianças e adolescentes de 4 a 17 anos, matriculados em escolas públicas. Entre as atividades oferecidas estão aulas de inglês, que neste ano proporcionarão a quatro estudantes um intercâmbio de três meses na

África do Sul, e as bolsas para cursos preparatórios para o ingresso em universidades, como o Programa de Ingresso Seletivo Misto (PISM), da Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF). Já na parte esportiva são disponibilizados uniformes completos para os participantes em diferentes modalidades.

A Prefeitura de Piau, por sua vez, disponibiliza um ônibus para transportar os estudantes até Juiz de Fora, onde as aulas são ministradas. Às segundas, quartas e sextas-feiras, João Victor de Assis Silva, de 17 anos, tem as tardes ocupadas pela capacitação. Para ele, é uma oportunidade única. “Temos acesso a conhecimentos sobre outras áreas e a novas ideias, que modificam nossa visão de mundo. A troca com os professores e os outros alunos também nos enriquece muito”, afirma.



O oficial Vander Zambeli Vale apoia vários projetos, entre eles o que oferece aulas de robótica para estudantes de Igarapé

Pedro Vilela/Agência 17

“

POR MEIO DA ARTE
OS PARTICIPANTES
ADQUIREM MAIS
CONFIANÇA

”

MUDANÇAS PELA ARTE

Em Viçosa, os alunos do projeto Passos para um Futuro aprendem muitas lições por meio da dança. Segundo a diretora Patricia Lima, pela arte os participantes adquirem mais confiança, e cresce seu interesse pelas atividades escolares, que se reflete numa melhoria na aprendizagem. “Nas aulas eles descobrem, sobretudo, que podem sonhar e são desafiados a se conhecerem mais e usar todo o seu po-

tencial criativo”, detalha. Anualmente, cerca de 300 crianças e jovens são atendidos. Em 2019, o projeto entrou em seu sexto ano e conta com o apoio de diversos cartórios de Registro de Imóveis mineiros. Desenvolvidas em áreas vulneráveis, as oficinas proporcionam que os alunos participem de atividades artístico-culturais e sejam despertados para novos desafios.

Há quase quatro anos no Núcleo de Arte e Dança, que abriga uma turma do projeto, Maria Júlia Oliveira, de 12 anos, encontrou no balé muito mais do que uma simples atividade. “Ele me acompanha mesmo fora dos ensaios, e espero levar a dança para o resto da vida. O Núcleo é minha segunda casa, minha segunda família”, conta a aspirante a bailarina. Segundo a mãe dela, Fernanda de Cássia Oliveira Lopes, além de estimular a disciplina, as aulas possibilitam que a filha troque experiências e aprenda com outras crianças. O empenho e a dedicação têm sido reconhecidos por diversas premiações em festivais de dança.



Alunas do Passos para um Futuro em apresentação

Divulgação | Passos para um Futuro

Melhoria contínua

Divulgação | Txai Desenvolvimento

Registradores de imóveis mineiros e colaboradores das serventias deram início a um novo ciclo do projeto Lapidando Diamantes. No dia 1º de junho, 15 pessoas inauguraram a sétima turma do treinamento, realizado em Belo Horizonte. Com a nova formação, o número de participantes chega a 94, sendo 74 da área do Registro de Imóveis. Além das turmas já concluídas na capital mineira, há uma formação em curso na cidade de Governador Valadares e outra já finalizada em Varginha.



Conduzida pela consultora Jaqueline Pinheiro Feltrin, da Txai Desenvolvimento, empresa parceira do CORI-MG, a capacitação se divide entre momentos práticos e teóricos. Apresentados a conceitos de gestão e qualidade, os integrantes conhecem ferramentas e ações que, implementadas nas serventias, aperfeiçoam a execução de procedimentos internos e agregam excelência no atendimento ao usuário.

“Iniciar um novo grupo do Lapidando é trazer mais pessoas a esse movimento de gestão e qualidade. Mais ainda: faz com que elas olhem, cuidem e potencializem seus talentos e os da sua equipe. É o início de uma jornada que começa e não tem fim, e o novo grupo mostrou-se engajado para assumir as oportunidades e desafios”, destacou Jaqueline.

Curso de formação de escreventes

Lançado em 2018, o curso de formação de escreventes é parte de um esforço contínuo do CORI-MG para capacitar seus associados. As atividades totalizam 140 horas de programação, nas quais assuntos técnicos são aprofundados para que oficiais e colaboradores reciclem seus conhecimentos. Atualmente, há 151 cartórios participantes e mais de 1.500 inscritos.

Segundo Marcelo Couto, oficial do Registro de Imóveis de Tarumirim e coordenador do projeto, a atividade é específica e requer conhecimento de diversas áreas do Direito. “A legislação muda com frequência, sendo difícil se manter atualizado. Nosso objetivo é possibilitar que todos tenham acesso ao aprendizado”, explica. Agora, o Colégio pretende lançar uma pós-graduação *stricto sensu* em Direito Registral Imobiliário.

Amplo e acolhedor

Desde sua fundação, o CORI-MG viu a equipe crescer e, por isso, percebeu a necessidade de ampliar seu espaço interno. Inaugurado em janeiro, o novo andar é dividido em três ambientes: operacional, para abrigar os colaboradores do Administrativo; presidência, dotada de uma sala privativa e de um espaço para reuniões; e auditório multiúso, que também poderá ser locado para atividades externas.

O antigo andar também foi reformado. Lá, foi criada uma área dedicada à nova equipe de TI e outra para o atendimento à CRI-MG. "Foi um investimento alto, mas



Ana Carolina Reis

que tem trazido um retorno significativo. Agora temos um ambiente que proporciona uma eficiência maior no trabalho", afirma Tasso Barroso, gerente-geral do CORI-MG.

Soluções para Reurb

A regularização fundiária urbana tem sido pauta de muitas discussões por parte do poder público municipal. Com a criação da nova lei, em 2017, os municípios adquiriram uma grande responsabilidade na execução dos processos, e agora, em parceria com engenheiros, advogados, agrimensores, arquitetos e registradores de imóveis, as prefeituras ganham protagonismo na viabilização do procedimento.

Para que os municípios dominem o tema e possam viabilizar a Reurb em seus territórios, o CORI-MG vem promovendo treinamentos voltados para gestores públicos e registradores, a fim de que todos os envolvidos nos processos de regularização sejam capacitados e tenham as dúvidas sanadas.



Dividida em dois dias, a capacitação está sendo ministrada pelo diretor do Departamento de Regularização Fundiária do Colégio, José Celso Ribeiro Vilela de Oliveira, e pelas titulares dos Registros de Imóveis de Mariana e Virgínia, Ana Cristina de Souza Maia e Michely Freire Fonseca Cunha, respectivamente, e com o apoio de Luciano Chagas, substituto do RI de Inhapim. Dentre os tópicos a serem debatidos estão o panorama geral da Reurb e da Lei 13.465, as modalidades da regularização, os procedimentos administrativos e o processo no Registro de Imóveis.

Momentos de alegria

Ajudar o próximo e levar alegria para as pessoas. Esses foram os motivos que fizeram a equipe do CORI-MG abraçar o Lar Dom Paulo – instituição sem fins lucrativos que atua no acolhimento de idosos, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, no último Natal. A campanha realizada junto aos registradores de imóveis arrecadou mais de R\$ 7 mil em doações provenientes de todo o Estado.

No dia 15 de dezembro, os colaboradores prepararam um almoço para os idosos, que puderam escolher seus presentes. No final, a grande surpresa: Papai Noel fez uma visita aos moradores. “Eles ficaram muito contentes. Percebemos que há uma carência afetiva grande, e a nossa visita foi muito positiva”, conta Camila Prado, integrante do Comitê de Qualidade do CORI-MG. Em 2019, novos sorrisos virão.



Arquivo CORI-MG

Simplificando entendimentos



A repercussão positiva dos modelos de regularização fundiária disponibilizados para os municípios da Comarca de Virginópolis, no Rio Doce, transformou-se em uma oportunidade para Michely Cunha, oficiala do Registro de Imóveis da cidade. Percebendo a escassez de materiais com foco na administração pública, ela decidiu escrever um livro para simplificar a implantação da Reurb pelos agentes municipais.

“O manual é um facilitador, que ajudará a eliminar erros e contribuirá para que o gestor se mantenha atento a pontos relevantes para a conclusão do procedimento e em relação a requisitos indispensáveis ao registrador”, afirma. A obra reflete o posicionamento dos membros do Departamento de Reurb do CORI-MG, que fizeram inúmeras reuniões e debates para uniformizar os procedimentos.

Rumo ao futuro



Pedro Vilela/Agência i7

Registro de Imóveis de Betim desenvolveu sistema gratuito para identificação biométrica de proprietários de imóveis

Atualmente, a experiência que um usuário tem em um cartório de Registro de Imóveis é muito diferente da vivenciada no início do século XXI. Em pouco tempo, a revolução tecnológica desembarcou de vez nessas instituições. E a busca constante pela inovação começa a se refletir de forma muito positiva no atendimento ao público, com perspectiva de fazer muito mais daqui para a frente.

Este é um caminho natural, que acompanha a mudança de comportamento das pessoas. Só em 2019, por exemplo, são mais de 420 milhões de dispositivos digitais (notebooks, tablets, computadores e smartphones) em uso no país. Destes, 324 milhões são portáteis, o que corresponde a 1,6 aparelho por habitante. De acordo com a 30ª Pesquisa do FGV-

Cia: Uso da TI nas empresas, esse cenário tem levado as companhias a aumentar o investimento em tecnologia mesmo com a retração da economia. Para se ter ideia, 7,9% dos faturamentos em 2018 foram destinados à modernização.

“Os cartórios de Registro de Imóveis precisam acompanhar essa evolução. Assumimos o compromisso de ser protagonista nesse processo de transformação e estamos trabalhando para incorporar tecnologias de ponta à atividade”, diz Fernando Nascimento, presidente do CORI-MG e oficial do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

A Central Eletrônica de Registro de Imóveis de Minas Gerais (CRI-MG) é uma das principais ações

estratégicas do Colégio. Desenvolvido em 2016, o sistema permite consultar matrículas online e até mesmo fazer o pedido de certidões e protocolos eletrônicos. “É uma facilidade para o usuário, que consegue resolver tudo no próprio celular e só precisa ir ao cartório quando é realmente necessário.”

NA PONTA DOS DEDOS

Os cartórios também têm cumprido seu papel na promoção de práticas inovadoras. No Ofício de Registro de Imóveis de Betim, uma solução simples foi adotada em 2017 para minimizar a ação de falsários. O oficial Vander Zambeli e o analista de TI Denis Almeida idealizaram um sistema para identificação biométrica dos usuários, que tem contribuído para dar mais segurança aos atos de compra e venda de imóveis na serventia.

“Desenvolvemos um sistema gratuito que, a partir do requerimento feito no balcão, identifica biometricamente o proprietário do imóvel e lança a informação no sistema”, explica o oficial. O programa se conecta a cartórios de notas de todo o país, criando uma rede de informações sobre o real proprietário antes que a escritura seja lavrada.

Como atualmente esse processo pode ser feito em qualquer cartório, não há possibilidade de negar o registro quando o documento é apresentado. Algumas vezes, faltam elementos para comprovar a titularidade da propriedade. Com a identificação biométrica, esse problema é eliminado. “Os proprietários asseguram-se de que seus imóveis não serão alienados ou dados em garantia para empréstimos tomados por quadrilhas especializadas nesses golpes.”

O processo é gratuito. É necessário apenas que os tabeliães e registradores tenham acesso à internet e um coletor de digitais. Os proprietários podem comparecer ao cartório e requerer a identificação, levando carteira de identidade, certidão de nascimento ou de casamento, comprovante de residência e outros documentos, se forem necessários.

FUTURO DOS CARTÓRIOS

Todas as ações atendem a uma demanda crescente da população pela desburocratização dos serviços. Mas, para o futuro, será preciso ir além. O que pode ser feito para revolucionar o Registro de Imóveis? É a questão à qual o CORI-MG pretende dedicar esforços nos próximos anos.

“Há uma discussão frequente sobre o uso do *blockchain* na atividade cartorária. Estamos estudando como podemos implantá-lo de forma segura, sem mexer na essência ou comprometer a confiança do serviço oferecido”, diz Fernando Nascimento.

A tecnologia *blockchain* ganhou notoriedade com a popularização das criptomoedas, como o *bitcoin*. Seu princípio básico é o forte protocolo de segurança, que criptografa e descentraliza os dados, impossibilitando a perda ou a invalidação das informações inseridas no bloco. Tem sido muito estudada para transações financeiras online e ações que exigem transparência – como é o caso dos cartórios. As análises estão em andamento, e, agora, todos devem começar a se preparar para o futuro.



ASSUMIMOS O
COMPROMISSO DE
SER PROTAGONISTA
NESSE PROCESSO DE
TRANSFORMAÇÃO E
ESTAMOS TRABALHANDO
PARA INCORPORAR
TECNOLOGIAS DE PONTA À
ATIVIDADE



Aspectos econômicos da previsão de cartórios de Registro de Imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Críticas ao modelo brasileiro de Registro de Imóveis passam pela afirmação de que cartórios aumentam os custos das transações envolvendo propriedades imobiliárias. No mundo real, as que não sejam instantâneas (trocas e negociações com um mínimo de complexidade) não ocorrem de forma direta. Haverá a busca dos parceiros e informações sobre os bens transacionados, redações de acordos e despesas ou esforços para o cumprimento do avençado. Tais demandas de tempo, financeiras e trabalho técnico, estão compreendidas no conceito econômico de custos de transação.

Sob o viés econômico, quando a interferência estatal passa a representar não um facilitador das relações privadas, mas verdadeiro entrave a estas, também daí advêm custos de transação, resultando em falhas de mercado. Diminuem, como consequência, a velocidade das negociações e o número de transmissões de propriedade sucessivas que poderiam ocorrer.

Por outra via, em sistemas jurídicos nos quais inexistam normas cogentes para a negociação fixadas pelo Estado (ou no qual o Estado intervenha menos), caberá aos particulares desenvolver mecanismos de cumprimento do avençado (ou ao menos de atenuação de perdas pelo descumprimento). Tais mecanismos possuem custos que se refletem na forma de ineficiências do mercado, como é o caso da difícil tarefa de comprar um



João Volcov

IRLEY CARLOS SIQUEIRA
QUINTANILHA DO NASCIMENTO

TABELIÃO DE NOTAS – 1º TABELIONATO DE
NOTAS DE LUZIÂNIA (GO)

imóvel num país onde não exista o sistema constitutivo de direitos.

O resultado é que contratos e propriedades, institutos com origens econômicas, passaram a reclamar a proteção jurídica diante da complexidade da sociedade moderna e do número e sofisticação crescente de negociações. O Estado, que por clamor liberal se afastou das transações entre particulares, num movimento de retorno passou a intervir, agora pela via do Direito, nas relações privadas. A noção atual de propriedade, misto de instrumento de satisfação de necessidades pessoais e realização de funções sociais, busca seu sustentáculo na proteção que os sistemas jurídicos lhe oferecem.

Com seu sistema de provas e valoração da publicidade estatal, o ordenamento jurídico brasileiro tem nos Registros de Imóveis importante ferramenta para a diminuição nos custos de transação da circulação da propriedade e da realização de direitos. Por previsão constitucional, os atos de registros de imóveis no Brasil, espécies do gênero serviços públicos, têm papel central nas transações sobre direitos reais. Eles concentram o tradicional embate entre a celeridade requerida pelas relações privadas modernas e o cuidado com a segurança jurídica. Mas, quando a lei define direitos de propriedade simples e claros, cria-se um ambiente mais propício às negociações. Tomada essa afirmação como verdadeira, surge uma hipótese a ser

verificada: o sistema de registro de imóveis pressupõe uma lógica voltada à realização de negócios com segurança para as partes, o que permite mais transações realizadas.

A partir da premissa de que nas movimentações imobiliárias as informações são primordiais ao adquirente dos direitos em seu processo de decisão, incertezas jurídicas sobre os direitos de propriedade podem reduzir o número de interessados. Com a menor procura, o valor final que o vendedor poderia auferir com a negociação restaria prejudicado. Quando o sistema jurídico traça diretrizes quanto às informações que precisam ser reveladas e, ao mesmo tempo, o próprio sistema se encarrega de determinar como elas serão disponibilizadas, se antecipa a falhas no processo de cooperação e induz a troca ótima de dados dentro da relação contratual.

No caso brasileiro, o sistema registral imobiliário assume importante função econômica ao diminuir assimetrias de informação. Incrementa os negócios imobiliários a concentração de dados sobre os direitos da propriedade em um único local de busca, de forma pública e com custo inferior aos excedentes almejados com a negociação (ou com eventuais sequências de negociações). Então, se a qualificação registral imobiliária se constitui em verdadeira barreira de segurança na transmissão da propriedade imobiliária, na sequência, torna bastante simples a confecção do contrato e a busca por informações sobre o dono ou ônus que recaiam sobre o imóvel.

Um sistema jurídico diminui custos de transação (promove eficiência econômica) quando “tenta minimizar desacordos e dificuldades de cooperação, que são dispendiosos para a sociedade”, ou na forma definida pelo Teorema Normativo de Coase quando segue a determinação: “Estruture a lei de modo a remover os impedimentos aos acordos privados”. Como exemplo, pode-se mencionar a edição da Lei 13.097/2015, que, num movimento de estruturação da legislação, proporcionou redução de óbices às negociações, com a positivação do

princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, corolário do princípio da publicidade.

Direitos de propriedade definidos são essenciais para o funcionamento do mais elementar sistema econômico, de outra forma, não haveria sentido em transações. Se há no sistema jurídico um registro de propriedade bem-definido, este age na constituição e atribuição de direitos de propriedade, o que “proporciona transações de mercado que levarão a uma alocação eficiente (maximizando o bem-estar total)”. Ou seja, o Registro de Imóveis, quando protege o direito de propriedade, permite o intercâmbio de bens, e a consequência é o crescimento econômico.

Em sistemas jurídicos sem normas cogentes para a negociação fixadas pelo Estado, o comprador diligente deverá contratar profissionais que o auxiliem a dimensionar os riscos, efetuar pesquisas, contratar seguros e redigir cláusulas contratuais que definam responsabilidades. Do contrário, as consequências podem ser desagradáveis ao novo proprietário. Sem incorrer nos custos complementares de contratação, o provável é que a aquisição não ocorra.

Assim, um ordenamento jurídico estruturado de forma a minimizar falhas nas negociações propicia eficiência econômica nas transações. O que se verifica é que, para as transações imobiliárias, intervenções no sistema registral imobiliário têm reflexos na forma de externalidades, positivas ou negativas. Se o momento atual se mostra em consonância com a menor intervenção do Estado nas transações imobiliárias, não se mostra oportuno seu completo afastamento. Uma alternativa é a simplificação dessa intervenção estatal via Registro de Imóveis.

Este foi o trabalho vencedor do 1º Concurso de Artigos do CORI-MG. Confira o texto e as referências na íntegra em nosso site.



Por espaços urbanos mais bem-planejados

REGISTRADORES DE IMÓVEIS PRESTAM IMPORTANTE CONTRIBUIÇÃO AO PLANO DIRETOR, INSTRUMENTO QUE ORIENTA A EXPANSÃO DOS MUNICÍPIOS

depositphotos/gustavofraao



Plano Diretor é obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes

Há menos de um século, apenas 25% da população do país vivia nas cidades, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Atualmente, o índice chega a 85%. “O Brasil é um dos países com maior percentual de pessoas vivendo nas cidades, fruto de um processo intenso de migração do campo para os centros urbanos. E os municípios não estão preparados, tanto do ponto de vista de infraestrutura como de planejamento e gestão urbana, para acolher tanta gente”, pontua o arquiteto e urbanista Sérgio Myssior.

Com isso, a rotina de quem mora em núcleos urbanos, especialmente os maiores, costuma ser muito parecida. Horas perdidas em vias que não comportam o fluxo de veículos e sistemas de transporte coletivo ineficientes. Deslocar-se de casa para o trabalho se torna ainda mais desafiador em dias de chuvas intensas, que alagam as vias e evidenciam problemas nos sistemas de drenagem urbana. Quando chove muito, não é raro o registro de ocorrências mais graves, como deslizamentos de terra e desabamentos de casas, que trazem à tona o debate sobre os riscos de ocupações ilegais.

Como resolver o problema ou ao menos minimizá-lo? A resposta está na adoção de estratégias de planejamento da ocupação do solo urbano. Tornando obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes em 2001, após a aprovação do Estatuto das Cidades, o Plano Diretor é o instrumento legal que cumpre a função de orientar políticas de desenvolvimento e expansão urbana. Nele, são contemplados fatores diversos que interferem no bem-estar da população e contribuem para o desenvolvimento econômico, ambiental e social, de forma sustentável.

Mas, para que as políticas e diretrizes previstas no Plano Diretor tenham efetividade, é preciso conhecer a fundo a realidade de cada porção do núcleo urbano e suas demandas. É nesse

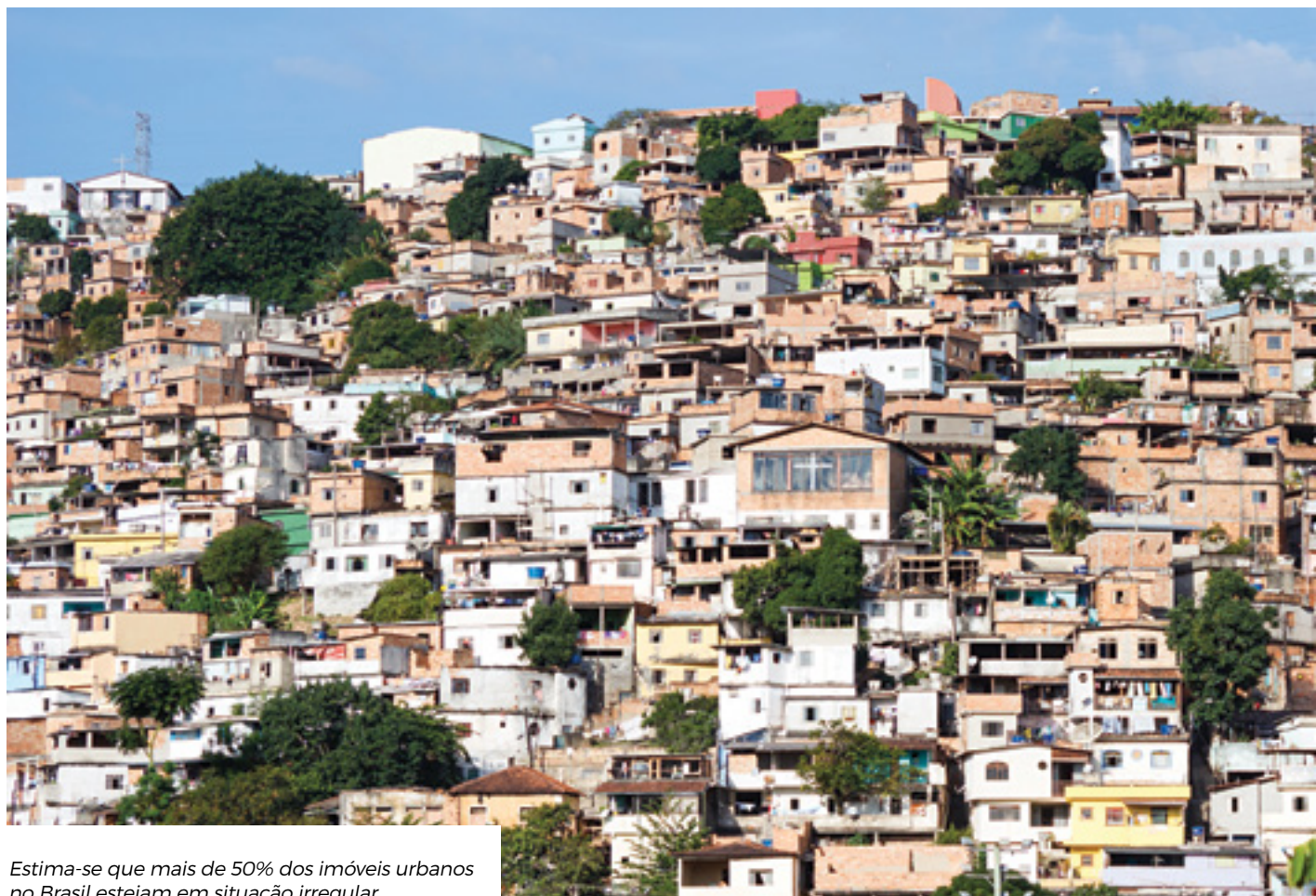
contexto que os registradores de imóveis desempenham papel estratégico. Mais do que oferecer apoio no que diz respeito a questões técnico-jurídicas, eles atuam na interlocução entre os setores envolvidos no debate. “O registrador tem uma função pública permanente na comarca. É um papel político, mas apartidário. O notário precisa auxiliar a administração municipal na construção de um planejamento territorial sério, que não desconsidere as particularidades dos núcleos urbanos. O registrador deve deter conhecimentos de Direito Urbanístico e até de planejamento urbano e consegue dar uma visão técnica real do município, que geralmente não é contemplada nos planos”, defende o coordenador do Departamento de Regularização Fundiária do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG) e registrador de imóveis em Itabira, José Celso Ribeiro Vilela de Oliveira.

Além de gerar reflexos negativos na dinâmica social, econômica e ambiental dos núcleos urbanos, um plano que não contemple as especificidades regionais pode resultar na criação de normas que impactam de forma imediata o setor de Registro de Imóveis. “Os efeitos nem sempre são previstos por quem faz a lei. A base fundiária de um município precisa ter mecanismos que impeçam a informalidade. Se a lei é

“

O MUNICÍPIO PRECISA
ENXERGAR OS IMÓVEIS
COMO UMA ALAVANCA
DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO

”



Estima-se que mais de 50% dos imóveis urbanos no Brasil estejam em situação irregular

flexível e o imposto é caro, temos um incentivo à informalidade. Tão importante quanto normas propositivas bem-pensadas é ter ferramentas tecnológicas de controle, fiscalização e gestão territorial”, completa José Celso.

MOBILIDADE SOCIAL

Entre as diretrizes de um Plano Diretor estão as regras de Regularização Fundiária Urbana do município. Segundo dados do Ministério das Cidades, estima-se que mais de 50% dos imóveis urbanos no Brasil estejam em situação irregular, o que representa prejuízo não só para a arrecadação municipal, mas também para o desenvolvimento econômico de determinada região, explica José Celso. “O município precisa

enxergar os imóveis como uma alavanca de desenvolvimento econômico. Com a propriedade regularizada, o morador tem acesso a taxas de juros menores e pode usar o bem como garantia em operações de crédito, sem precisar recorrer a empréstimos informais. É uma forma de emancipar economicamente a população”, diz.

Outro ponto levantado pelo registrador está relacionado à arrecadação municipal, já que a irregularidade fundiária gera renúncia não só do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), mas do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). “A Receita municipal poderia ser facilmente incrementada com a implementação e atualização da sua base cadastral”, opina.

Depositphotos



Arquivo pessoal



Para Sérgio Myssior, o planejamento urbano não tem sido tratado como prioridade no Brasil

DEBATE NECESSÁRIO

Mesmo essencial para a organização das cidades e estratégico para o desenvolvimento sustentável, o planejamento urbano não tem sido tratado como prioridade pelas administrações públicas. Dados da Pesquisa de Informações Básicas Municipais – Perfil dos Municípios (Munic), de 2015, mostram que apenas metade das cidades brasileiras possuía Plano Diretor à época. “Nesse contexto cada vez mais urbano, o desafio em relação ao desenvolvimento sustentável e à melhoria da qualidade de vida passa, necessariamente, pelo fortalecimento dos instrumentos de planejamento e gestão urbana, bem como pela gestão democrática das cidades”, avalia Sérgio.

APENAS METADE DOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS POSSUÍA PLANO DIRETOR EM 2015

Para o arquiteto, os registradores têm entendido seu papel no desenvolvimento das comarcas pelas quais são responsáveis, levando a público debates importantes sobre a questão do planejamento urbano. “Especificamente em relação

à questão fundiária, as situações de irregularidade têm rebatimento sobre os aspectos de conflitos na ocupação e uso do solo, na questão ambiental ou mesmo nos aspectos sociais e econômicos. E há um esforço para identificar os núcleos urbanos informais e promover a formalização deles, por meio de mecanismos jurídicos, urbanísticos e ambientais, bem como pela desburocratização de procedimentos.”

TECNOLOGIA COMO ALIADA

Em Itabira, a parceria entre a prefeitura e o cartório de Registro de Imóveis resultará em impactos para além da elaboração do Plano Diretor do município. Em um exemplo de interlocução, um acordo de cooperação foi firmado entre as partes e resultará na criação do Sistema de Cadastro e Registro Territorial (Sicart) – ferramenta utilizada para gestão e planejamento de territórios urbanos. O sistema será alimentado pelas duas instituições, cabendo ao cartório a inclusão de dados sobre ocupação e regularização fundiária urbana e, à prefeitura, a coleta e o fornecimento de estatísticas sociais e econômicas da população de cada região do município.

O acordo tem como finalidade promover a Política Municipal de Regularização Fundiária, por meio da aplicação dos instrumentos de ordenação territorial, do combate à evasão fiscal e do atendimento aos beneficiários das políticas urbanas.

Após a compilação das informações, será possível traçar um retrato fiel do município e, a partir daí, planejar estratégias conjuntas, que, muito além das questões fundiárias, terão como foco a promoção do bem-estar da população e o desenvolvimento socioeconômico. “Os dados georreferenciados permitirão mais assertividade nas ações e nos investimentos em diferentes áreas, como saúde e educação. Por exemplo, se as ocorrências de roubo



O oficial do Registro de Imóveis de Itabira, José Celso Vilela, acompanha iniciativa de interlocução com a prefeitura

ou furto estão aumentando em determinada localidade, será possível cruzar dados e identificar, de fato, o que pode estar contribuindo para esse cenário. A troca de uma lâmpada do poste ou a capina de um lote vago pode resolver o problema, sem demandar outras intervenções comuns, como aumento do policiamento”, explica José Celso Vilela.

A assinatura do termo de cooperação também marcou o início do Projeto Itabira XXI, que inclui, além da adoção do Sicart, a implementação de processos de regularização fundiária urbana, capacitação de gestores da administração municipal em questões fundiárias e urbanísticas e o aperfeiçoamento da atividade tributária municipal, especialmente quanto aos impostos relativos a imóveis (ITBI e IPTU).



O processo foi acompanhado de perto pela comunidade

BH já tem novo Plano Diretor

O Plano Diretor da capital mineira, instituído em 1996, antes mesmo de se tornar uma exigência legal, teve sua revisão aprovada pela Câmara Municipal de Belo Horizonte (CMBH) em junho deste ano. As adequações propostas foram diagnosticadas em foros e consultas populares e no diálogo entre representantes da Câmara com diferentes segmentos da sociedade.

As discussões foram iniciadas em 2015, e o documento foi sancionado pelo prefeito Alexandre Kalil (PSD) em agosto de 2019. “O plano responde a várias demandas da população, como recursos para produção de habitações, reconhecimento de quilombos e de ocupações urbanas como áreas de interes-

se social e estímulo e proteção a áreas ambientais”, pontua a vereadora Bella Gonçalves (PSOL), que, durante o debate, se manteve apreensiva quanto às emendas anexadas ao texto que, segundo ela, poderiam priorizar interesses específicos em detrimento do interesse da população.

Apesar de defender e acreditar na importância da participação popular e na construção coletiva de diretrizes, Bella ressalta que “o plano nunca será capaz de ordenar totalmente o espaço urbano. Isso é uma ilusão. A cidade é muito mais complexa e tem dinâmicas que certamente vão revelar possíveis incompatibilidades”.

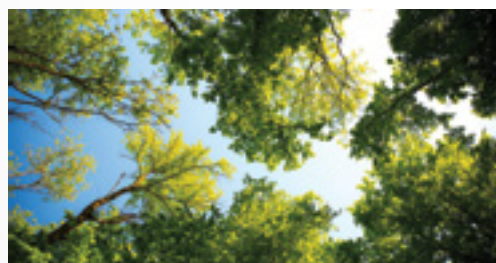
EIXOS DO PLANO DIRETOR

O INSTRUMENTO DEVE LEVAR EM CONTA AS ESPECIFICIDADES DE CADA TERRITÓRIO, CONTEMPLANDO DIFERENTES EIXOS E ORIENTANDO O DESENVOLVIMENTO URBANO.



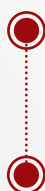
Shutterstock

Diretrizes para regularização fundiária



Pexels

Identificação e preservação de áreas verdes



Shutterstock





Shutterstock

Identificação e preservação do patrimônio paisagístico, histórico e cultural



Freepik

Drenagem urbana



Freepik

Garantia de mobilidade e acessibilidade



Pxhere

Mapeamento de áreas suscetíveis a deslizamentos e inundações



Shutterstock

Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo



Andrevruas

Prevenção e realocação de moradores de áreas de risco



A atuação das serventias registrais na concretização da função social da propriedade

Juliana Flister/Agência 17



► **CRISTIANO TOLENTINO PIRES**
DOUTORANDO EM DIREITO PELA PONTIFÍCIA
UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS
DANIEL BRASIL DE SOUZA
ESTAGIÁRIO NO CORI-MG
GUSTAVO BRASIL DE SOUZA
OFICIAL SUBSTITUTO DO REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SANTO ANTÔNIO DO MONTE

O escopo deste trabalho é demonstrar como o Registro Imobiliário atua para a concretização da função social da propriedade, analisando-a em suas cinco dimensões. Afinal, a atividade registral não é apenas um depósito de títulos, mas um lugar de promoção dos direitos fundamentais.

Exemplo da atuação é seu papel na Regularização Fundiária Urbana (Reurb), com medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes, além da promoção da função social da propriedade.

JURÍDICA

O bem deve ser tutelado pelo Direito a fim de dar segurança ao patrimônio do cidadão. Logo, é inegável a proteção jurídica proporcionada pelos

cartórios, que, por serem órgãos controladores dos aspectos formais, garantem a confiabilidade do sistema e a ampla publicidade. Assim, no âmbito do Registro Imobiliário, a dimensão jurídica é traduzida em três fatores fundamentais:

- a) O controle sobre a situação jurídica do imóvel, por meio dos atos praticados, deve levar em conta o exame de sua história e eventuais mutações. Isso é possível graças a uma atividade conhecida como qualificação;
- b) A produção de informação jurídica qualificada, que leva em conta a precisão e o alcance de cada mutação na situação do bem, por meio da efetiva prática de atos no cartório;
- c) A disponibilização de informação qualificada acerca do imóvel, que leva em conta a efetiva publicidade dos dados acerca de sua situação jurídica, por meio de buscas e fornecimento de certidões.

Nota-se que o Registro de Imóveis não é só um repositório de títulos, mas também um mecanismo que proporciona a observância dos direitos humanos e ditames constitucionais, com aplicação na seara da propriedade privada.

SOCIOECONÔMICA

Nesta dimensão, exaltam-se direitos sociais assegurados por programas habitacionais que precisam ser universalizados e a atuação do Registro de Imóveis na promoção da Reurb, que traz para a legalidade assentamentos irregulares, promovendo a dignidade humana.

Os cartórios de Registro de Imóveis desenvolvem importante papel na busca de um patamar razoável de homogeneidade social, dada a possibilidade de melhor uso dos bens e rendas deles advindos, trabalhando para maximizar o bem-estar da sociedade. E assumem condição inarredável para o crescimento econômico do país, ao passo que, quanto maior a eficiência do sistema registral, mais elevado será o nível de desenvolvimento da nação.

URBANÍSTICA-AMBIENTAL

Cabe ao Registro de Imóveis um papel na preservação dos recursos naturais, merecendo destaque a consideração do diretor de desenvolvimento do Instituto de Meio Ambiente de Mato Grosso do Sul, Roberto Ricardo Machado Gonçalves:

A publicidade da lei não se mostra suficiente, sendo necessária a publicidade imobiliária para garantir a segurança jurídica, e o cumprimento das obrigações decorrentes dos limites impostos pela legislação. Com isso, surge a necessidade do registro cartorário, como elemento essencial para o conhecimento e para vincular definitivamente os futuros adquirentes dos imóveis. (GONÇALVES, 2011, p.10).

É dever da serventia a averbação das áreas de reserva legal, previstas no Código Florestal brasileiro, na MP 2.166-67/2001 e na Lei 4.771/1965, alterados pela

Lei 12.651/2012. Desse modo, as serventias buscam efetivar a dimensão urbanístico-ambiental, atuando na preservação sustentável dos elementos do meio ambiente, em benefício da população.

TERRITORIAL

Para o Direito Imobiliário, a dimensão territorial deve ser pensada na perspectiva de que registrar um loteamento significa muito mais que a subdivisão de gleba, para as finalidades legais, pois os loteamentos produzem padrões para as cidades.

Não deve o registrador se ater ao formalismo excessivo ou a uma postura legalista descomprometida com as realidades urbanísticas, mas sim se empenhar em uma interpretação da ordem jurídica como um todo, analisando a situação concreta, para proteger todas as dimensões da função social.

DIFERENÇAS ÉTNICO-CULTURAIS

A dimensão étnico-cultural impõe a necessidade de respeito a identidades culturais como fundamento do processo de transformação do território, superando a ideia de cultura hegemônica.

O §1º do artigo 1.228 CC/02 traz o dever do proprietário de preservar o patrimônio histórico e artístico. Cabe às serventias registras garantir o respeito à diversidade cultural por meio do registro de imóveis tombados, preservando a identidade de povos e épocas, superando a ideia de cultura hegemônica.

Assim sendo, percebe-se a atuação imprescindível dos cartórios de Registro de Imóveis para a concretização da função social da propriedade e promoção da dignidade da pessoa humana e dos direitos e garantias fundamentais.

Este foi o segundo colocado no 1º Concurso de Artigos do CORI-MG. Confira o texto e as referências na íntegra em nosso site.



Eficientes, céleres e seguros

DESEMBARGADOR NELSON MISSIAS DESTACA CONTRIBUIÇÃO DOS CARTÓRIOS PARA PROCESSO DE DESJUDICIALIZAÇÃO

Mirna de Moura/TJMG



Meios mais ágeis e econômicos e menos traumáticos de solução de conflitos auxiliam a reduzir as demandas do Poder Judiciário. Esta é a avaliação do presidente do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), desembargador Nelson Missias, sobre o processo de desjudicialização, que se tornou possível a partir do momento em que novas atribuições foram conferidas aos serviços cartorários. Nesta entrevista, ele fala sobre a importância da atividade registral no país e o papel das entidades de classe. Confira.

Há quem afirme que os cartórios brasileiros são fonte de serviços caros, burocráticos e demorados. Contudo, esse quadro não se comprova quando se comparam os números da atividade com os outros países mundo afora. O que o senhor pensa a esse respeito?

Entendo que os cartórios são importantes agentes da nossa organização institucional, por conferirem maior segurança e credibilidade aos negócios jurídicos e possibilitarem o entendimento entre partes, sem necessidade de qualquer intermediação do ente público. Após o advento da Constituição Federal de 1988, que passou a exigir a realização do concurso público para receber a delegação, os cartórios brasileiros se modernizaram e aperfeiçoaram seus

serviços, não havendo razão para perdurar a velha imagem que pairou sobre eles durante bom tempo.

Que pontos destaca como diferenciais na atividade registral brasileira?

A eficiência, a celeridade e a segurança jurídica das relações negociais e sociais.

Os serviços prestados pelos registradores garantem um dos direitos constitucionais mais relevantes, que é o da propriedade privada. Como avalia o impacto da atividade registral para o desenvolvimento socioeconômico do país?

Basta lembrar o que prevê o artigo 1.227 do Código Civil, segundo o qual “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (...)”. Embora seja comum o adquirente indagar ao vendedor se ele possui escritura do imóvel objeto da transação, como se esse documento fosse a prova da propriedade, esta só se configura com o registro em cartório, o que constitui a segurança jurídica do comprador. E só este ato vai lhe possibilitar uma série de ações de ordem econômica, como obter financiamentos lastreados na propriedade, assim como evitar problemas futuros para os sucessores ou herdeiros (muitas vezes menores e incapazes), além, é claro, de ser fator de valorização do imóvel.

Como o Poder Judiciário deve atuar junto aos registradores? Quais os limites para que as competências de ambos sejam respeitadas?

O Poder Judiciário deve ser, como tem sido, normatizador e fiscalizador atento da atuação registral, mas também um orientador, sempre em busca da excelência do serviço, em benefício da sociedade.

Recentes alterações legislativas conferiram novas atribuições aos cartórios, favorecendo a desjudicialização das demandas. O senhor considera isso uma tendência? Como o Judiciário avalia esse movimento?

Sim, é uma tendência, e considero que é altamen-



A PARTIR DA
CONSTITUIÇÃO, OS
CARTÓRIOS BRASILEIROS
SE MODERNIZARAM E
APERFEIÇOARAM SEUS
SERVIÇOS



te benéfica, por contribuir para a redução da cultura da litigância que ainda prevalece no Brasil. A desjudicialização, aliás, é a forma mais célere, mais econômica e menos traumática de solução de conflitos. Naturalmente, a eficácia da atuação cartorial contribui sobremaneira para reduzir as demandas ao Poder Judiciário.

Algumas entidades têm defendido a extinção dos cartórios. Qual sua opinião sobre isso?

Não vejo qualquer razão para uma pauta como essa, que, aliás, nem merece ser discutida.

Como os registradores podem fortalecer a atividade registral?

Organizando-se coletivamente e buscando, ao lado do aperfeiçoamento constante dos serviços, uma aproximação maior com a sociedade, seja via campanhas, seja via melhorias no atendimento direto ao cidadão.

Como o senhor avalia o trabalho das entidades de classe, como o CORI-MG?

Eu considero o associativismo de classe essencial não só para a defesa dos interesses do grupo representado, mas também para coordenar as ações em busca de padronizações indispensáveis e melhorias na prestação de serviços ao cidadão. Entendo que o CORI-MG vem desempenhando esse papel de forma muito competente.

Talento premiado

CARTÓRIO DE PITANGUI FOI RECONHECIDO NA CATEGORIA DIAMANTE DO PQTA



Foto Kamargos

Rafael Monty (ao centro) e a equipe do Ofício de Registro de Imóveis de Pitangui

Foram quase dois anos de intensa preparação. Na noite da premiação, toda a equipe estava na expectativa do resultado. E quando anunciaram que o Ofício de Registro de Imóveis de Pitangui fora reconhecido na principal categoria do Prêmio de Qualidade Total Anoreg/BR 2018 (PQTA 2018), veio a comemoração. “Foi muito gratificante atingir a meta a que nos propusemos. Nossa dedicação foi reconhecida, temos um certificado que atesta a evolução dos nossos trabalhos no cartório”, diz Rafael Monty, oficial da serventia.

O PQTA audita e premia os serviços notariais e de registro brasileiros, indicando aqueles que atendem aos requisitos de excelência e qualidade em gestão organizacional e prestação de

serviços aos usuários. Ser reconhecido na categoria Diamante é considerado um feito para poucos, que o oficial nem imaginava alcançar quando prestou concurso para titular de cartório, em 2007.

Rafael foi oficializado como titular do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais, com atribuição de Notas, do município de Ibertioga, Comarca de Barbacena, na região do Campo das Vertentes. Era um espaço menor que o atual, assim como o volume de atribuições, mas a experiência foi essencial para que ele entendesse como funciona o serviço cartorário. Em 2012, após prestar novo concurso, Rafael transferiu-se para Pitangui. “A mudança foi desafiadora. Exigiu – e

ainda exige – muito estudo. Mas tive a vantagem de contar com uma boa equipe e uma estrutura que já funcionava bem, graças ao empenho do antigo titular”, conta. Mas isso não era garantia de que as coisas seriam fáceis.

Menos de um ano após Rafael assumir a comarca, a Corregedoria-Geral de Justiça aprovou o novo Código de Normas, que trouxe alterações importantes para o trabalho notarial e de registro. Assim, ao introduzir seu modo de trabalho e implementar as novas regras, o oficial enfrentou diversas resistências de usuários locais. Apesar disso, muita coisa foi feita. Além da mudança para uma nova sede, um novo software de gestão foi instalado, procedimentos, minutas e checklists foram reformulados, e ajustes na equipe prepararam a serventia para a nova etapa que se iniciava. “Quando assumi o cartório, eram cerca de nove pessoas. Hoje somos 17”, informa o titular.

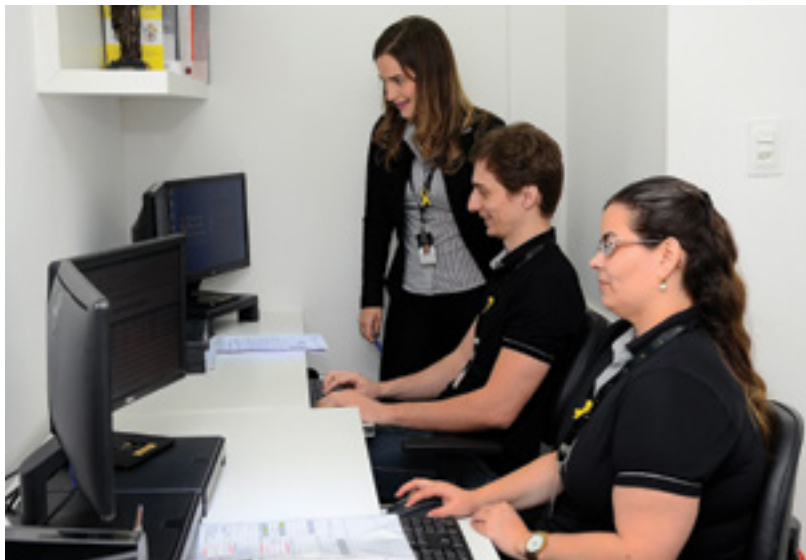
Ao completar dois anos à frente do Ofício de Registro de Imóveis de Pitangui, ele percebeu, contudo, que alguma coisa precisava mudar.

GUINADA PARA A QUALIDADE

O estalo veio no dia 17 de março de 2017. “Era meu aniversário. Estávamos em um evento do CORI-MG em Juiz de Fora, quando foi lançada a primeira turma do Lapidando Diamantes. Vi ali uma oportunidade de evoluir”, diz Rafael. “Até então acreditava que implantar um sistema de gestão de qualidade só era possível em grandes cartórios, na capital. Mas descobri que, dentro das possibilidades de cada serventia, todos poderiam ter.”

A participação no Lapidando Diamantes era o que o cartório precisava para evoluir. Durante os meses de treinamento, Rafael teve acesso a diversas ferramentas para melhoria da gestão. Com a ajuda dos colaboradores, foram mapeados os pontos fortes e fracos, o que possibilitou identificar as principais dificuldades e direcionar ações para resolvê-las.

Foto Kamargos



Participação dos colaboradores foi importante para a implantação do sistema de gestão de qualidade

Na teoria, tudo funcionava bem. Na prática, porém, as dificuldades começaram a surgir. Por não ter experiência na área, Rafael contou com o apoio de uma consultoria em gestão para acompanhar o processo de implantação do sistema. “Nossa dificuldade inicial era manter a equipe. Então, no primeiro ano, priorizamos os colaboradores”, recorda. Um Manual de Ética, Conduta e Postura passou a orientar o trabalho. Além disso, um Plano de Cargos e Salários foi implantado, e novos benefícios foram incorporados à remuneração. Isso fez com que o cartório começasse a atrair pessoas cada vez mais qualificadas. “Recebemos diversos cadastros de interessados em trabalhar no cartório, até mesmo de ex-colaboradores, o que demonstra como o cartório ficou atrativo.”

Para este ano, a meta é dar sequência aos investimentos, para oferecer um serviço cada vez melhor à população de Pitangui e retribuir tudo o que já fizeram por ele. “Os usuários têm confiança em nosso trabalho, e sou extremamente grato à população de Pitangui, principalmente pela hospitalidade. Temos aqui aquele jeito mineiro de lidar. Admiro muito isso e quero continuar retribuindo com a prestação de um serviço registral de qualidade.”

XXVII Congresso Estadual dos Notários e Registradores Belo Horizonte, 13, 14 e 15 de setembro de 2018

Gabriel Miranda



Mesa de abertura do XXVII Congresso Estadual dos Notários e Registradores

Gabriel Miranda



Francisco José Rezende dos Santos foi um dos agraciados com a Medalha concedida pela Serjus-Anoreg/MG

Fotos: Ana Carolina Reis



O arquiteto Silvío Figueiredo fala das vantagens da Reurb para os municípios e para a população



Vice-presidente do CORI-MG é homenageado por sua contribuição para o fortalecimento da atividade extrajudicial



Francisco José Rezende dos Santos foi homenageado ao lado de outros importantes nomes da área registral



Registradores explicam a diferença entre condomínio de lotes e loteamento fechado



Escrevente do 4RIBH, Juliana Aparecida Gomes de Oliveira é premiada em terceiro lugar no 1º Concurso de Artigos



Gustavo Brasil de Souza e Daniel Brasil de Souza, autores de artigo premiado em 2º lugar no concurso

VI Encontro Regional | Passa Quatro, 1º e 2 de abril

Fotos: Joaquim Nobre



Presidente do CORI-MG, Fernando Nascimento fala sobre o futuro da atividade registral imobiliária



José Celso Vilela, diretor do Departamento de Regularização Fundiária do CORI-MG, destaca a importância da Reurb



Cartórios contemplados no Prêmio de Qualidade Total Anoreg/BR 2018 (PQTA 2018) também foram reconhecidos pelo Colégio



Oficial do Registro de Imóveis de Brumadinho, Keziah Vianna Silva Pinto, apresenta os procedimentos de alienação fiduciária

36º Congresso Mineiro de Municípios | BH, 14 e 15 de maio

Fotos: Ana Carolina Reis



José Celso Vilela ressalta o papel da Reurb para o desenvolvimento econômico dos municípios



Diretor de Reurb do Colégio, José Celso Vilela concede entrevista à AMM após palestra



Presidente e membros do Departamento de Regularização Fundiária do CORI-MG apresentam treinamento de Reurb



Pré-lançamento do manual de Reurb produzido pela registradora de Virginópolis, Michely Freire Fonseca Cunha

Nas redes

Diante da tragédia decorrente do rompimento da barragem de Córrego do Feijão, em Brumadinho, as entidades da classe cartorária mineira se reuniram para apoiar o trabalho do Corpo de Bombeiros. A entrega dos valores arrecadados foi realizada em junho deste ano, em uma cerimônia realizada no CORI-MG.

 **Leia em:** <https://bit.ly/2IGpbp4>

Foi sancionada a Lei 13.865/2019, de 8 de agosto de 2019, que dispensa o Habite-se expedido pela prefeitura. Isso será válido para a averbação de obra em moradias familiares de um só pavimento, finalizadas há mais de cinco anos, em áreas urbanas ocupadas predominantemente por população de baixa renda. O objetivo é promover a regularização de imóveis desse tipo. Veja:

 **Leia em:** <http://bit.ly/2MqrlGX>

Transações de compra e venda envolvem alguns cuidados que devem ser observados pelos compradores. Na coluna de Kênio Pereira, no jornal O Tempo, você confere quais riscos podem ser evitados quando a aquisição é regularizada em um cartório de Registro de Imóveis.

 **Leia em:** <http://bit.ly/2KTehw3>

O número de cartórios mineiros que participam do Prêmio de Qualidade Total Anoreg/BR aumentou em 2019. Nesta edição, serão 19 serventias do Estado inscritas no mais importante prêmio nacional do setor extrajudicial. Em 2018, todos os cartórios de Registro de Imóveis mineiros inscritos foram premiados. Confira os detalhes:

 **Leia em:** <http://bit.ly/31KLFvM>

O grupo de trabalho da Estratégia Nacional de Combate à Corrupção e à Lavagem de Dinheiro (Enccla), que contou com a participação de notários e registradores, concluiu os debates iniciados em abril deste ano. A minuta final apresenta ações que podem contribuir com o combate à corrupção e aos crimes de lavagem de dinheiro. Veja como tudo começou:

 **Leia em:** <http://bit.ly/2MpQ5UW>

Segundo o corregedor Kisleu Dias Maciel Filho, do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO), a atuação dos cartórios pode ajudar a reduzir o número de processos que tramitam no Judiciário. Segundo ele, a solução de demandas pela via extrajudicial contribui para desjudicialização de vários procedimentos. Confira:

 **Leia em:** <https://bit.ly/30ELS3Q>



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



Qualidade de vida

**Em espaços urbanos
regularizados, todo
mundo vive melhor.**

▶ **FAÇA A SUA PARTE:**
procure um cartório e registre seu imóvel.