REGISTRO DE IDEIAS

O Registro de Imóveis Gaúcho em Revista

VOLUME 6

Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul

REGISTRO DE IDEIAS
O Registro de Imóveis Gaúcho em Revista

ORGANIZAÇÃO

IRIRGS
Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul

APOIO

COOPNORE | UNICRED

DIAGRAMAÇÃO

Sabujo

EDITOR CHEFE

Rafael Dias Borges
contato@sabujo.com.br

INTRODUÇÃO

Seja bem-vindo(a) a sexta edição da Revista Científica Registro de Ideias. Um espaço exclusivo para os Registradores de Imóveis e prepostos dividirem conhecimentos, experiências e insights, por meio de artigos autorais. Agradecemos por sua atenção a este espaço e esperamos que a sua leitura seja um momento agradável e enriquecedor.

ESTE ESPAÇO É DA NOSSA CLASSE

Caso você deseje dividir seu conhecimento com os colegas, basta enviar seu artigo para contato@irirgs.org.br. Este é um espaço aberto para os Registradores de Imóveis e prepostos.

FALE CONOSCO

Endereço

Rua Cel. Genuíno, 421
3º andar – sala 302
Centro Histórico
Porto Alegre/RS
CEP: 90010-350

Contato

(51) 99861-0594
contato@irirgs.org.br

www.irirgs.org.br

PALAVRA DO PRESIDENTE

Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul, Ricardo Martins.

São seis edições da nossa revista Registro de Ideias, que está prestes a completar dois anos desde a sua primeira publicação. É um orgulho muito grande fazer parte da materialização deste trabalho. Eu gostaria muito de agradecer às centenas de pessoas que nos enviam mensagens, com ideias para novos artigos ou elogiando este importante material. O desafio foi idealizado desde a sua primeira edição: ocupar um espaço importante de diálogo entre a nossa classe, construindo qualificação profissional e dividindo experiências. E na minha opinião, a Registro de Ideias consegue exercer esta tarefa com louvor.

Nós reunimos artigos de grandes registradores imóveis, colegas que fazem seus trabalhos com excelência e dedicação. Sem vocês, não seria possível fazer isso acontecer. Hoje, a Registro de Ideias é um verdadeiro sucesso graças aos autores destes textos tão ricos em conhecimento. Por isso, a todos que escrevem para nós, manifesto minha gratidão.

Eu também não poderia deixar de parabenizar ao IRIRGS e todos os nossos colaboradores que trabalham incansavelmente em prol da nossa classe. Desejo vida longa a Revista Registro de Ideias. Que possamos juntos, continuar essa história por muitos anos.

REGULAMENTAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL PELO CNJ DE ACORDO COM O PROVIMENTO Nº 150/2023, INCORPORADO AO PROVIMENTO Nº 149/2023

João Pedro Lamana Paiva - Parte 1

A Lei nº 14.382/2022 introduziu no ordenamento jurídico a possibilidade do processamento da Adjudicação Compulsória pela via Extrajudicial, através da criação do Artigo 216-B da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

Na data de 15/9/2023 o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) publicou o Prov. nº 150/2023, que altera o Prov. nº 149/2023 (Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra), estabelecendo as regras para o processo de Adjudicação Compulsória pela via Extrajudicial.

Na mesma data, a Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul publicou o Prov. nº 29/2023, que regulamentou o procedimento registral de Adjudicação Compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão ou de promessa de cessão quitadas e as atas notariais, orientando sobre a cobrança de emolumentos.

PROCEDIMENTO
Utilização subsidiária das regras do Código Civil e Código de Processo Civil

O Registrador de Imóveis não pode exigir menos que o Juiz. O paralelismo entre as vias judicial e extrajudicial gera a aproximação de formalidades entre os procedimentos. Portanto, considerando que privilegiar a eleição da via da adjudicação compulsória, em detrimento da via da usucapião, é um dever imposto ao Registrador implicitamente pelo § 2º do artigo 13 do Prov. nº 65/2017 do CNJ, parece-me recomendável que o Registrador possa dotar a mesma postura do Judiciário.

Nesse diapasão, o procedimento que a seguir será exposto contém regramentos dos referidos diplomas legais, os quais devem ser utilizados em tudo quanto o artigo 216-B da Lei 6.015/73, o Prov. nº 150/2023 do CNJ e o Prov. nº 29/2023 da CGJ/RS forem silentes.

– FASE 1 -
Tentativa de Conciliação e Mediação antes da Lavratura da Ata Notarial (Artigo 440-G, §8º)

O Tabelião poderá instaurar o procedimento de Conciliação ou Mediação

De acordo com parágrafo 8º do artigo 440-G do P-149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra) o Tabelião de Notas poderá instaurar a conciliação ou a mediação antes da lavratura da Ata Notarial, a fim de evitar a demanda de tempo e dinheiro, bem como assegurar a efetivação do negócio em menor prazo com procedimento que pode ser resolvido através do acordo do requerente e do requerido.

A conciliação ou mediação sendo positiva será lavrada a Escritura Pública de Efetivação do negócio jurídico pretendido, a Compra e Venda (artigo 440-B).

Sendo infrutífera ou não sendo de interesse do requerente a tentativa de conciliação ou mediação será lavrada a Ata Notarial.

> Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterá:
> (...)
> § 8º O tabelião de notas poderá instaurar a conciliação ou a mediação dos interessados, desde que haja concordância do requerente, nos termos do Capítulo II do Título I do Livro I deste Código Nacional de Normas.

Análise preliminar pelo Tabelião de Notas

Considerando que foi escolha do Legislador a formação do título no Tabelionato de Notas, haja vista que todo conjunto probatório deverá constar da Ata Notarial, ao Notário caberá uma análise preliminar acerca da viabilidade do procedimento de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, devendo orientar o requerente caso não estejam preenchidos os requisitos legais.

Em que pese tal atuação não constar do art. 216-B da Lei nº 6.015/73, a referida disposição consta do §1º do artigo 440-G é bem-vinda.

> §1º O tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.

– FASE 2 -
Ata Notarial (Artigo 440-F)

De quem é a competência para a lavratura da Ata Notarial (Art.440-F) que irá instruir o procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial?

A ata notarial (inciso III do § 1º do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973) será lavrada por tabelião de notas

de escolha do requerente, mantendo-se o disposto na Lei nº. 8.935/1994: "É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio."

Não se exclui a possibilidade de aplicação do e-Notariado, conforme arts. 284 e segs. do Provimento 149 do CNN/CN/CNJ-Extra.

A exceção ocorrerá no caso da necessidade da realização de diligências no local do imóvel ou no caso de ata notarial eletrônica (art. 303 do Provimento 149 do CNN/CN/CNJ-Extra).

> *"Ao tabelião de notas da circunscrição do fato constatado ou, quando inaplicável este critério, ao tabelião do domicílio do requerente compete lavrar as atas notariais eletrônicas, de forma remota e com exclusividade por meio do e-Notariado, com a realização de videoconferência e assinaturas digitais das partes."*

Quais são os requisitos da ata notarial?

Os requisitos que deverão constar na ata notarial para fins de adjudicação extrajudicial estão previstos no artigo 440-G do Provimento 149 do CNN/CN/CNJ-Extra e são os seguintes: a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames; II – a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais; III – as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando; IV – a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento; V – o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

Importante

Ainda, deverá constar que a ata notarial não tem valor de título de propriedade, sendo que o referido ato notarial será utilizado à instrução do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial e, caso haja a necessidade de ingresso do procedimento pela via judicial, poderá ser utilizada como subsídio (§2º, do artigo 440-G do Provimento 149 do CNN/CN/CNJ-Extra).

Ademais, caso o Tabelião entender cabível poderá incluir na ata notarial imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente (§5º, do artigo 440-G do Provimento 149 do CNN/CN/CNJ-Extra).

Descrição do Imóvel na Ata Notarial

Os parágrafos 3º e 4º do art.440-G determinam que a descrição do imóvel urbano matriculado poderá limitar-se à identificação ou denominação do bem e seu endereço, bem como que caberá ao tabelião de notas fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade do imóvel, se houver.

O referido dispositivo decorre do fato do Notário ser o formador do título translativo da propriedade, será o Tabelião o responsável pela análise dos documentos apresentados, procedendo a complementação da especialidade subjetiva (partes) e da especialidade objetiva (imóvel).

Prova da Quitação

A prova da quitação do preço do negócio jurídico, a qual confere ao promitente comprador a pretensão de adquirir a propriedade do imóvel, deverá constar da ata notarial, lavrada por Tabelião de Notas (Art. 440-G, §6º do Provimento 149 do CNN/CN/CNJ-Extra).

Se não houver termo de quitação formalizado, como poderá ser comprovada a quitação?

De acordo com o §6º do artigo 440-G do Provimento 149 do CNN/CN/CNJ-Extra, para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos:

> I – ação de consignação em pagamento com valores depositados;
> II – mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado;
> III – comprovantes de operações bancárias;
> IV – informações prestadas em declaração de imposto de renda;
> V – recibos cuja autoria seja passível de confirmação;
> VI – averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; ou
> VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.

Ou seja, verifica-se que o Provimento mencionou um rol exemplificativo de meios de prova que poderão ser utilizados para comprovação da quitação.

Emolumentos para lavratura da Ata Notarial

De acordo com o artigo 440-AM do Provimento 149 - CNN a ata notarial será com valor econômico.

> "Art. 440-AM. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação acerca de emolumentos para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, a elaboração da ata notarial com valor econômico e o processamento do pedido pelo oficial de registro de imóveis serão feitos na forma dΩe cobrança da usucapião pela via extrajudicial, ressalvados os atos de notificação e de registro."

– FASE 3 –
DO PROCEDIMENTO
- Requerimento Inicial ao Registro de Imóveis e Protocolo (Artigo 440-K)

Circunscrição para tramitação do processo de Adjudicação Compulsória Extrajudicial

A circunscrição para o processamento da adjudicação compulsória extrajudicial está prevista no artigo 440-E do Provimento 149 - CNN e determina que será do ofício de registro de imóveis da atual situação do imóvel.

Se o registro do imóvel ainda estiver na circunscrição de ofício de registro de imóveis anterior, o requerente apresentará a respectiva certidão (§1º, art. 440-E).

Quais contratos podem ensejar a Adjudicação Compulsória Extrajudicial?

De acordo com o art. 440-B podem dar fundamento à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável.

Quem pode requerer?

Nos termos do artigo 440-C, possuem legitimidade para requerer a adjudicação compulsória extrajudicial qualquer adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos referidos no artigo 440-B, bem como quaisquer cedentes, cessionários ou sucessores.

> **Lei nº 6.015/1973**
> **Art. 216-B.**
>
> § 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos: (...)
>
> **Provimento nº 149/2023 do CNJ**
> Art. 440-C. Possui legitimidade para a adjudicação compulsória qualquer adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos referidos no art. 440-B, bem como quaisquer cedentes, cessionários ou sucessores.

Legitimidade do Promitente Vendedor (Artigo 440-C)

No tocante à possibilidade de o promitente vendedor se valer do procedimento, será para a hipótese de o promissário comprador se encontrar em mora para a obtenção do título, ou seja, quando estiver criando óbice à regular escrituração.

Tal alternativa legal tem por escopo auxiliar o promitente vendedor a retirar formalmente o imóvel do seu patrimônio, evitando transtornos para este a exemplo de cobranças indevidas de tributos (IPTU ou ITR) ou de outras despesas decorrentes da coisa, como as condominiais – propter rem.

O que deverá constar no Requerimento?

Os requisitos para o requerimento inicial estão dispostos no artigo 440-L do Provimento 149 – CNN e são os seguintes:

> Art. 440-L. O requerimento inicial atenderá, no que couber, os requisitos do art. 319 da Lei Federal n. 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, trazendo, em especial:
>
> I – identificação E endereço do requerente e do requerido, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ (art. 2º do Provimento n. 61, de 17 de outubro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça);
>
> II – a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;
>
> III – se for o caso, o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;
>
> IV – a declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis;
>
> V – o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e
>
> VI – o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.

É possível a cumulação de pedidos de imóveis diversos?

Sim, é possível a cumulação de pedidos referentes a imóveis diversos, contando que preenchidos os requisitos legais, quais sejam:

> I – todos os imóveis estejam na circunscrição do mesmo ofício de registro de imóveis;
> II – haja coincidência de interessados ou legitimados, ativa e passivamente; e
> III – da cumulação não resulte prejuízo ou dificuldade para o bom andamento do processo.

A possibilidade da cumulação de pedidos consta do artigo 440-D do Provimento 149 - CNN.

Quais os documentos e certidões que deverão instruir o requerimento?

O artigo 440-M do Provimento 149 - CNN determina que o requerimento inicial será instruído, necessariamente, pela ata notarial e pelo instrumento do ato ou negócio jurídico em que se funda a adjudicação compulsória.

Observação:

"Tendo em vista que os requisitos da Ata Notarial e do Requerimento são semelhantes, bem como o requerente nela comparece sendo assistido pelo advogado não seria possível já constar o requerimento na Ata Notarial com os seus demais requisitos?"

Importa observar que a prova da quitação e a regular constituição em mora do promitente vendedor, são condições imprescindíveis para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

Como proceder na hipótese de existir processo judicial em andamento?

Caso o interessado queira optar pela via extrajudicial, que é uma premissa que se impõe para sociedade, visando maior agilidade, é possível pedir a desistência ou suspensão do processo judicial em andamento, por no mínimo 90 (noventa) dias úteis, informando o MM. Juízo do feito que optou pelo procedimento extrajudicial, a exemplo do que já ocorre com o procedimento da usucapião extrajudicial.

Como funciona a tramitação no Registro de Imóveis

O requerimento inicial está previsto no artigo 440-K e seguintes do Provimento 149 - CNN e determina que o interessado apresentará, para protocolo, ao oficial de registro de imóveis, requerimento de instauração do processo pre-sencialmente ou por meio eletrônico (Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - Serp).

Os efeitos da prenotação ficarão prorrogados até o deferimento ou rejeição do pedido (ou extinção por inércia, art.440-J).

A tramitação iniciará com o protocolo e a autuação do respectivo requerimento (petição inicial) firmado pelo advogado assistente ou defensor público contendo o pedido de notificação extrajudicial a ser dirigida ao requerido.

Importante destacar que conforme disposto no § único do artigo 440-C do Provimento 149 - CNN, a procuração deverá conter poderes específicos.

À vista dos documentos apresentados o Oficial do Registro de Imóveis irá proceder a análise e, estando em conformidade com a Lei procederá a notificação do requerido.

O que ocorrerá se o requerimento não atender os requisitos do artigo 440-L?

O requerente será notificado para proceder à emenda, no prazo de 10 (dez) dias úteis, na forma do artigo 440-Q. Decorrido esse prazo sem as providências, o processo será extinto, com o cancelamento da prenotação.

Averbação de notícia da existência do procedimento

À vista da realização da qualificação positiva para o envio da notificação, o Registrador procederá a uma averbação na matrícula do imóvel noticiando que este é objeto de procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial em tramitação na circunscrição registral.

Averbação de Notícia de Procedimento

AV-1/100 (AV- um/cem) em xx/xx/2023.
NOTÍCIA DE PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL - Nos termos do requerimento datado de |data do requerimento| por |nome quem firmou o requerimento|, fica constando que para fins de publicidade encontra-se protocolado neste Ofício, pedido de adjudicação compulsória extrajudicial, tendo por objeto o imóvel desta matrícula, cujo procedimento tramita de acordo com o disposto no art. 216-B da Lei 6.015/73.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número XXXX, em xx/xx/2023.
Porto Alegre, xx /xxx/2023.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente

Autorizado(a):_____.-

EMOLUMENTOS - Selo de Fiscalização

– FASE 4 -
Notificação (Artigo 440-R)

Quem é o responsável pela notificação?

O Registro de Imóveis redigirá a notificação para fins de entrega ao destinatário.

A notificação está prevista no artigo 440-R e seguintes do Provimento 149 - CNN.

> "Art. 440-R. Se o requerimento inicial preencher seus requisitos, o oficial de registro de imóveis notificará o requerido."

O que deverá constar na notificação?

Os requisitos que deverão constar na notificação estão dispostos no artigo 440-S do Provimento 149 - CNN, senão vejamos:

> Art. 440-S. A notificação conterá:
>
> I – a identificação do imóvel;
> II – o nome e a qualificação do requerente e do requerido;
> III – a determinação para que o requerido, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação; anua à transmissão da propriedade; ou impugne o pedido, com as razões e documentos que entender pertinentes;
> IV – a advertência de que o silêncio do requerido poderá implicar
> a presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento;
> V – instruções sobre a forma de apresentação da impugnação.

Forma de envio da Notificação

Art. 440-T. O instrumento da notificação será elaborado pelo oficial do registro de imóveis, que o encaminhará pelo correio, com aviso de recebimento, facultado o encaminhamento por oficial de registro de títulos e documentos.

§ 1º Sem prejuízo dessas providências, deverá ser enviada mensagem eletrônica de notificação, se houver prova de endereço eletrônico do requerido.

§ 2º As despesas de notificação, em qualquer modalidade, serão pagas pelo requerente.

Por mensagem eletrônica entende-se: SMS, WHATSAPP, E-MAIL...

Quem é responsável pelo recebimento da notificação

Pessoa Jurídica: Se o requerido for pessoa jurídica será eficaz a entrega da notificação a pessoa com poderes de gerência geral ou de administração ou, ainda, o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência (artigo 440-U).

Pessoa Jurídica Extinta: a notificação será enviada ao liquidante ou ao último administrador conhecido, se estes forem desconhecidos ou estiverem em lugar incerto ou desconhecido, a notificação será feita por edital (§1º e §2º, do art.440-U).

Notificação de cônjuge ou companheiro: Deverão ser notificados o cônjuge e o companheiro, nos casos em que a Lei exija o consentimento para validade do negócio jurídico que dá fundamento à adjudicação compulsória extrajudicial, conforme dispõe o artigo 440-P.

Condomínios edilícios: Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a notificação será válida quando entregue a funcionário responsável pelo recebimento de correspondência (artigo 440-V).

Requerido falecido: Se o requerido for falecido, poderão ser notificados os seus herdeiros legais, contanto que estejam comprovados a qualidade destes, o óbito e a inexistência de inventário judicial ou extrajudicial. Havendo inventário, bastará a notificação do inventariante (artigo 440-W).

Notificação realizada

Decorridos os 15 dias úteis sem manifestação do notificado, ficará caracterizada a prova do inadimplemento e tal ocorrência será certificada pelo Registrador.

Como proceder na hipótese do notificado expressamente anuir com o pedido?

De acordo com o artigo 440-Y do Provimento 149 - CNN, havendo a anuência do requerido, o Oficial dará sequência ao procedimento na forma do §2º (a mera anuência....).

Com a anuência do requerido o processo deverá seguir para fase final de qualificação e registro.

Deferimento da Adjudicação

O artigo 440- AF determina que:

Art. 440-AF. Não havendo impugnação, afastada a que houver sido apresentada, ou anuindo o requerido ao pedido, o oficial de registro de imóveis, em 10 (dez) dias úteis:
I – (...)
II – deferirá ..... o pedido, em nota fundamentada.

Despacho fundamentado e emissão da Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Tendo em vista a conclusão da fase de notificação, sem oposição do requerido, será deferido o pedido por despacho fundamentado, concluindo a **FORMALIZAÇÃO DO TÍTULO** por meio da emissão de Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial (analogia a Carta de Adjudicação).

- FASE 5 -
Fiscal (Artigo 440-AL)

Expedida a Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial, será notificado o requerente para retirar a Carta e providenciar o pagamento do ITBI, cujo prazo para apresentação será de 5 (cinco) dias úteis, o qual poderá ser sobrestado caso comprovada a impossibilidade de cumprimento no prazo estabelecido.

Vale lembrar que quando o objeto do pedido é um imóvel foreiro, deverá ser apresentada também a Portaria da Secretaria de Administração do Estado (Laudêmio) autorizando a transmissão e atestando o pagamento do laudêmio.

- FASE 6 -
Despacho Deferitório do Registro

Após a tramitação, com a apresentação de toda documentação exigida por Lei, bem como a comprovação do recolhimento do ITBI, nos termos do artigo 440-AL é deferido o registro do domínio em nome de Fulano de Tal, nos termos do inciso II do artigo 440-AF, servindo de título o referido despacho em conjunto com a Ata Notarial, o requerimento e a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão e a Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial (§3º do artigo 216-B da LRP).

Procedido o registro, o processo será arquivado.

Emolumentos

Os emolumentos serão cobrados na forma do disposto no art. 440-AM do Provimento 149 - CNN "enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação acerca de emolumentos para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, a elaboração da ata notarial com valor econômico e o processamento do pedido pelo oficial de registro de i-móveis serão feitos na forma de cobrança da usucapião pela via extrajudicial, ressalvados os atos de notificação e de registro."

Tabelionato de Notas
Ata notarial com valor econômico

Registro de Imóveis
Processamento/Deferimento/Registro
• 50% do valor do registro pelo processamento
• 50% pelo deferimento (qualificação positiva)
• 100% pelo ato de registro propriamente dito. Aplicar item 1 da Tabela de Emolumentos.

Quando for indeferido, cobrar:
• 50% do valor do registro pelo processamento + procedimentos acessórios que tenham ocorridos, tais como notificações, editais e etc...

CONCLUSÃO
Passamos a contar com mais um instrumento para materializar o Direito pela via extrajudicial.

Em que pese o texto legal não tenha resolvido todas as questões (não nasceu perfeito), será possível Registradores, Notários e Advogados, iniciarem a materialização da adjudicação compulsória com o que nos foi ofertado.

A Desjudicialização/Extrajudicialização serve à população Brasileira, pois é uma premissa que se impõe para a Sociedade.

VOCÊ JÁ É UM ASSOCIADO?

Faça parte da construção de uma classe mais forte. Participe ativamente e busque melhores condições para o Registro Imobiliário Gaúcho, além de receber uma série de vantagens por ser associado IRIRGS.

Saiba mais em www.irirgs.org.br

IRIRGS
Instituto de Registro Imobiliário

CARTÓRIOS | TABELIÕES

Tudo fica simples quando você sabe onde encontrar as respostas

Milhares de consultas à disposição dentro da área notarial e registral.

A solução rápida para as suas dúvidas por apenas R$ 64,90 / mês.

EXTRAJUD.net.br

O REGISTRADOR LUIZ AUGUSTO DE AZEVEDO E SUA DESCENDÊNCIA: QUATRO GERAÇÕES DE TABELIÃES E REGISTRADORES

No ano de 1911, o tenente-coronel Luiz Augusto de Azevedo (1857-1924), oficial superior da Guarda Nacional, antes juiz distrital em Cruz Alta, foi nomeado pelo presidente (governador) do Estado, Carlos Barbosa Gonçalves, para o cargo de 1º notário de Porto Alegre. Por sua probidade, cultura e sabedoria, ele desfrutava de sólido prestígio e reconhecimento nos meios judiciários, na política e na administração estadual.

O cartório seria instalado no piso térreo de um sobrado imponente, na subida da Rua da Ladeira (General Câmara), centro histórico de Porto Alegre, até hoje conhecida como a "rua dos cartórios". Dos dois lados da íngreme ladeira, em tempos diferentes, além do 1º tabelionato, funcionaram o cartório de protestos, além do 4º e do 3º tabelionato, que permanece até hoje.

Ao assumir o cargo de notário o coronel Luiz Augusto não imaginava estar a fundar uma tradição, continuada até o século seguinte, perpetuando-se entre seus descendentes.

Na medida em que ia chegando à época em que deveriam começar a trabalhar, os filhos começaram a auxiliá-lo nas tarefas e aprender o ofício de notário. Quase todos tomaram gosto e desenvolveram aptidões e competências que os habilitariam para a arte do notariado. Dos filhos, menos Dagoberto, que iria optar pelo sacerdócio, Rosvaldo, Olmiro, Astrogildo e Armando seriam "notários ajudantes" (antiga denominação do atual "substituto") e exerceriam funções no tabelionato. Um deles, Olmiro Palmeiro de Azevedo, iria suceder seu pai, depois do seu falecimento, assumindo interinamente o notariado. Parece que se desinteressou, preferindo retornar à advocacia. Foi quando assumiu o tabelionato o Dr. Zeferino Ribeiro. Rosvaldo e Astrogildo permaneceriam colaborando com o novo tabelião, como notários ajudantes.

Assim, seguindo os exemplos paternos, na segunda geração, além de Olmiro Palmeiro de Azevedo, que foi notário interino, Rosvaldo e Astrogildo seguiriam pela vida inteira na atividade cartorial, vindo mais tarde a assumir serventias no interior do Estado.

Rosvaldo seria notário em Veranópolis (antiga Alfredo Chaves) e depois em Farroupilha, onde se aposentou. Seu único filho, Raul, fez carreira no Tribunal Regional Eleitoral, onde chegou a exercer a função de diretor-geral. Um de seus netos, Lear, foi dedicado servidor da Justiça do Trabalho, função em que também se aposentou.

Astrogildo, nomeado em março de 1926 para o cargo de ajudante do notário e oficial do registro especial de Erechim, José Maria de Amorim, logo iria se transferir para a vizinha Passo Fundo, onde iria se fixar em definitivo. Primeiro foi ajudante do 1º notário, Ruy Vergueiro, quando este sucedeu Joaquim Pedro Daudt, que respondia pelo notariado e pelo registro de imóveis desde o início do século XX. Quando Honorino Malheiros foi nomeado para o recém criado 2º cartório de notas e registro especial, Astrogildo iria acompanha-lo como ajudante substituto.

No ano de 1929, o serviço de registro especial (protestos, títulos e documentos e pessoas jurídicas) foi desmembrado do 2º tabelionato e Astrogildo foi nomeado pelo presidente (governador) do Estado, Getúlio Vargas, como "oficial vitalício". Com a maior diligência e critério, exerceria suas funções até o mês de dezembro de 1970, ao ser aposentado compulsoriamente por implemento da idade máxima de permanência no serviço público. Foi substituído por sua ajudante substituta, Dalva Nogueira de Azevedo, que respondeu pelo cartório até viesse assumir, como novo titular, seu filho Evandro Nogueira de Azevedo, aprovado em concurso público, realizado em Santa Maria. Nesse concurso foram aprovados dois filhos de Astrogildo: Evandro foi classificado em 2º lugar e Vilson Otávio, que não chegou a assumir, na 7ª colocação.

O primogênito de Luiz Augusto, Victor Hugo, que não havia acompanhado a família na mudança para Porto Alegre, chegou a assumir o registro civil de Cruz Alta. Trocou-o pelo cargo de exator estadual, no qual se aposentaria. Uma de suas filhas, Victoria de Azevedo Moraes, seria escrivã de órfãos e ausentes na mesma comarca. Outra filha foi escrivã distrital, com atribuições de tabeliã e oficial do registro civil, no antigo distrito de Santa Clara do Ingaí.

D. Rita Falcão de Azevedo (esposa do Dr. Olmiro de Azevedo) foi titular do registro de imóveis de

Caxias do Sul (1ª Zona) até sua aposentadoria, quando foi substituída pelo saudoso Olinto Mendes de Castilhos.

Na terceira geração, dando seguimento à tradição familiar, como já mencionado, Evandro Nogueira de Azevedo, passou a exercer, no ano de 1974, a função de oficial dos registros especiais de Passo Fundo. Nela permaneceu até o ano de 2003, deixando-a para assumir o 1º tabelionato de protestos da capital, para o qual foi promovido.

Seu irmão mais velho, Luiz Juarez Nogueira de Azevedo, que iniciara sua vida profissional como escrevente dos registros especiais de Passo Fundo, depois de ter sido advogado, professor de direito e procurador do Estado, foi aprovado no concurso público de títulos e provas realizado em 2004, sendo-lhe outorgada a delegação do ofício de registro de imóveis de Passo Fundo.

Carine Schleder Azevedo Lettnin já na quarta geração, sobrinha de Luiz Juarez e Evandro, filha do advogado Vilson Azevedo, foi aprovada no mesmo concurso. Iria optar pelo registro civil da 1ª zona de Pelotas, onde permanece desde então.

Além dos que foram titulares de cartórios, já mencionados, e dos filhos de Luiz Augusto de Azevedo, outros descendentes seus exerceram ou continuam a exercer atividades cartoriais ou assemelhadas: Vilson Otávio Nogueira de Azevedo, filho de Astrogildo, assim como os irmãos Régis, Beatriz e Astrogildo Filho, foram escreventes do ofício de registros especiais de Passo Fundo. Astrogildo, tendo como substituto seu irmão Vilson, chegou a assumir interinamente os registros especiais depois da promoção de seu irmão Evandro para Porto Alegre. Sílvia Nöthen de Azevedo, esposa de Evandro, e sua filha Janesca, também foram substitutas no registro especial de Passo Fundo. Atualmente ocupam a mesma função no 1º tabelionato de protestos de Porto Alegre. Letícia Palma de Azevedo, filha de Luiz Juarez, assim como seu irmão Astrogildo, são seus substitutos no registro de imóveis de Passo Fundo e Larissa de Azevedo Argenta atua como colaboradora no mesmo serviço.

A presença, há mais de um século, de expressivo número de descendentes do pioneiro Luiz Augusto de Azevedo em funções notariais e de registro, revela a força dos exemplos por ele deixados. A recordação das suas virtudes e de seus feitos continua a servir de estímulo e inspiração àqueles seus descendentes que se dedicam à arte do notariado e à função de oficiais de registro.

Acompanhe nossas **redes sociais** ou fale com o seu **Gerente de Relacionamento**.

(51) 9 9941 4295

COOPNORE | UNICRED

A ATUAÇÃO DOS TABELIÃES DE NOTAS E DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS

Flávia Bernardes de Oliveira
Bibiana Daronco Cabreira Rolim

RESUMO

Trata-se de uma pesquisa de cunho qualitativo bibliográfico, cujo objetivo é analisar o negócio jurídico da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, bem como a atuação dos tabeliães de notas e dos registradores de imóveis, a fim de verificar se as penalidades sofridas por eles quando da inobservância das restrições contidas na Lei nº 5.709/1972 são adequadas ou desproporcionais, em comparação com as penalidades sofridas pelas partes do negócio jurídico. O artigo se estrutura em dois pontos, sendo que o primeiro trata de um breve histórico acerca deste tipo de aquisição por estrangeiros, iniciando com a CPI Venda de Terras até a criação de normativas limitantes às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil. No segundo ponto, é realizada análise legislativa quanto às penalidades existentes pela inobservância das restrições, além da discussão sobre as responsabilidades do tabelião e do registrador constantes nas leis específicas sobre a aquisição de imóveis rurais por estrangeiro.

PALAVRAS-CHAVE: Imóveis Rurais. Estrangeiros. Responsabilidade. Penalidade. Tabelião. Registrador.

INTRODUÇÃO

Desde a chegada dos portugueses no Brasil, as terras brasileiras têm sofrido diversas alterações geográficas. Durante o passar dos anos, os limites territoriais brasileiros foram tomando forma e adquirindo suas características de "Brasil''. Com isso, e com o crescimento populacional, os negócios jurídicos se multiplicaram. A aquisição de imóveis foi crescente e de certa forma sem controle, pois não havia um sistema registral sólido.

Com a instauração de serviços notariais e de registro é que o controle começou a ser desenvolvido. Na segunda metade do Século XX, mais especificamente na década de 60, surgiu uma grande problemática na questão de venda de terras brasileiras a estrangeiros, de forma demasiada e sem controle. Após investigações, muitos negócios jurídicos ilegais foram descobertos, colocando em risco a soberania nacional e o domínio pátrio sobre as terras brasileiras.

Com isso, foram realizadas diversas modificações legislativas com o fim de regulamentar e controlar a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, protegendo, principalmente, as áreas consideradas indispensáveis à segurança nacional e a faixa de fronteira brasileira.

São diversos órgãos que atuam em conjunto para que a legislação seja devidamente cumprida, porém há que se considerar que ainda existem negócios jurídicos realizados com má-fé. Neste momento é que se apresentam as figuras do Tabelião e do Registrador de Imóveis como dois dos grandes responsáveis pelo zelo na observância das leis vigentes acerca do assunto. Junto com as modificações normativas, estabeleceram-se responsabilidades aos tabeliães e registradores de imóveis a fim de que sejam fiscalizadores desses negócios jurídicos.

O objetivo geral do presente artigo, portanto, é analisar a atuação do tabelião de notas e do registrador de imóveis nos casos de aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros, para que, assim, seja possível frisar a importância destes personagens no cumprimento das leis.

A CPI "VENDAS DE TERRAS" COMO MARCO PRINCIPAL PARA A CRIAÇÃO DE RESTRIÇÕES AOS ESTRANGEIROS

Antes e durante a década de 1960, a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil era livre e não regulada por qualquer lei específica que estabelecesse os devidos limites e requisitos. Por muito tempo, muitas terras brasileiras foram desmesuradamente vendidas aos estrangeiros, sejam eles pessoas naturais ou jurídicas.

Entende-se que até o final da década de 1960, as aquisições e alienações de imóveis rurais por estrangeiros não passavam por qualquer tipo de análise ou restrição legislativa. Dessa forma, conforme Monteiro (2021, p. 24):

> Tal omissão indicava não haver discriminação na forma dessas operações – realizadas em cartórios e repassadas por eles à Administração Pública – ou, ainda, o estabelecimento de restrições impostas em função da nacionalidade das pessoas envolvidas nas respectivas negociações. Nesses termos, as terras devolutas, ou seja, as que compunham o patrimônio da União, bem como as demais áreas que consistiam em bens dos Estados, eram passíveis de ser transacionadas com estrangeiros dispensando-se expediente jurídico excepcional, mesmo quando aquelas e essas porções de terras já haviam sido incorporadas ao patrimônio de um particular.

Em 1967, houve uma crise no processo de venda de terras para estrangeiros, mediante a instauração de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI). De acordo com Monteiro (2021, p. 36- 37) o trabalho desenvolvido pela Comissão "permitiu a identificação de diversas pessoas físicas e jurídicas que atuaram em atividades de compra e venda de terras a estrangeiros (...)" os quais realizaram operações irregulares e que trouxeram diversos problemas advindos dessas práticas.

Com a CPI Venda de Terras, foi elaborado o Relatório Veloso, o qual continha um dossiê com diversas provas do envolvimento de grande número de brasileiros, tanto particulares quanto funcionários do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA, hoje INCRA) e de cartórios públicos nas operações de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, principalmente de terras situadas na Amazônia. (OLIVEIRA, 2018, p. 15) Conforme Oliveira (2018, p. 18-19):

> pode-se observar pelo que foi possível apurar pela CPI, mais de 20 milhões de hectares de terras brasileiras, a maioria na Amazônia (mais de 15 milhões de hectares), estavam transacionados com grupos estrangeiros. Para ser mais realista, uma superfície superior à ocupada por muitos estados brasileiros, estava em poder de estrangeiros. Esse processo lesivo aos interesses nacionais, pôde acontecer em função do uso de expedientes criminosos, que por si só poderiam vir a convencer a justiça do país à anulação das concessões.

Foi também apresentado o Relatório Parcial da Comissão criada pela Portaria nº 416, de 24/11/1967, fornecido pela Comissão do Ministério da Justiça, que trouxe a primeira comunicação sugestiva de que houvesse maior controle estatal nos regimes cartorários imobiliários, pois muitos envolvidos nas irregularidades e ilegalidades que foram constatadas eram funcionários de cartórios conforme a organização da época, de imobiliárias e seus corretores, cujo funcionamento e atividades, respectivamente, também careciam ainda de regulamentação. (MONTEIRO, 2021, p. 66)

Ao final da CPI, foram expostas as sugestões parlamentares para a resolução do problema, como a necessidade de uma nova redação ao Código Civil, referente ao art. 134, § 2º, com o fim de tornar obrigatória a escritura pública nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis rurais, não importando o valor do negócio jurídico; a elaboração de projeto de lei que obrigasse cada Município a ter sua planta cadastral; e a criação e consolidação de uma legislação agrária brasileira. (MONTEIRO, 2021, p. 68)

Com efeito, o regime de transição se iniciou com a elaboração do Ato Complementar nº 45/1969, com o Decreto-Lei nº 494/1969 e o Decreto-Lei nº 924/1969, os quais estabeleceram os primeiros requisitos para aquisição de imóveis rurais no território brasileiro por estrangeiros. Com a Emenda Constitucional nº 1/1969 veio à tona a temática agrária. Com as atribuições do Ato Institucional nº 5/1968, o Ato Complementar nº 45/1969 foi baixado pela Presidência da República, e de acordo com Monteiro (2021, p. 69) "seria o primeiro diploma legal a disciplinar a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros após as investigações empreendidas pela CPI Venda de Terras.".

Em 1971, foi editada a Lei nº 5.709, que foi um marco jurídico quanto a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, pois foi após esta lei que foram devidamente estabelecidos os limites e requisitos necessários. A Lei nº 5.709/1971 e o Decreto nº 74.965/1974 são até hoje as leis vigentes acerca do assunto.

A ATUAÇÃO DO TABELIONATO DE NOTAS E DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO CUMPRIMENTO DAS RESTRIÇÕES REFERENTE À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS

Durante toda a evolução doutrinária e legislativa acerca do tema, é possível observar a direção dos legisladores na distribuição de responsabilidades para os casos em que não são atendidas as restrições. Na maioria das leis que tratam do assunto são mencionadas as responsabilidades e penalidades que sofrerão os tabeliães e oficiais de registro de imóveis quando da inobservância destas normativas.

Tanto o tabelião de notas quanto o registrador de imóveis devem observar se todos os requisitos são preenchidos, se as devidas autorizações estão concedidas, e se há disponibilidade, física e jurídica, para que o imóvel seja adquirido por aquela pessoa natural ou jurídica estrangeira.

De fato, o que compete ao tabelião de notas está presente na Lei nº 5.709/1971, principal normativa no que se refere à aquisição de imóvel rural por estrangeiro, em que é estabelecido que é da essência do ato a escritura pública (art. 8º), devendo constar no documento público, quando for o caso, autorização do órgão competente ou anuência prévia da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional (art. 9º). Quando se tratar de pessoa jurídica estrangeira, deverá constar na escritura a transcrição do ato que concedeu autorização para a aquisição da área rural, assim como os documentos comprobatórios de sua constituição e a licença de funcionamento no Brasil (parágrafo único). (BRASIL, 1971)

Nos casos de pessoa jurídica em que for necessário aprovação de projetos pelo Ministério da Agricultura – além das demais autorizações constantes em lei – e após o deferimento do pedido, será lavrada a escritura pública na qual deverá constar tal aprovação, os documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil e a autorização do Presidente da República, nos casos específicos previstos no § 3º do artigo 5º do regulamento. (BRASIL, 1974)

Após a sua lavratura, a escritura pública, junto à documentação complementar, deverá ser protocolada no registro de imóveis competente, e do mesmo modo o registrador deverá observar as mesmas circunstâncias observadas pelo tabelião e fiscalizar seu atendimento. Ainda além, há atos e serviços que competem apenas ao registrador de imóveis.

No que concerne aos registradores de imóveis, o art. 10º da Lei nº 5.709/1971 estabelece que deverão manter um cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas. (BRASIL, 1971)

Segundo Kümpel e Ferrari (2020, p. 393) “Este livro tem finalidade essencialmente cadastral, sendo, portanto, um livro auxiliar caráter especial.”, ou seja, é uma forma de manter organizado o cadastro de estrangeiros proprietários de imóveis rurais do município, assim como uma forma de auxiliar o registrador de imóveis quando da necessidade de emissão da certidão do limite percentual existente.

É de responsabilidade do registrador manter o livro atualizado, no qual deve constar a dimensão das áreas adquiridas, dos estrangeiros da mesma nacionalidade, sempre com o intuito de manter organizadas as informações e demonstrar a qualquer tempo que estão sendo cumpridas as restrições impostas pela lei. (RODRIGUES, 2016)

Cabe informar que o registro no livro auxiliar não exclui a necessidade do registro no livro 2 (registro geral) já que o ato da transmissão do imóvel somente ocorrerá quando do registro da escritura neste livro. Para Kümpel e Ferrari (2020, p. 393) “os registros aquisitivos, além de serem lançados na matrícula do imóvel em caráter constitutivo do direito real, devem também ser escriturados no livro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiro.”.

A legislação estabelece que os cartórios de registros de imóveis devem remeter à Corregedoria de Justiça dos Estados a que estiverem vinculados e à repartição estadual do INCRA a relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, e quando o imóvel for localizado em área indispensável à segurança nacional, deverá ser enviado também à Secretaria Geral do Conselho da Defesa Nacional (CDN). O Decreto nº 74.965/1974 estabelece que esta relação deverá ser remetida trimestralmente. (BRASIL, 1974)

No Decreto nº 85.064/1980, o qual regulamenta a Lei nº 6.634/79, sobre a Faixa de Fronteira, estabelece em seu art. 47 que trimestralmente os Cartórios de Registro de Imóveis deverão remeter a relação das aquisições de imóveis rurais por pessoas naturais ou jurídicas estrangeiras situados na Faixa de Fronteira à Corregedoria da Justiça Estadual a que estiverem vinculados, à repartição estadual do INCRA e à Secretaria Geral do CDN. (BRASIL, 1980)

O envio da relação de aquisições de imóveis rurais por estrangeiros será sempre necessária, conquanto as normativas registrais e notariais específicas de cada Estado possam acrescentar em seus códigos normas que não estão presentes nas legislações federais. Isto ocorre, v.g., com a Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, a qual estabelece a partir do art. 669 que os registradores devem remeter, trimestralmente, à Corregedoria-Geral da Justiça e ao Ministério do Desenvolvimento Agrário a relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, bem como as informações sobre os atos praticados relativos ao arrendamento de imóvel rural por pessoa constante do art. 1º do Provimento nº 43/CNJ/2015, contendo os dados enumerados em lei. (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2020, p. 199)

No §1º é esclarecido que nos municípios situados na faixa de fronteira, esta relação deverá ser encaminhada também ao Conselho da Defesa Nacional. Do mesmo modo, o §2º esclarece que a remessa para a Corregedoria-Geral da Justiça será feita por meio eletrônico. Ainda, é muito importante frisar que no Estado do Rio Grande do Sul a remessa de relação negativa é dispensada. (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2020, p. 199)

Cabe mencionar que no caso de descumprimento no envio periódico da relação de aquisições de imóveis rurais por estrangeiros aos órgãos – quando for necessário –, a penalidade aos registradores poderá chegar à gravíssima perda da delegação. (BRASIL, 1974)

Na maioria das normativas relacionadas ao tema, são mencionadas as responsabilidades dos tabeliães e registradores nos atos e omissões. É determinado – tanto no art. 15 da Lei nº 5.709/1971 quanto no Decreto que a regulamenta – que nos casos em que a aquisição de imóvel rural for realizada de forma que viole as prescrições da Lei, esta será considerada nula de pleno direito. Ainda, o tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever poderão responder civilmente pelos danos que causarem às partes, e ainda responder também criminalmente. Já o alienante estará obrigado apenas a restituir ao adquirente o preço do imóvel, ou as quantias que recebeu como parte do pagamento. (BRASIL, 1971)

Quando o imóvel está localizado em faixa de fronteira, o art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 6.634/79, que dispõe sobre a faixa de fronteira, estabelece que deverá ser exigido o assentimento prévio do CDN pelas autoridades, entidades e serventuários públicos aos tabeliães e registradores, bem como os servidores das Juntas Comerciais, os quais deverão ter em seus arquivos. Se for o caso de descumprimento desta obrigação, estes estarão sujeitos a multa de até 10% sobre o valor do negócio jurídico que foi realizado irregularmente, independentemente das sanções civis e penais cabíveis. (BRASIL, 1979).

Já no Decreto nº 85.064/1980, que regulamenta da Lei nº 6.634/79, nas Disposições Finais traz que caso seja necessária a instauração de inquérito a fim de apurar as infrações ao disposto no regulamento, o órgão responsável por solicitar às autoridades e órgãos competentes será a Secretaria Geral do CDN. Ainda, se forem praticados atos dispostos no regulamento sem o devido assentimento prévio do CDN, os atos serão nulos de pleno direito e os responsáveis estarão sujeitos à multa de até 20% do valor declarado do negócio irregularmente realizado. (BRASIL, 1980)

De certa forma, pode ser considerado relevante fator histórico para a intensa penalização dos tabeliães e registradores nestes casos a anterior participação dos funcionários de cartórios nas irregularidades ocorridas antes da instauração da CPI de Vendas de Terras nos anos 60, o que gerou instabilidade e desconfiança por parte do governo e da sociedade sobre a atuação nessas operações. Entretanto, passados mais de sessenta anos do ocorrido, muitas mudanças legislativas ocorreram no universo registral e notarial, sempre com o fim de evitar que ocorram quaisquer ilegalidades no âmbito da atuação dos cartórios, o que elevou a imagem de credibilidade e confiança, tal qual de fato é hoje a percepção da sociedade.

Atualmente, quanto às penalidades nos casos de irregulares aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, entende-se que as consequências para as partes do negócio jurídico imperfeito são deveras insignificantes, diante do grave efeito que gerará tanto ao tabelião de notas pela escritura pública lavrada, quanto ao registrador pelo registro sem a observância dos requisitos da lei. Enquanto o tabelião e registrador chegam ao desproporcional risco de perda da delegação, as partes do negócio jurídico sofrem apenas com a nulidade do ato e a devolução de valores referente à transmissão, ou seja, o retorno ao status quo.

Desta forma, verifica-se uma premente necessidade de alteração e atualização da legislação vigente, a fim de que sejam acrescentadas medidas capazes de obrigar as partes a respeitarem tais restrições, aplicando-lhes multas compatíveis com o descumprimento, além da responsabilização pela má-fé.

Neste ponto, ressalta-se também que há necessidade de modernização da legislação completa a respeito do tema, que está ultrapassada e dispersa. A própria consulta aos órgãos externos envolvidos é tortuosa, pois mesmo atualmente, quando quase tudo é feito via internet, é difícil encontrar o formulário apropriado, o setor adequado, o endereço correto, o destinatário certo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A possibilidade de aquisição da propriedade privada de um imóvel deve ser vista como uma das maiores evoluções do direito privado, já que por séculos o Brasil viveu com a disponibilização de terras de forma desordenada e sem os devidos registros.

Para que este direito fosse implementado foram diversas evoluções legislativas até hoje. A tendência é que muitas modificações ainda sejam realizadas, mas sempre observando e garantindo o direito de propriedade privada. Nos casos de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, não foi e não é diferente. Após diversos anos de venda de terras brasileiras a estrangeiros sem nenhuma limitação ou restrição, e sem observância à função social da propriedade, em 1971 foi promulgada a Lei nº 5.709, a qual até hoje está vigente e apresenta diversos requisitos que devem ser atendidos pelas partes e fiscalizados pelos agentes delegados.

Para que estas normas fossem devidamente cumpridas, diversos órgãos foram criados com o fim de auxiliar e fiscalizar os negócios jurídicos, ou foram incumbidos de mais esta tarefa. O INCRA e o Conselho de Defesa Nacional são dos órgãos que emitem autorizações obrigatórias para que os estrangeiros possam adquirir ou arrendar imóveis rurais no Brasil conforme cada caso. A atuação do tabelião de notas e do registrador de imóvel se demonstra essencial, já que possuem a competência de analisar se o negócio jurídico está de acordo com a legislação vigente, quanto aos requisitos exigidos e aos limites impostos.

Por fim é imperiosa a revisão das penalidades previstas por lei aos que atuarem neste negócio jurídico. A penalidade não se impõe apenas aos autores do negócio jurídico mas também ao tabelião e registrador que não observarem o cumprimento da legislação. Entretanto, visualiza-se que o nível de gravidade imposta às partes e aos tabeliães e registradores é assimétrico e desproporcional, já que para as partes o negócio jurídico é nulo e deverá o transmitente devolver o valor do negócio ao adquirente, enquanto para o tabelião e o registrador a penalidade, além de multa, é a perda definitiva da sua profissão - o que em nada agrega à sociedade nem atende às funções da pena.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Casa Civil. Lei nº 5.709, 07 de outubro de 1971. Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências. Brasília, DF, 07 out 1971. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm. Acesso em: 06 jun 2022.

BRASIL. Casa Civil. Decreto nº 74.965, 26 de novembro de 1974. Regulamenta a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. Brasília, DF, 26 nov 1974. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970- 1979/d74965.htm. Acesso em: 06 jun 2022.

BRASIL. Casa Civil. Lei nº 6.634, 02 de maio de 1979. Dispõe sobre a Faixa de Fronteira, altera o Decreto-lei nº 1.135, de 03 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Brasília, DF, 02 maio 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6634.htm. Acesso em: 03 jun 2022.

BRASIL. Secretaria-Geral. Decreto nº 85.064, 26 de agosto de 1980. Regulamenta a Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, que dispõe sobre a Faixa de Fronteira. Brasília, DF, 26 maio 1980. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D85064.htm. Acesso em: 06 jun 2022.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Poder Judiciário. Consolidação Normativa Notarial e Registral. Corregedoria-Geral de Justiça. Porto Alegre, 2020. Disponível em: 90 https://irirgs.org.br/wp-content/uploads/2022/08/Consolidacao-Normativa-Notarial-Registral2022-TEXTO-INTEGRAL-03-08-22.pdf. Acesso em: 02 out 2022.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. Tratado Notarial e Registral. Vol. 5. São Paulo: YK Editora, 2020

MONTEIRO, Jéssica Silva. A aquisição de terras por estrangeiros como um fator de (in)segurança nacional e conflitos agrários no Brasil. 2021. 167 f. Dissertação (Mestrado em Direito Agrário) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2021. Disponível em: https://repositorio.bc.ufg.br/tede/handle/tede/11868. Acesso em: 20 abr 2022.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. Terras de Estrangeiros no Brasil. São Paulo: Iãnde Editorial, 2018. Disponível em: https://agraria.fflch.usp.br/sites/agraria.fflch.usp.br/files/upload/paginas/TERRAS%20DE%20ESTRANGEIROS%20NO%20BRASIL.pdf. Acesso em: 22 ago 2022.

RODRIGUES, Marcelo. Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial. 2ª Edição Ampliada, atualizada e revista. São Paulo: Atlas, 2016.

Conheça o **APLICATIVO MOBILE** da Central de Ajuda Sky Informática!

Acesse cartilhas, provimentos, publicações legais, documentos de apoio, LGPD, vídeos, tutoriais, tudo na palma da sua mão!

Busque qualquer conteúdo por palavra-chave.

O App mobile da Central de Ajuda Sky está disponível para todos os clientes Sky Informática!

DISPONÍVEL NO Google Play

Download na App Store

SKY skyinformatica.com.br

DIREITO SUCESSÓRIO E REGISTRO DE IMÓVEIS: UMA BREVE ANÁLISE PRINCIPIOLÓGICA DA PRÁXIS REGISTRAL IMOBILIÁRIA

Rodrigo Schneider

O REGISTRO IMOBILIÁRIO COMO AGENTE EFETIVADOR DOS EFEITOS SUCESSÓRIOS PATRIMONIAIS

Nas transmissões causa mortis, a herança é transmitida de imediato aos herdeiros, por consequência da ficção jurídica do Princípio da Saisine, que será abordada oportunamente no presente artigo.

Porém, ainda que haja a transferência imediata, para que a propriedade não permaneça acéfala por tempo indeterminado, a efetivação prática desta transmissão, de modo que possibilite aos herdeiros a disposição de modo concreto e irrestrito do patrimônio imobiliário, bem como a oponibilidade erga omnes da propriedade que receberam, depende única e exclusivamente do registro do título de partilha no Serviço Registral competente, uma vez que é através dele que se perfaz e materializa a finalidade substancial de sua existência: a publicidade.

Entretanto, o sistema registral brasileiro nem sempre operou como hoje. Dentre os diversos sistemas de registro imobiliário existentes, vigorava no Brasil o de transcrições, a partir da Lei das 'Hypothecas'. Nessa organização, não eram objeto de registro os formais de partilha, uma vez que a lei afastou o registro de atos declaratórios como a sentença de partilha, partindo do pressuposto de que a transmissão do domínio aos herdeiros se operava desde a morte do autor da herança pelo princípio da Saisine. Já alertava Lysippo Garcia sobre o risco da ausência de registro das partilhas, ainda que declaratórias por ficção legal, pois terceiros que adquirissem direitos não encontrariam um meio de simples publicidade para avaliarem a legitimidade do direito.

O que se pretende realizar com o acervo patrimonial imobiliário do falecido, independentemente de a referida pretensão tratar-se de usufruí-lo em favor dos herdeiros que o recebem ou aliená-lo à terceiros, na teoria e na prática, sujeitar-se-á à necessidade de aplicação da oponibilidade — competência de opor seu direito de propriedade perante à sociedade — e da cognoscibilidade — impossibilidade de arguir a falta de conhecimento acerca do direito do proprietário — por força da publicidade registral.

Isto posto, percebe-se a tutela do tráfego jurídico como propósito basilar do Registro Imobiliário, ou seja, para além da publicização do direito, há a necessidade de protegê-lo. Tal proteção, fundada no princípio da legalidade, se dá através da qualificação registral.

O PRINCÍPIO DA SAISINE E OS PRINCÍPIOS DA DISPONIBILIDADE E CONTINUIDADE REGISTRAL

Cumpre destacar que, além do registro ser oponível e cognoscível erga omnes, a inscrição também é indispensável para que possibilite a efetiva disposição do direito. Nesta senda, existem três princípios primordiais para a compreensão e estruturação da relação dos direitos sucessório-registral: o princípio da saisine, o princípio da disponibilidade e o princípio da continuidade registral.

O princípio da saisine, palavra originária e extraída do direito francês (droit de saisine) que significa prender ou agarrar, trata-se de uma ficção jurídica normatizada pelo Direito Brasileiro com advento do Código de Beviláqua, onde o acervo patrimonial do de cujus é transmitido ao seus herdeiros independentemente de qualquer formalidade, isto é, a imediata O princípio da saisine, palavra originária e extraída do direito francês (droit de saisine) que significa prender ou agarrar, trata-se de uma ficção jurídica normatizada pelo Direito Brasileiro com advento do Código de Beviláqua, onde o acervo patrimonial do de cujus é transmitido ao seus herdeiros independentemente de qualquer formalidade, isto é, a imediata transferência de pleno direito dos bens do falecido para aqueles que o sucedem quando da abertura da sucessão.

Quando levada a partilha ao Registro de Imóveis, emerge a notoriedade dos princípios da disponibilidade e continuidade, princípios estes derivados do Direito Registral, os quais são ponderados a partir da qualificação registral realizada pelo registrador imobiliário ou seu preposto. Ainda que independentes entre si, possuem características próprias e estão intimamente conectados, além de, via de regra, serem examinados de maneira conjunta e veremos o porquê.

O princípio da disponibilidade dispõe que ninguém poderá transmitir direitos que excedam àqueles constituídos pelo Registro Imobiliário, o que inclui a disponibilidade física e jurídica do bem imóvel.

A primeira refere-se a área disponível do imóvel, ou seja, a metragem do terreno e de eventual benfeitoria edificada no mesmo. Imaginemos a situação hipotética em que um imóvel, cuja proprietária viúva vem a falecer deixando cinco herdeiros-filhos. O referido bem é dividido em partes iguais

aos herdeiros, cabendo o quinhão de 20% sobre o terreno e a benfeitoria a cada um deles. Isto significa que, pretendendo um dos filhos dispor do imóvel — uma vez que é facultado ao proprietário registral este direito —, poderá fazê-lo tão somente extensão daquilo que recebeu, qual seja a fração ideal de 20%.

A segunda concerne à vinculação da disponibilidade à situação jurídica do imóvel ou da pessoa na condição de proprietária registral. Percebe-se sua aplicabilidade nos cenários em que consta averbado na matrícula restrições judiciais cerceando ou condicionando a disponibilidade do patrimônio, como a indisponibilidade e a penhora. Daí nota-se a correlação principiológica com a publicidade porquanto diretamente passíveis de interferência na disponibilidade, seja por expressa vedação de transmissão da propriedade (indisponibilidade) ou por eventual risco de perdê-la por efeito de litígio judicial (penhora).

Por sua vez, o princípio da continuidade registral extrai-se da literalidade e inteligência dos Artigos 195, 222, 223 e 237 da Lei 6.015/73. Conceitua-se no impedimento de lançar qualquer tipo de ato de registro na matrícula do imóvel sem que haja suporte formal de um registro prévio.

A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL SOB A ÓTICA DOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE E DA ESPECIALIDADE

A qualificação registral é o procedimento pelo qual o registrador imobiliário diagnostica a conformidade do título apresentado com a legislação em vigor, segurança jurídica do ato que se pretende praticar. Na hipótese da ocorrência da qualificação positiva, o registrador permitirá o respectivo acesso ao fólio real imobiliário, que se perfectibiliza através do registro lato sensu na matrícula do imóvel objeto da demanda. De outro modo, incidindo a qualificação negativa do título, ou seja, não sendo possível registrá-lo da maneira apresentada — por erro sanável ou não — o registrador emitirá uma nota devolutiva (também chamada de nota de impugnação), onde discorrerá, por escrito e de forma fundamentada, as razões pela qual indefere o acesso do título ao fólio real, a qual é passível do procedimento de dúvida.

Portanto, uma vez que o registro de títulos de caráter sucessório são de natureza declaratória e não constitutiva, ou seja, não dependem do efetivo registro para que produzam seus efeitos, porém ainda condicionados ao assento registral para que os recebedores da herança possam dela dispor, a qualificação jurídico-registral se limita aos requisitos prescritos pelos princípios — além dos já expostos — da legalidade, da especialidade e da concentração.

O princípio da legalidade é o alicerce basilar da qualificação registral imobiliária. A atividade intelectual do registrador, positivada pela análise do título apresentado, nada mais é O princípio da legalidade é o alicerce basilar da qualificação registral imobiliária. A atividade intelectual do registrador, positivada pela análise do título apresentado, nada mais é que o exercício do poder de garantia e proteção que lhe é inerente, instituído por Lei, onde é observado se o título apresentado encontra suporte legal para acessar o fólio real imobiliário e produzir os seus efeitos correspondentes. A legalidade se insere na seara registral via qualificação. Aqui se insere a atribuição ao registrador de fiscalizar rigorosamente o recolhimento dos impostos devidos pelos atos apresentados a registro, protegendo o fisco de ser lesado por imprecisões conscientes ou involuntárias. É muito comum falhas no preenchimento do recolhimento do ITCD, seja em área transmitida ou em quinhões hereditários que divergem do plano de partilha a ser homologado, que resultam em arrecadação a menor.

A qualificação registral traz consequências distintas ao título a depender de seu resultado, ou seja, a qualificação positiva outorga a inscrição do direito pretendido, enquanto a negativa prejudica a sua admissão. Nesta segunda hipótese, o registrador deverá, apontar os motivos pelos quais restou negado o ingresso do título ao fólio real imobiliário. Entretanto, é imperioso sublinhar que a impugnação do título não implica necessariamente em sua inadmissibilidade permanente, sendo possível adequá-lo aos termos indicados na nota devolutiva, suprindo as incorreções e viabilizando seu registro.

Há julgados do STJ no sentido de que a qualificação negativa de um título judicial não configura desobediência por parte do registrador, o que pode dizer-se evidente, pois a atuação e conduta registral baseia-se na segurança jurídica, isto é, o exame de legalidade do título levado a registro é dever do Registro Predial considerando suas atribuições legais. Portanto, eventual exigência formulada pelo registrador ou seu preposto, tem unicamente o condão de cumprir o comando judicial da melhor maneira, na medida em que as notas devolutivas podem evidenciar gaps não vislumbrados pelo Poder Judiciário, dada a restrição cognitiva do Juiz àquilo que é apresentado no respectivo processo.

Sendo assim, recepcionado título de caráter sucessório e tendo em vista a limitação de atuação do registrador no âmbito da qualificação, a principiologia registral faz-se novamente precípua para uma segurança jurídica efetiva nos Registro Imobiliários. Observa-se então o princípio da especialidade, que é fragmentado pela doutrina em especialidade objetiva, subjetiva e do fato inscritível. Define Marcos Salomão que a especialidade trata da obrigatoriedade de descrição detalhada acerca dos elementos do imóvel, das pessoas que titulam direitos e do negócio jurídico a ser inscrito.

A especialidade objetiva, como já se depreende de sua alcunha, ocupa-se de examinar o objeto do título apresentado — que é o bem imóvel — e sua conformidade com o que consta inscrito no Registro Predial, isto é, a análise completa e integral que possibilite a identificação do referido bem, garantindo a correspondência na relação título-registro, no que concerne à localização (área superficial, logradouro, número de lotação), benfeitorias e edificações, divisas e lindeiros, dentre outros requisitos.

Destarte, o registrador busca identificar que haja consonância entre o imóvel indicado no título e a descrição consignada no fólio real, protegendo o acervo registral de acessos indevidos e garantindo a segurança jurídica ideal. É frequente na prática registral imobiliária, principalmente na pretensão do registro de assentos de natureza sucessória, que haja dissenso entre o instrumento de partilha e a matrícula do bem partilhado, costumeiramente pelo mesmo motivo: a descrição do patrimônio é realizada a partir da situação fática do imóvel ou baseada em certidão de matrícula desatualizada. A análise da certidão atualizada, que deve ser o referencial para nortear a descrição do patrimônio que compõe o plano de partilha, afeta diretamente na otimização do tempo e efetividade processual.

Sob outro enfoque, a especialidade subjetiva analisa os sujeitos da relação em que direitos reais serão titulados. O provimento 61/CNJ, bem como a resolução 35/CNJ, aponta como elementos essenciais à qualificação das partes o nome completo, nacionalidade, CPF, profissão, estado civil, (in)existência de união estável e residência e domicílio. Logo, percebe-se o propósito de identificar as pessoas de modo inequívoco, justamente para que não haja dúvidas quanto ao titular de direitos.

Neste exame são estudadas situações vitais à declaração e publicidade dos direitos constituídos pela Saisine, uma vez que são cotidianos os equívocos motivados por imprecisões na comunicabilidade em razão de regime de bens de herdeiros, como também descuidos sobre a representação nas hipóteses de sucessor pré ou pós-morto. Por conseguinte, ainda que a partilha seja homologada pelo Juiz (no âmbito judicial) ou lavrada pelo Tabelião de Notas (no âmbito extrajudicial), constatada afronta aos princípios registrais e risco de prejuízo aos interessados ou terceiros, deverá o registrador apontar o fato para que sejam providenciadas as correções devidas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo demonstra que os princípios registrais são indispensáveis para que títulos de natureza sucessória cumpram seu propósito e produzam seus efeitos em plenitude, ainda que frequentemente passem despercebidos pelos seus operadores. A efetiva compreensão do funcionamento principiológico registral e a sujeição da construção processual às suas particularidades impactam de forma inequívoca na eficiência no processo de registro lato sensu.

A desobediência aos princípios registrais tende prejudicar o registro do título e seu respectivo ingresso no Registro de Imóveis na medida em que a qualificação registral obstará o seu assento e o título carecerá de complemento ou retificação para que atinja o seu fim. Essa consequência possui um triplo prejuízo, uma vez que (a) postergará o registro e por conseguinte retardará uma eventual possibilidade de disposição dos herdeiros em favor de terceiro, (b) demandará uma nova prestação jurisdicional do advogado — ou ainda pior, do defensor público — face ao judiciário e (c) obrigará uma nova manifestação judicial acerca do exposto em um sistema judiciário notadamente sobrecarregado.

Nota-se a necessidade de uma leitura processual conjunta à principiologia registral imobiliária, de modo que a estruturação do processo — seja por incumbência dos advogados ou por atribuição dos magistrados — observe requisitos necessários para que o título formado acesse o fólio real imobiliário de maneira célere e eficaz, publicizando os direitos, garantindo segurança jurídica e promovendo a possibilidade de livre disposição dos bens pelo(s) proprietário(s) registral.

“VALIDAR” COMO CRITÉRIO DE QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Lourival da Silva Ramos Júnior

O sistema eletrônico de registros públicos pressupõe, entre outros, assinatura eletrônica, classificada como simples, avançada e qualificada, conforme o tipo de sigilo e segurança dos serviços públicos, exigidas por diversas legislações (MP 2.200-2/2004, Lei n.º 14.063/2020, Decreto Federal n.º 10.543/2020 e Lei n.º 6.015/73). Para o registro de imóveis, exige-se obrigatoriamente a assinatura qualificada (art. 5º, § 2º, IV, da Lei n.º 14.063/2020 c/c o art. 4º, inciso III, alínea “a”, do Decreto Federal n.º 10.543/2020), com certificado digital ICP-BR, regulamentado pela MP 2.200-2/2004.

As assinaturas qualificadas podem ser obtidas por dispositivo seguro de criação de assinaturas, a exemplo da plataforma do Governo Federal (“gov.br”) ou do Adobe Acrobat Pro (“adobe.com”).

A verificação dos três tipos de assinaturas será pelas Autoridades Certificadoras (AC), cujas informações foram repassadas pela Autoridade de Registros (AR), que podem ser de natureza pública ou privada (arts. 7º e 8º, ambos da MP 2.200-2/2004).

Não se olvide que a referida AC será credenciada pela Autoridade Certificadora Raiz (AC Raiz), sendo esta pertencente ao Instituto Nacional de Tecnologia da Informação – ITI (arts. 12 e 13, ambos da MP 2.200-2/2004), o qual, por sua vez, disponibiliza o serviço de validação de assinatura eletrônica, chamado de validar (“https:validar.iti.gov.br/index.html”).

Eis o nó górdio: se nem toda plataforma de criação de assinatura qualificada é reconhecida pelo validar, então será possível, por uma dedução lógica, utilizá-la como critério de qualificação registral negativa? Noutros termos, será possível obstar o acesso do título eletrônico com assinatura qualificada ao fólio real, quando não reconhecida pelo validar?

Para desatar esse nó górdio, será conhecer, primeiramente, a natureza das assinaturas eletrônicas nos registros públicos sob o viés do validar, para que, em seguida, seja possível compreendê-lo no âmbito da qualificação registral.

A assinatura eletrônica com certificado digital ICP-BR assegura a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica (art. 1º da MP 2.200-2/2004), sendo conceituada como um par de chaves criptográficas gerado sempre pelo próprio titular e sua chave privada de assinatura será de seu exclusivo controle, uso e conhecimento (parágrafo único do art. 6º da MP 2.200-2/2004).

Por outro lado, a referida Medida Provisória não obsta outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento (art. 10, § 2º, MP 2.200-2/2004).

Com efeito, a grande diferença entre tais assinaturas eletrônicas é que a qualificada assegura a validade do documento, ao passo que a avançada, ao revés, verifica a autoria e integridade do documento.

Acontece que, ao se interpretar literalmente as legislações sobre assinaturas eletrônicas, até parece somenos importante a submissão dos tipos de assinaturas eletrônicas ao validar (“https:validar.iti.gov.br/index.html”). No aspecto processual (art. 411, inciso II, CPC/2015), por exemplo, considera-se autêntico um documento quando a autoria estiver identificada por qualquer outro meio legal de certificação, inclusive eletrônico, nos termos da lei.

Nos títulos executivos constituídos ou atestados por meio eletrônico, é admitida qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei, dispensada a assinatura de testemunhas quando sua integridade for conferida por provedor de assinatura (art. 784, § 4º, do CPC/2015, alterada pela Lei n.º 14.620/2023). Aqui é importante frisar que, ao contrário da verificação de assinatura com certificado digital ICP-BR (art. 13 da MP 2.200-2/2004), a referida norma processual não restringiu ao “validar” a conferência da integridade de títulos executivos extrajudiciais.

Outrossim, também não parece restrito ao “validar” a verificação de autoria, integridade e autenticidade de um documento eletrônico lavrado por tabelião, em razão do art. 285, inciso I, do Prov. 149/2023, do CNJ, ao permitir “qualquer forma de verificação de autoria, integridade e autenticidade de um documento eletrônico realizada por um notário, atribuindo fé pública”.

No tocante ao tabelionato de protesto, a I Jornada de Direito Notarial e Registral, promovida pelo Conselho da Justiça Federal - CJF, aprovou o Enunciado 55 dizendo que “serão admitidos a protesto títulos e documentos de dívida nato-digitais assinados de forma simples, avançada ou qualificada, cabendo ao apresentante declarar em relação às duas primeiras (simples e avançada), sob as penas da lei, que a forma de assinatura foi admitida pelas partes como válida ou aceita pela pessoa a quem oposta”.

Esse enunciado do CJF reflete claramente a intenção de manter os serviços de protestos em sintonia com a autonomia da vontade das partes, a dinâmica do mercado, como sempre aconteceu desde a publicação da Lei Federal n.º 9.492/97.

Por fim, o inciso I do § 1º do art. 209 do Prov. 149/2023, do CNJ, diz que todos os oficiais de registro e os tabeliães poderão recepcionar os títulos nato-digitais os documentos públicos ou particulares gerados eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e todas as testemunhas.

Nesse contexto, até parece que os serviços públicos notariais e registrais poderão (em vez de deverão) utilizar assinaturas com certificado digital ICP-BR, algo que não é verdade! O motivo é simples: toda vez que o ato final seja uma transferência ou registro de bens imóveis, será necessária assinatura qualificada (art. 5º, §2º, IV, da Lei n.º 14.063/2020).

Por exemplo, no registro de atos perante as Juntas Comerciais poderão utilizar assinatura eletrônica avançada (art. 5º, §1º, II-c, da Lei n.º 14.063/2020), mas desde que não envolva transferência de bens imóveis (art. 64 da Lei n.º 8.934/1994), quando será obrigatória a utilização de assinatura qualificada, em razão da exigência legal do art. 5º, § 2º, IV, da Lei n.º 14.063/2020.

Outrossim, na lavratura de ato notarial eletrônico, quando envolver registro de imóveis, tudo indica o uso compulsório de assinatura com certificado digital ICP-BR, embora as partes não sejam compelidas a usá-la, ao contrário do tabelião (inciso IV do art. 286 do Prov. 149/2023, do CNJ).

É importante lembrar que, no ato notarial eletrônico, a assinatura digital das partes (inciso III do art. 286 do Prov. 149/2023, do CNJ) poderá ser por meio de assinatura digital com certificado ICP-BR ou por qualquer outra tecnologia autorizada por lei (inciso III do art. 285 do Prov. 149/2023, do CNJ c/c o art. 3º, incisos I e II, da Lei n.º 14.063/2020).

Nesse contexto, tudo indica que também será obrigatória a certificação do ICP-BR no aspecto processual, quando envolver imóveis, embora não seja explícito o texto do art. 784, § 4º, do CPC/2015, ao permitir qualquer modalidade de assinatura eletrônica (simples, avançada e qualificada). Ou seja, se uma execução tiver como objeto uma nota promissória eletrônica, usada como título pro solvendo em uma aquisição imobiliária, tudo indica que a parte será compelida a usar assinatura eletrônica qualificada naquele título.

Só quem pode mudar essa interpretação será a Corregedoria Nacional de Justiça, em razão do § 1º do art. 17 da Lei n.º 6.015/73, que permitiu regulamentar o acesso ou o envio de informações aos registros públicos (notas e registros), via internet, com o uso de assinatura avançada ou qualificada.

De toda sorte, é importante frisar que, envolvendo atos de imóveis, pressupondo ipso facto assinatura qualificada com certificado digital ICP-BR (art. 5º, §2º, IV, da Lei n.º 14.063/2020), será necessária o "validar" (art. 13 da MP n.º 2.200-2/2001) como instrumento de verificação de validade (art. 1º da MP n.º 2.200-2/2001), ao contrário de assinatura avançada – que além de não usar o certificado ICP-BR – é apenas um meio de comprovação de autoria e integridade de documento eletrônico (art. 4º, inciso II, da Lei n.º 14.063/2020).

Por isso, é importante o verificador (validar ou Adobe) de assinatura eletrônica conter os elementos necessários para averiguação de uma assinatura digital ICP-Brasil, quais sejam, i) o documento eletrônico; ii) a assinatura digital ICP-Brasil; e iii) a chave pública correspondente à chave privada; iv) a política de assinatura, cujo identificador encontra-se na assinatura digital ICP-Brasil; e, por fim, um dos algoritmos definidos no DOC-ICP-01.01 [21].

Assim, se o verificador de assinatura digital ICP-BR não contiver todos os elementos acima, não será possível assegurar a validade de documento eletrônico. Logo, se a plataforma de criação de assinatura qualificada não for reconhecida pelo validar ("https:validar.iti.gov.br/index.html"), então será possível afirmar apenas a ausência de validade documental eletrônica, e não inferir a invalidade documental eletrônica. Nesse passo, uma vez compreendida a importância do validar na verificação de validade documental, será analisado sob o viés da qualificação registral.

A qualificação registral ou, de modo mais conciso, o exame da legalidade do título submetido ao registro de imóveis é uma ideia superficial, quiçá por que o art. 198 da Lei n. 6.015/73 (vigente Lei de Registros Públicos) não diga expresso que o "oficial verificará a legalidade e a validade do título" como fizera o revogado art. 215 do Decreto n. 4.857/39 (antiga Lei de Registros Públicos).

Por isso, cabe ao oficial analisar o título para além da legalidade e validade, com revisão do Juízo de Registros Públicos da Comarca, provocado pelo interessado, em sede de suscitação de dúvida (art. 198, inciso VI, da Lei n.º 6.015/73). Noutros termos, a qualificação registral configura um verdadeiro poder-dever atribuído ao oficial por meio do art. 28 da Lei n. 8.935/94 ("Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições"), ratificado no HC 85.911-9-MG, publicado no DJ 2 de dezembro de 2005, de relatoria do Min. Marco Aurélio, do STF.

Nesse contexto, é possível asseverar que, se a plataforma de criação de assinatura qualificada não for reconhecida pelo validar, então será possível ao oficial emitir uma qualificação registal negativa, devido à ausência de validade documental eletrônica, sujeita à revisão do Juízo da Vara de Registros Públicos.

Portanto, fica evidente a importância do validar como verdadeiro critério de qualificação registral, ainda que não se trata de analisar o conteúdo do título, mas um dos elementos do título.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA TRADICIONAL AO LADO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CASAS GEMINADAS OU ISOLADAS, UM NOVO ELEMENTO NA PRATELEIRA DO EMPREENDEDOR.

Elenice Rama

É notório que as coisas vão acontecendo e o direito não as acompanha, o próprio processo da incorporação imobiliária já acontecia de forma não orgânica, foi no final da década de 50, início da década de 60, que surge a necessidade de regulamentação desta atividade, com a Lei 4.591/64 se obtêm o tratamento legal tornando possível prometer vender e construir unidades imobiliárias futuras, o condomínio edilício surge da construção destas unidades.

Uma década depois surge a Lei 6.766/79 de parcelamento de solo, assim passou se a ter um tratamento legal uniforme, passamos a ter a incorporação imobiliária que regulamenta os centros urbanos e a verticalização e o parcelamento de solo que regula toda criação e infraestrutura de loteamentos. A nova Lei 14.382/22 ao alterar a redação do artigo 68 da Lei 4.591/64, destaca uma nova forma de incorporação imobiliária de casa geminadas ou isoladas, diferentemente da incorporação para implantação de prédio, grupo de prédios, casas ou de lotes, as casas isoladas ou geminadas que compõem o conjunto não se sujeitam ao regime condominial especial, pois são dotadas de autonomia. A promulgação desta Lei Federal é um dos grandes marcos legais da história recente do Registro de Imóveis, seguindo uma linha inovadora onde possibilita a desburocratização e traz melhorias para o setor imobiliário.

A característica desta nova redação é a possibilidade de desenvolver bairros planejados de casas geminadas ou isoladas sem a necessidade da constituição de um condomínio edilício, a novidade atraiu olhares dos empreendedores, pois com a nova redação se obteve mais segurança jurídica tutelando uma atividade que já vinha sendo desenvolvida, a comercialização de lotes agregados da construção, que não era uma incorporação pura onde se gerava um condomínio edilício, nem era uma incorporação de parcelamento de solo.

Com esta nova sistemática o empreendedor obtêm segurança jurídica para a comercialização do lote agregado da construção, possibilitando uma nova linha de empreendimentos no setor imobiliário, podendo o desenvolvedor deste setor alienar lotes urbanos com o acréscimo da construção das unidades imobiliárias sem a formação de um condomínio edilício, à vista que, as áreas e vias públicas por ele abrangidas se manterão como integrantes do domínio público e não estarão submetidas a um regime condominial.

Os municípios poderão ter normas próprias para esse tipo de empreendimento, de modo que uma única licença ou alvará possa abarcar a aprovação do projeto de parcelamento de solo em conjunto com o projeto para construção de todas as casas do conjunto imobiliário, as leis municipais em assuntos urbanos podem ditar regulamentos específicos que reflitam as realidades locais, respeitando as competências dos demais entes federados.

Embora a incorporação imobiliária e o loteamento possam estar relacionados, não são a mesma coisa, existem etapas e procedimentos específicos previstos em lei, que devem ser seguidos à risca.

Essa destinação é prevista e atendida pela Lei Federal 6.766/79, esta regulamenta o regime de parcelamento do solo urbano e estabelece as diretrizes gerais para aprovação de projetos, licenças ambientais e critérios de registro no Registro de Imóveis. A incorporação imobiliária é regulamentada pela Lei Federal 4.591/64, que a priori vinculava o seu conceito a constituição de um condomínio edilício, no entanto a nova redação que a Lei Federal 14.382/2022 trouxe ao art. 68 da Lei Federal 4.591/64, alterou esta lógica, classificado como incorporação imobiliária a alienação de terrenos destinados à construção de moradias isoladas ou geminadas sem constituir um condomínio.

Esse modelo de negócio empresarial é comum no ambiente dos Programas Habitacionais do Governo Federal, em especial, do Programa Minha Casa Minha Vida, nestes programas o desenvolvedor do setor imobiliário viabiliza o projeto sob o aspecto de loteamento agregando a ele a construção e comercialização das unidades residenciais como elemento uno, uma vez que não é possível acessar a linha de crédito habitacional do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) pelo mutuário se não houvesse a comercialização da moradia ao consumidor final. Observa-se que a incorporação imobiliária de casa não se limita a programas habitacionais, deste modo as diretrizes do art. 68 podem ser aplicadas aos estabelecimentos não residenciais ou mistos, ainda neste viés, o loteamento e desmembramento do texto legal previsto no art. 68 pode ser lido de maneira mais abrangente, incluindo a incorporação de lotes frutos de desdobros que não exijam o registro especial previsto no artigo 18 da Lei 6.766. Desta forma, não faria sentido a interpretação stricto senso, já que o desdobro também é considerado uma forma de desmembramento (conforme o previsto nos artigos 167, inciso II, e 176, §3º, da Lei 6.015).

Neste contexto fica evidente que a nova redação dada ao art.

68 pela Lei 14.382/22 tem um forte proposito voltado ao desenvolvimento de conjuntos imobiliários planejados, visto que, tanto a lei de incorporação imobiliária quanto o parcelamento de solo têm um objetivo incomum, o qual é o déficit habitacional e o desenvolvimento organizado das cidades, evitando uma ocupação desordenada dos espaços públicos.
No que tange a "Qualificação Registral Imobiliária", as alterações trouxeram uma direção ao registrador, o qual pode fazer um enquadramento do parcelamento de solo e ou desmembramento com a contratação da construção sem que haja um desalinhamento interpretativo, presando pela segurança jurídica.

A nova redação do art. 68 agora traz com clareza que a atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas caracteriza uma incorporação imobiliária, possibilitando submete-la ao patrimônio de afetação. O § 3º do artigo supramencionado dispõe que o memorial de incorporação deverá ser registrado na matrícula de origem, relacionando determinados lotes ou a sua totalidade à execução das casas. Além disso devido à caracterização da atividade como incorporação imobiliária se submete ao regime de patrimônio de afetação, previsto nos artigos 2º, II e 31-A da Lei n. 10.931/2004, com as alterações da lei 4.591/64.

O Regime Especial de Tributação (RET) é uma forma de recolhimento aglutinado de tributos federais por meio do pagamento de uma alíquota previamente estabelecida pela legislação para a receita mensal recebida. Tal sistemática de tributação é exclusiva para aquelas incorporações imobiliárias que tiverem seu patrimônio de afetação averbado na matrícula da incorporação, nos termos do §3º do art. 68 da lei 4.591/64. Uma vez que seja permitida a afetação da incorporação imobiliária de casas, fica naturalmente reconhecido o direito à utilização do RET.

Com a adoção do Regime Especial de Tributação (RET), o incorporador usufruirá de uma alíquota unificada de 4% sobre todas as suas receitas mensais, aplicável para os impostos e contribuições federais IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. Isso significa que, em comparação ao Lucro Presumido, onde a alíquota é de 5,93%, há uma maior eficiência tributária com o RET.

Outra alteração considerável foi em relação aos documentos a serem apresentados no âmbito do memorial de incorporação desta modalidade, estes documentos estão previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/64, não se tratando dos documentos abarcados pelo art. 18 da Lei nº 6.766/79, que versa sobre o registro do parcelamento do solo.

É recomendável realizar uma prenotação única para o registro de loteamento e incorporação imobiliária, o art. 68, §2º da Lei Federal nº 4.591/64, dispensa a apresentação dos documentos constantes na alíneas "e", "i", "j", "l" e "n", isso significa que o cálculo das áreas das edificações, instrumento de divisão do terreno, minuta da convenção de condomínio e declaração do preço da quota-parte das unidades a serem entregues estão dispensados, no entanto o legislador foi extremamente cuidadoso para que o memorial de incorporação seja totalmente completo, mesmo que dispensados os documentos que não sejam compatíveis com as características desta incorporação.

Com relação aos emolumentos o legislador estabeleceu o art. 237-A da Lei de Registros Públicos, com o objetivo de reduzir os custos associados ao desenvolvimento imobiliário. Essa medida prevê que a cobrança seja feita como ato único, ou seja, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária incluindo todos os negócios jurídicos e atos relacionados ao empreendimento até a sua conclusão com a emissão da carta de habitação, assim, é possível garantir a viabilidade financeiras desta incorporação, respeitando as formalidades dos atos registrais desonerando o empreendedor ou o adquirente, mantendo a qualidade e a remuneração justa dos serviços dos registradores.

Tratando-se de incorporação imobiliária, faço um breve relato na alteração da figura do incorporador, a Lei 1.4382/22 alterou a redação do art. 31 da Lei 4.591/64 admitindo-se também como incorporador os empreendedores descritos no art. 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Com isso, se permite que parceiro de terrenista possa ser o incorporador desses lotes, sem a necessidade de vínculo dominial cuja lógica domina o art. 31 da 4.591. Por óbvio que, neste caso, o parceiro precisará da procuração com os poderes adequados para a incorporação sob mandato.

Portanto, assim como já se tem a possibilidade de um loteamento ser requerido por um parceiro empreendedor, seja ele o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações, a incorporação de casas geminadas ou isoladas, também poderá ter como requerente os legitimados da Lei 6.766/79.

No ano de 2022, no Ofício de Registros Públicos da cidade de Teutônia/RS, na matricula 35.600 (R-3/35.600) se teve o primeiro registro da cidade com um dos legitimados da Lei 6.766/79, levou-se a registro a proposta de incorporação imobiliária requerida pela promitente compradora do lote, neste caso a construtora e incorporadora do empreendimento, o lote prometido oriunda de loteamento já concluído e devidamente registrado, foi prometido para a incorporadora através de promessa de compra e venda, devidamente registrada no R-2/35.600.

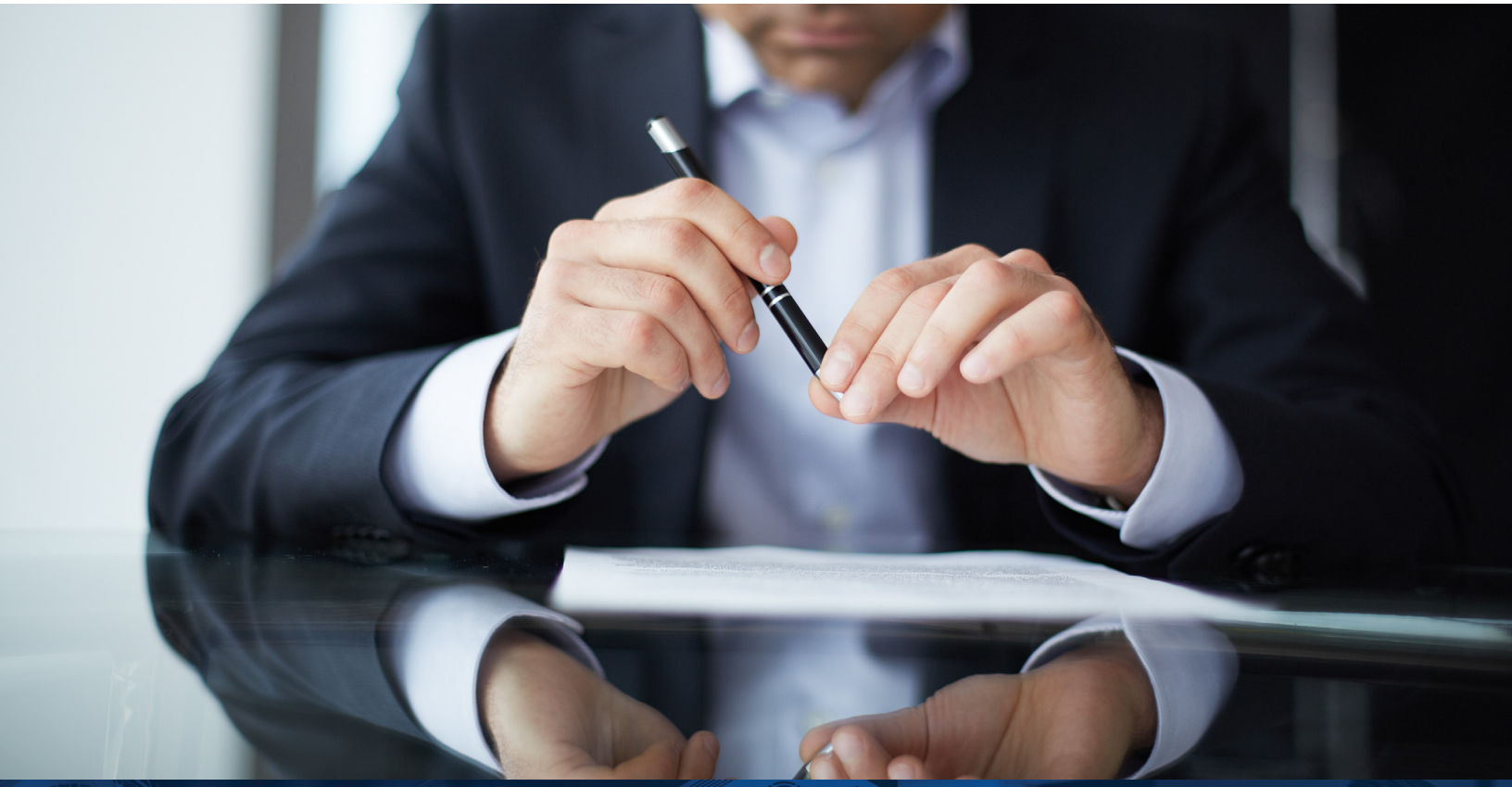
Sobre o lote, a incorporadora ergueu uma edificação residencial multifamiliar em alvenaria e concreto com 234,48m², com finalidade residencial, constituído de 04 unidades geminadas, as unidades não possuem área comum destinada a garagem, nem área exclusiva construída com a destinação de garagem e as entradas são independentes a cada unidade, ficando dispensada a elaboração da convenção de condomínio, em razão da simplicidade do condomínio de pequeno porte.

foi renunciado o prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64, teve seu critério de ficção de fração ideal fixado com base na área de uso exclusivo do solo.

Na incorporação em comento, chama-se a atenção pela interpretação dada ao art. 31 da Lei 4.591/64, que ficou a incorporadora dispensada de apresentar Certidão de Instrumento Público de Mandato, referente ao § 1º, art. 31 da Lei Federal nº 4.591/64, uma vez que é promitente compradora do terreno objeto da matrícula 35.600 e incorporadora do empreendimento, uma interpretação minuciosa e correta do registrador.

Por fim, comento sobre a forma de tributação especial (RET), nesta incorporação afetou-se patrimônio, possibilitando a incorporadora ser beneficiada com o regime especial tributário, trata-se de evidente benefício fiscal, tributário e mercadológico para quem pretende trabalhar com as casas geminadas.

O Oficial de Registro de Imóveis verificou cuidadosamente todos os requisitos estabelecidos pelo legislador, procedendo com o registro da incorporação, o registro da afetação de patrimônio, que permite à incorporadora usufruir do Regime Especial de Tributação (RET), sem dúvidas o registro desta incorporação é um grande marco no direito imobiliário, pois fornece mais uma opção de negócio para os desenvolvedores imobiliários, propiciando versatilidade, segurança e clareza quanto às regras legais da incorporação de casas geminadas ou isoladas.



A SOLUÇÃO DE INFORMÁTICA PARA SUA SERVENTIA.

Atendemos todo o RS.

Contrate a Quick Service Informática e conte com um suporte ágil e completo, com soluções profissionais e serviços personalizados às necessidades de sua empresa.

51 3085-8690
51 99693-3106

Informática Quick Service

AV. DO FORTE, 777 - LJ 02 - VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE

OBRIGADO POR SUA LEITURA

Esperamos que este material tenha sido produtivo para você, prezado Registrador(a). Considere fazer parte da nossa Revista Científica.

Envie o seu artigo para contato@irirgs.org.br.

IRIRGS
Instituto de Registro Imobiliário
do Rio Grande do Sul