

REGISTRO IMOBILIÁRIO EM REVISTA

Nº 14/2023



PARTE DO TODO

CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÊM CONTRIBUÍDO DE FORMA ATIVA PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO DAS CIDADES E A GARANTIA DE DIREITOS FUNDAMENTAIS PARA A POPULAÇÃO

SUMÁRIO

Página 3 **Carta ao leitor**
ESSENCIAL PARA A SUA VIDA

Página 4 **Espaço do cliente**
FOCO NA EXCELÊNCIA

Página 6 **LGPD**
A PRÁTICA DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

Página 8 **Legislação**
NA VANGUARDA DA MODERNIZAÇÃO DIGITAL

Página 10 **Capa**
DIREITOS SOCIAIS GARANTIDOS

Página 16 **Serviços**
MAIS SEGURO, MAIS RÁPIDO E MAIS EFICIENTE

Página 20 **Aconteceu no Cartório**

EXPEDIENTE

Oficial do 1º Registro de Imóveis
Dr. Fernando Pereira do Nascimento

Produção: Prefácio Comunicação
Tel: (31) 3292-8660 – prefacio.com.br
Editora e jornalista responsável:
Ana Luiza Purri (5.523/JP)
Edição e coordenação de produção:
Bruno Assis
Redação: Ana Cláudia Vieira
Edição e Revisão:
Alexandre Magalhães (4.513/MG)
Diagramação: Ligiane Lange
Revisão: Luciara Oliveira
Fotos: Gláucia Rodrigues, arquivos pessoais,
Freepik e Depositphotos

Contatos
1º Ofício de Registro de Imóveis
Rua Rio de Janeiro, 1.611, lojas 2 e 3
Lourdes – Belo Horizonte / MG
CEP: 30160-042 – Tel.: (31) 3207-6400
1ribh.com.br





DR. FERNANDO PEREIRA DO NASCIMENTO
Oficial do 1º Ofício de Registro de
Imóveis de Belo Horizonte

CARTA AO LEITOR

ESSENCIAL PARA A SUA VIDA

Desde o primeiro momento em que pisei no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, ficou evidente que o trabalho realizado pelos cartórios vai muito além da entrega de um simples documento. Cada pessoa que passou por nossos balcões de atendimento tinha um problema a ser resolvido e carregava consigo um sonho. Sempre coube a nós transformá-lo em realidade da melhor forma possível.

Porque esta é a função social do Registro de Imóveis: oferecer mais dignidade para a vida das pessoas. A regularização das propriedades contribui para o desenvolvimento econômico e social das famílias. Mas não só delas. O 1RIBH completa 125 anos de atividade em 25 de abril de 2023, em uma história ligada ao crescimento de Belo Horizonte. O primeiro registro de propriedade na capital foi feito aqui. Fomos o ponto de partida e caminhamos lado a lado para mostrar que é possível crescer pensando no ordenamento urbano.

Por isso dedicamos a matéria de capa desta edição para mostrar como o Registro de Imóveis se tornou essencial para garantir o bem-estar social. De pessoas que tiraram do papel o sonho da

casa própria a projetos em parceria com a Prefeitura para simplificar a regularização fundiária. Uma gama de ações que mostram aquilo que constatei há 15 anos: nossa atuação é mais social do que jurídica.

Essa mentalidade está presente em todos os setores do Cartório. A preocupação constante em manter um atendimento de qualidade, de se adequar às novidades legislativas – como a Lei nº 14.382/2022, que modernizou os registros públicos brasileiros – e de garantir a integridade dos usuários, com a adequação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), são apenas alguns dos cuidados tomados para levar o melhor serviço para a população de Belo Horizonte.

Afinal, atuamos em uma atividade essencial para a população há quase 180 anos. Um marco de que poucas outras atividades podem se orgulhar, mantendo a qualidade e a solidez ao longo de tantas décadas. É um prazer e um desafio constante, que estamos sempre dispostos a enfrentar cada vez que alguém cruza nossas portas com um novo sonho.

Boa leitura!

ESPAÇO DO CLIENTE



FOCO NA EXCELÊNCIA

PARA NOSSA EQUIPE, GARANTIR A EXCELÊNCIA NO ATENDIMENTO E NOS PROCESSOS INTERNOS É UM COMPROMISSO COM NOSSOS CLIENTES E COM O MERCADO IMOBILIÁRIO. AFINAL, SABEMOS QUE O REGISTRO DE IMÓVEIS É A BASE DE UM AMPLO SISTEMA, QUE CONTRIBUI PARA O DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL E NACIONAL. ESTAMOS SEMPRE DISPOSTOS A BUSCAR A MAIOR SATISFAÇÃO DOS USUÁRIOS E FICAMOS FELIZES COM OS RETORNOS QUE RECEBEMOS AO LONGO DO ANO, POIS É UM REFLEXO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COM QUALIDADE.

“Bom atendimento, recepção nota 10: bem-educados, preparados, corteses, eficientes nos tratamentos e no conhecimento de causa. Local bem-estruturado, com equipamentos tecnológicos para consulta dos clientes e com atendentes eficientes. Continuem assim, pois é isso que esperamos dos cartórios.”

WELBER NERY SOUZA

“Encantada com o serviço e com os colaboradores. Desde o atendimento telefônico, dos recepcionistas aos atendentes, todos são impecáveis: educados, prestativos, qualificados. Parabéns!”

ISABEL DE ANDRADE

“É o melhor atendimento e serviço cartorial que já encontrei! O 1RIBH é um case que utilizo sempre que posso. Parabéns a todos e obrigado pela qualidade, eficiência e experiência de excelência.”

ENOCK LIMA

“Parabéns à administração do Cartório, pois, oferecendo um serviço de excelência, está não apenas cumprindo um dever empresarial, mas também facilitando a vida das pessoas que precisam do serviço.”

JOSÉ RAIMUNDO COELHO

“Parabenizo-os pela excelência no atendimento, cordialidade, eficiência e celeridade. Como advogada, utilizo os serviços prestados com frequência, e há uma incomparável eficiência operacional, bem como um rápido e assertivo atendimento. Parabéns a todos os membros da equipe!”

SOLANGE PEREIRA DOS SANTOS

“Os funcionários são excepcionais. Eles primam pela educação, postura, bom atendimento, disposição e atenção. Esse perfil está em toda a equipe, desde a recepção ao atendimento presencial e telefônico, com conhecimento do serviço. A agilidade na prática dos registros, averbações e emissão de certidões é excelente!”

DANIELLE MARIA FERREIRA DIANA

“Pela minha experiência profissional, posso afirmar, com absoluta segurança, que o 1RIBH é referência na excelência da prestação dos serviços registrares, possuindo, além de instalações bem confortáveis, uma equipe com atendentes altamente qualificados, que nos prestam todo tipo de informações. Nota 10 com louvor.”

LÚCIO ROBERTO DIAS ALVARENGA

“Achei o atendimento excepcional. Não precisei usar o assento disponibilizado para espera, pois logo fui atendido – e muito bem atendido. Colaboradores supereducados e capacitados, não deixaram nenhuma dúvida no atendimento. Tudo muito bom!”

GERALDO ESTÉRCIO FERNANDES VIEIRA

“Cartório exemplar! O bom atendimento começa na recepção, com muito profissionalismo. Mesmo por telefone, as atendentes são eficientes, sempre dispostas a tirar as minhas dúvidas. O atendimento no balcão é 100%. Sinto o prazer dos colaboradores em trabalhar no 1RIBH.”

RENATA COSTA DE PAULA FERREIRA

“Fui tabeliã substituta por 14 anos e hoje atuo como advogada na área imobiliária. Surpreendi-me com a rapidez e eficiência do Cartório. Muito evoluído, pois, apesar de terem prazos definidos pela legislação, se esforçam para finalizar o serviço mesmo antes desse limite. O foco é evoluir sempre.”

LUCIANA PIMENTEL BARBOSA OLIVEIRA

A PRÁTICA DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

O PROVIMENTO Nº 134/2022 ESTABELECEU AS REGRAS PARA OS CARTÓRIOS SE ADEQUAREM À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD); 1RIBH JÁ ESTAVA PREPARADO DESDE 2021

Se a atual quantidade de informações geradas na internet fosse impressa, seria difícil encontrar um espaço físico adequado para armazená-la. Segundo a International Data Corporation (IDC), 2,3 bilhões de gigabytes de dados são gerados por dia. Em 2025, esse valor deve ultrapassar 480 bilhões de gigabytes diários.

Nesse cenário, os dados dos usuários se tornaram moedas de troca — seja pelas redes sociais, *e-commerce* ou buscadores. Isso alertou as autoridades mundiais, que começaram a estruturar formas de proteger essas informações e coibir a ação de grupos criminosos. O primeiro resultado concreto nesse caminho foi o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (GDPR), aprovado em 2016

pela União Europeia. No Brasil, as discussões resultaram na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), publicada em agosto de 2018.

Na prática, ela determina que empresas, públicas ou privadas, sigam regras para tratamento dos dados, garantindo anonimato de questões sensíveis e segurança contra vazamentos e invasões. Por se tratar de uma lei geral, foi preciso criar regulamentações específicas para adequá-la às obrigações de cada área. Nos registros públicos, isso foi feito em novembro de 2022, com o Provimento nº 134/2022, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

O 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, porém, havia iniciado

a implementação da LGPD em 2021. “Assim que a Lei entrou em vigor, começamos os treinamentos. Muitas das normas previstas já estavam em funcionamento devido ao programa de gestão de qualidade”, explica a coordenadora do Comitê da Qualidade, Márlei Moura.

A equipe passou, então, ao mapeamento e à classificação dos dados. Um trabalho detalhado, que avalia quais informações são coletadas, os motivos, como são tratadas e os riscos. Para **dados sensíveis**, por exemplo, foram avaliadas questões como motivação da coleta, bases legais e tempo de retenção.

● Dado pessoal é qualquer informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável. Já dado sensível envolve questões raciais ou étnicas, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organizações religiosas, filosóficas ou políticas, de saúde ou da vida sexual, genéticas ou biométricas.



ACOMPANHAMENTO CONTÍNUO

“Evitamos coletar dados desnecessários e pedimos só os que devem ser armazenados, segundo a legislação. Mas outros continuam chegando, e tivemos que nos perguntar como protegê-los. Vimos, então, que é uma responsabilidade da equipe, não só do encarregado de dados. Por isso cada colaborador assina um termo de compromisso para isso”, destaca o encarregado de dados e responsável pelo setor de TI do 1RIBH, Maxwell Manzoli Santos.

Caso tenha dados sensíveis, a matrícula recebe proteção especial, além de não ser liberada para acesso no Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (Saec). O Cartório também possui procedimentos operacionais padrão para orientar sobre processos que garantem o cumprimento da Lei. O documento define os papéis dos colaboradores, as ações para tratamento dos dados, os possíveis riscos e os planos de ação.

Para garantir o sucesso na execução desses processos, o 1RIBH conta com relatórios diários e mensais, desenvolvidos pelos coordenadores e apresentados nas reuniões gerenciais, além de um relatório anual feito pelo encarregado de dados. Para 2023, a meta é a certificação da ISO 27001, considerada uma referência internacional em segurança da informação.



Maxwell Manzoli Santos é o encarregado de dados do 1RIBH



Canal de atendimento ao Titular de Dados Pessoais

Disponibilizado pelo Registro de Imóveis do Brasil (RIB), o canal é direcionado aos proprietários de dados pessoais para solicitar informações diretamente ao 1RIBH.



Política de privacidade

Disponível na aba “Cartório” do site do 1RIBH para que os clientes conheçam o compromisso com a LGPD.



NA VANGUARDA DA MODERNIZAÇÃO REGISTRAL

COM PROCESSOS 99% DIGITAIS, 1RIBH SE ADIANTOU NA ADEQUAÇÃO À LEI Nº 14.382/2022 PARA GARANTIR SERVIÇOS QUALIFICADOS AOS USUÁRIOS

Apresentando dispositivos que modernizam a prestação de serviços digitais nos registros públicos, a Lei nº 14.382/2022 tem sido analisada em detalhes pelos cartórios de Registros de Imóveis. A principal novidade diz respeito à criação de um operador nacional do sistema de Registros Públicos brasileiro, mas outros pontos também chamam atenção.

Os serviços digitais não são novidade para o Registro de Imóveis, que possui uma central nacional unificada, o **Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (Saec)**, desde 2021. O maior desafio, na verdade, é se adequar aos novos prazos para os procedimentos, como qualificação do registro, além da formatação de assinaturas digitais, extratos eletrônicos, e as novas hipóteses de registro e de averbação.

● Acesse a central em



PREPARAÇÃO

“Desde que a Lei nº 14.382/2022 era só uma medida provisória, iniciamos a aplicação das novas orientações. Alguns dispositivos não foram aprovados, outros foram alterados ou mais bem detalhados, mas estávamos preparados desde o início”, avalia a *trainee* Leidiana de Sales, substituta da Coordenação do setor de Registro do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

A mudança dos prazos, por exemplo, foi recebida com tranquilidade pela equipe. Apesar de serem estabelecidos em lei, o Cartório já avaliava que não eram compatíveis com a necessidade dos usuários. Essa mentalidade foi introduzida por Fernando Pereira do Nascimento, oficial do 1RIBH, quando assumiu a serventia, em 2008. “Quis transformar todo o trabalho e colocá-lo em um modelo digital. Óbvio que trabalhar com um arquivo centenário, hoje com 125 anos, é um desafio muito grande, mas começamos a fazer por etapas”, conta.

Para mudar isso, desde 2008 a equipe

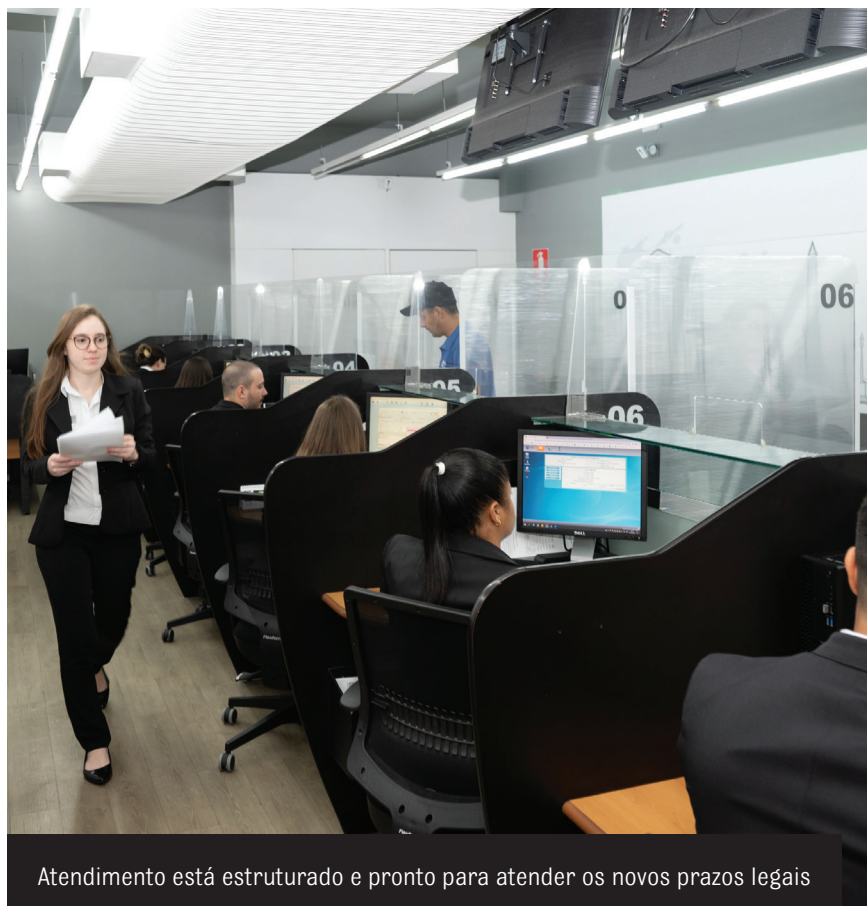
vem sendo preparada, e os processos, organizados e padronizados. “Quando veio a Lei nº 14.382/2022, nossos prazos estavam adequados. O Cartório já praticava havia anos aquilo que a Lei só veio a contemplar em 2022”, diz Leidiana.

Além disso, as boas práticas utilizadas no 1RIBH possibilitaram uma adequação mais rápida. “Como tínhamos prazos reduzidos, estamos conseguindo atender à legislação. A previsão legal para a vigência de um protocolo, por exemplo, é de 20 dias úteis, mas qualificamos a maioria em três. Os cancelamentos de garantia, a compra e venda sem cláusula especial e a baixa de construção precisaram, inicialmente, de uma atenção especial. A última, mais do que as outras, pois pode haver várias unidades em um único processo, o que aumenta o tempo necessário para a equipe concluir a análise. Apesar dessas questões, temos conseguido atender a todos os prazos”, comemora a *trainee*.

Para garantir a troca constante de informações, o Cartório realiza reuni-

ões setoriais semanais. “Discutimos qualquer alteração legislativa que ocorra, antes mesmo dos treinamentos internos, para que os oficiais substitutos orientem a equipe sobre o procedimento a seguir”, diz. O resultado vem no reconhecimento dos clientes, identificado pela pesquisa de satisfação. A média ao longo dos anos permanece sempre acima de 90%, com muitos elogios registrados pelos clientes nas pesquisas de satisfação – alguns podem ser vistos na página 4 desta edição.

“Os cartórios de Registro de Imóveis e o 1RIBH estão aqui para servir a população. Nesse sentido, temos que servir bem, com eficiência e rapidez. Enquanto estivermos fazendo dessa forma, sendo úteis para as pessoas, faz sentido que estejamos aqui. A nova Lei é só uma forma de garantir isso”, finaliza Fernando.



Atendimento está estruturado e pronto para atender os novos prazos legais



Preparação da equipe é feita em todos os setores, do primeiro atendimento telefônico à emissão dos serviços



Análise técnica e detalhada dos documentos garante a segurança necessária para as transações imobiliárias

DIREITOS SOCIAIS GARANTIDOS

CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS CONTRIBUEM PARA GARANTIR DIREITOS BÁSICOS AOS CIDADÃOS E SÃO BASE PARA O DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL, ESTADUAL E NACIONAL

Não é por acaso que a Constituição Federal de 1988 lista o direito à moradia como fundamental à cidadania e à dignidade humana. Com um local digno para viver, as pessoas têm condições de se manterem saudáveis e seguras, têm acesso a investimentos do governo e podem buscar outros direitos, como educação, trabalho e lazer.

Embora o direito à moradia não equivalha ao direito à propriedade, a aquisição de um imóvel registrado em

cartório, no nome do proprietário, é a única forma de garantir que esses direitos sejam respeitados — sendo um dos focos das políticas públicas federais, estaduais e municipais. Foi pensando nisso que Márcia Aparecida Santo Coimbra, auxiliar administrativa da rede de ensino estadual, recusou várias possibilidades de comprar imóveis baratos, mas sem garantia jurídica.

“Eu tinha um sonho antigo de sair do aluguel e ter minha própria casa,

mas não me sentia segura de comprar um imóvel mais barato, que não tivesse registro certinho. É um risco muito grande. Se pode legalizar, por que não?”, questiona. O sonho se transformou em realidade em 2022, quando o imóvel adquirido foi registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte. “A propriedade é minha. Agora posso transferir, vender, e ninguém vai me tirar. Está registrado em cartório. Não é nada invadido. Toda a minha família está tranquila e satisfeita.”

Além de garantir o cumprimento de um dever constitucional e, assim, promover a paz social, os Registros de Imóveis assumem um papel mais amplo, nem sempre reconhecido pela sociedade. Taline Soares, oficial substituta do 1RIBH, explica que, ao dar fundamentos legais

para uma complexa rede econômica de monetização de bens individuais, o sistema registral imobiliário permite o bom funcionamento da concessão de crédito e se torna incremento básico para a construção civil e para o mercado imobiliário. “Quando falamos de registro, esta-

mos falando de segurança jurídica, da garantia de crédito e de economia nacional. O Registro de Imóveis nasceu a partir dos registros de hipotecas, como uma ferramenta econômica, antes mesmo de existir o conceito jurídico de propriedade privada”, explica.



CRÉDITO CONCEDIDO AO AGRO (DADOS DE 13/02/23)

BENEFICIÁRIOS	Nº DE BENEFICIÁRIOS	VALOR COMPROMETIDO (R\$ MILHÕES)
 PRODUTOR RURAL agricultor familiar	53.421	5.552,20
 PRODUTOR RURAL demais	20.534	14.080,40
 EMPRESAS DO AGRO	226	685,5
 COOPERATIVAS	62	987,1
TOTAL	74.243	21.305,20

Fonte: BNDS

DESEMBOLSOS DO SISTEMA BNDES CONCEDIDO A PARTIR DO SISTEMA DE CRÉDITO (R\$ MILHÕES)

			
1995	7.098	2009	136.356
1996	9.673	2010	168.423
1997	17.894	2011	138.873
1998	18.991	2012	155.992
1999	18.052	2013	190.419
2000	23.046	2014	187.837
2001	25.217	2015	135.942
2002	37.419	2016	88.257
2003	33.534	2017	70.751
2004	39.834	2018	69.303
2005	46.980	2019	55.314
2006	51.318	2020	64.921
2007	64.892	2021	64.302
2008	90.878	2022	62.884

	ATIVIDADES	(R\$ MILHÕES)
	AGROPECUÁRIA	14.831
	INDÚSTRIA	12.452
	INFRAESTRUTURA	26.307
	COMÉRCIO E SERVIÇOS	9.294

Fonte: Portal da Transparência/BNDES

Para a advogada Diana Nacur, presidente do Conselho Jurídico do Sinduscon, conselheira Jurídica da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic) e vice-presidente da Comissão de Loteamento e diretora adjunta do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim), os cartórios são estratégicos para o mercado imobiliário, sendo a engrenagem necessária para que ele se torne realidade. “Os Registros de Imóveis fazem parte da construção dos produtos em empreendimentos, loteamentos, incorporação e na própria regularização. É o que vai colocar tudo no lugar, como um jogo de encaixe, explicitando direitos, deveres e contexto das pessoas em torno dos

direitos relativos ao imóvel. Uma vez que esteja tudo no lugar, o negócio pode ser feito com a segurança jurídica necessária”, avalia.

DIGNIDADE PARA A POPULAÇÃO

Quando se fala em regularização fundiária, os Registros de Imóveis têm sido grandes parceiros dos municípios e dos estados, organizando e oferecendo orientações técnicas para que os processos sejam realizados de forma ágil e regiões inteiras se tornem regulares. Taline destaca que os retornos são mais amplos do que se pode imaginar, principalmente para a população, que passa a ter acesso a direitos

básicos e a usar o imóvel como garantia em empréstimos.

“A partir dos processos de regularização, há uma melhor organização da ocupação urbana, com o estabelecimento das condições básicas de infraestrutura necessárias. Quando o município atua em parceria com o cartório para a regularização, há uma avaliação criteriosa da área da casa, se é de risco, se tem chance de desmoronamento”, observa. Além disso, ela destaca que há abertura de vias, coleta de lixo, criação de redes de esgoto e de saneamento básico – o que gera um impacto positivo para a melhoria da saúde da população.

NÚMEROS DO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS



3.625 CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS NO PAÍS



8.516.000 KM² DE TERRITÓRIO NACIONAL, SENDO



3.780.088

TRANSFERÊNCIAS REALIZADAS PELAS UNIDADES DE REGISTRO DE IMÓVEIS ENTRE 2012 E 2022 EM SÃO PAULO, RIO DE JANEIRO, CURITIBA, FLORIANÓPOLIS, RECIFE, FORTALEZA E SALVADOR (INFORME DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL)

36,1%

DE TERRAS PÚBLICAS

44,2%

PRIVADAS

16,6%

NÃO SÃO REGISTRADAS OU NÃO TÊM PROPRIEDADE (UFBA/INCRA)

Há, assim, uma real aplicação da concepção de cidade nos termos do que prevê a Constituição. “Os locais mais desenvolvidos são aqueles regularizados. Quanto mais regularizada uma região, maior a arrecadação do município para investimento em saúde e educação”, diz. Segundo dados do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), quase 13 mil moradias se tornaram regulares nos últimos 12 anos em áreas urbanas. O número, contudo, é subestimado, visto que a entidade registra apenas as regularizações das principais capitais conectadas ao serviço digital.

Em áreas rurais, 404.993 documentos de titulação foram expedidos pelo Incra para famílias no campo entre janeiro de 2019 e agosto de 2022, em assentamentos da reforma agrária e áreas públicas passíveis de regularização fundiária. Em 2022, 124.954 produtores rurais receberam seus novos documentos em todo o Brasil — em uma política pública que contribui para a redução dos conflitos por terra.

Contudo, a irregularidade imobiliária é um problema com raízes profundas, que remontam à forma de distribuição das terras brasileiras pela Coroa Portuguesa, no sistema das sesmarias (de 1530 a 1822), e com a Lei de Terras, de 18 de setembro de 1850, que distribuiu grandes latifúndios privilegiando uma pequena casta. Conforme dados da Pesquisa Nacional por

“ OS LOCAIS MAIS DESENVOLVIDOS SÃO AQUELES REGULARIZADOS. QUANTO MAIS REGULARIZADA UMA REGIÃO, MAIOR A ARRECADAÇÃO DO MUNICÍPIO PARA INVESTIMENTO EM SAÚDE E EDUCAÇÃO. ”

Taline Soares, oficiala substituta do 1RIBH

Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua) realizada em 2019, 11,5% da população residia em domicílios sem documentos de comprovação da propriedade. Na parcela mais pobre, essa proporção foi de 21,4%.

Para lidar com o problema, em julho de 2017, foi publicada a Lei nº 13.465. A normativa instituiu normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), incluindo medidas jurídicas, urbanísticas, am-

bientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Entre os deveres da União, dos estados e dos municípios estão identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

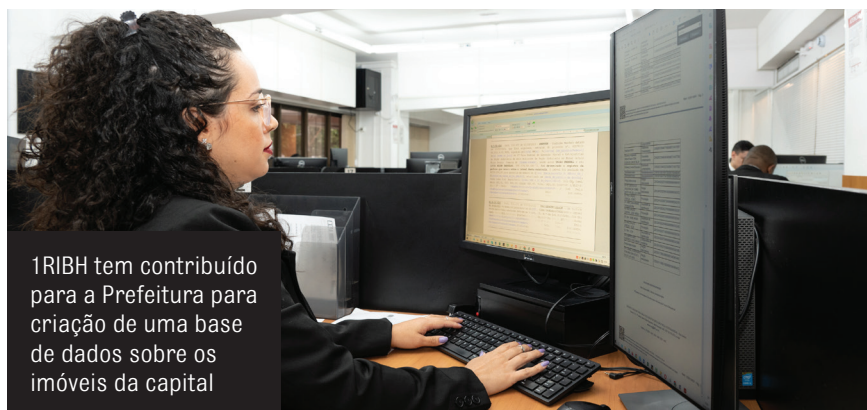


Contribuir para o melhor ordenamento urbano é um dos papéis dos cartórios de Registro de Imóveis

Identificar os imóveis irregulares é, contudo, o maior gargalo desse processo – muitos, inclusive, não têm nenhum tipo de documentação. Em Belo Horizonte, onde aproximadamente 35% deles possuem algum tipo de irregularidade documental, um convênio está criando um mapa cartorial da cidade.

Celebrado por meio da Portaria SMFA nº 066/2022, o acordo de cooperação entre a Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) e o 1RIBH visa ao desenvolvimento de uma base de dados sobre os imóveis da capital, a ser usada nos diferentes setores da Prefeitura e nos cartórios, inclusive para resolução de problemas dos usuários que perpassem os dois atores.

“Muitos problemas que chegam até o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte dependem da Prefeitura para ter a devida solução. Sem essa compatibilidade da base de dados, o usuário precisa ficar indo e voltando da PBH para o Cartório”, explica Stanley Savoretti de Souza, oficial substituto e responsável pela condução do projeto no 1RIBH. Mas a Prefeitura também depende das informações geradas nos cartórios, seja para a questão tributária ou para definição de outras políticas públicas. O projeto-piloto permitirá, então, que os setores que atuam diretamente com o planejamento urbano, regularização e tributação possam olhar para os imóveis da mesma forma, com uma mesma base de identificação alimentada por todos.



A ideia desse projeto nasceu há dez anos, mas só ganhou força em 2022. O 1RIBH forneceu para a PBH e para a Empresa de Informática e Informação do Município de Belo Horizonte (Prodabel) uma base de dados de 27 áreas da capital. De posse dessas informações, os técnicos puderam identificar divergências em relação aos dados da Prefeitura e, assim, entenderam a necessidade de enxergar a cidade real.

“Com essas informações, os técnicos da Prefeitura e os cartórios de Registro de Imóveis poderão saber todas as informações relativas a um terreno: qual a situação tributária, se está aprovado ou não, se é matriculado, se o limite segue o projeto aprovado”, explica Ângelo Rizzo Neto, representante da Gerência de Manutenção do Cadastro Territorial Multifinalitário de Belo Horizonte. Outro benefício será o mapeamento dos imóveis irregulares, pois ficará evidente quais têm matrícula e quais não têm, desenhando um mapa completo de onde deve ser o foco dos programas de regularização.

A partir dos resultados alcançados pelo projeto-piloto, a PBH começou a receber dados de outros Registros de Imóveis da capital, como do 3º e do 4º ofício, com previsão de incluir todos os dez ofícios de Belo Horizonte gradualmente. O papel desses cartórios será o de alimentar essa base cartográfica georreferenciada, com o número da matrícula relacionado ao índice cadastral – identificador do imóvel perante a Prefeitura. Para isso, estão sendo realizadas reuniões mensais para alinhamento das etapas.

Para Flávio Andrade, gerente de Cadastro Tributário da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Belo Horizonte, esse tipo de parceria é fundamental, uma vez que os cartórios são responsáveis por legitimar as informações e as propriedades. “É um serviço super-relevante para a sociedade, e não tem como dissociar do nosso trabalho na Prefeitura. Os Registros de Imóveis são nossos parceiros, e queremos, juntos, contribuir para a melhoria da prestação do serviço para a sociedade em geral.”

SERVIÇOS



Processos internos bem-definidos, com base na legislação atual, garantem a segurança necessária para os negócios imobiliários



MAIS SEGURO, MAIS RÁPIDO E MAIS EFICIENTE

COM RAÍZES JURÍDICAS NA ALEMANHA, SISTEMA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO EVOLUI PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DA POPULAÇÃO

Em 2023, o sistema de Registro de Imóveis brasileiro completa 180 anos de criação. São quase dois séculos atendendo às necessidades da sociedade e da economia, garantindo o direito básico e individual à propriedade privada e o funcionamento seguro do mercado imobiliário e do sistema de crédito, que movimenta bilhões de reais e financia outros setores fundamentais à economia nacional.

Para ter uma ideia desse impacto, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) indica que o financiamento imobiliário ultrapassou R\$ 240 bilhões em 2022, possibilitando a oferta de 1 milhão de moradias legais em todo o país, via recursos da caderneta de poupança e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Para o setor agropecuário,

o Plano Safra 2022/2023 reservou R\$ 340,88 bilhões para apoiar a produção rural até junho deste ano, sendo R\$ 246,3 bilhões para custeio e comercialização e R\$ 94,6 bilhões para investimentos.

Financiamentos e empréstimos como esses estão na gênese da criação do registro imobiliário brasileiro, conforme explica Aflaton

Castanheira, especialista em história dos cartórios, mestre e doutor em Direito e oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos em Monte Belo, no Sul de Minas. “Inicialmente, a atividade **surgiu apenas para as hipotecas**, e só depois veio o registro de propriedades urbanas e rurais. Vale lembrar que o país era majoritariamente rural. Para que os fazendeiros pudessem dar como garantia seus bens em empréstimos, foi criado o registro de hipotecas, assim como ocorreu na França”, diz.

● A Lei do Registro Geral de Hipotecas (Lei nº 317) é de 21 outubro de 1843, assinada durante a regência de Dom Pedro II.

Segundo o pesquisador, os juristas da época tinham forte influência europeia e se inspiraram na tradição latina/romana, especialmente no que era feito na Alemanha e na Espanha, para criar um sistema de garantia hipotecária – que posteriormente evoluiria para o Registro de Imóveis. Mas eles acertaram nas escolhas e criaram um sistema adequado? Para Aflaton, sim. “O cartório dá segurança pessoal e patrimonial para os proprietários. São mais de 3,6 mil oficiais de registro selecionados em acurado concurso público para cuidar do patrimônio e da propriedade de todos os brasileiros.”

“O CARTÓRIO DÁ SEGURANÇA PESSOAL E PATRIMONIAL PARA OS PROPRIETÁRIOS. SÃO MAIS DE 3,6 MIL OFICIAIS DE REGISTRO SELECIONADOS EM ACURADO CONCURSO PÚBLICO PARA CUIDAR DO PATRIMÔNIO E DA PROPRIEDADE DE TODOS OS BRASILEIROS.”

Aflaton Castanheira, oficial de Registro de Imóveis de Monte Belo

REGISTRO OBRIGATÓRIO?

No Brasil, o direito à propriedade só é transferido com o devido registro no cartório de origem. Ou seja, uma pessoa só pode ser proprietária de um imóvel se o seu nome constar na matrícula – documento semelhante à certidão de nascimento, em que são registradas todas as transações envolvendo o bem em questão. Isso, porém, é diferente em outros países.

Como explica Carlos Eduardo Elias de Oliveira, professor de Direito Civil e Direito Notarial e Registral na Universidade de Brasília, no artigo *Serviços notariais e registrais: mapeamento e algumas propostas de aprimoramento - Parte II*, disponível no portal Migalhas, em países onde prevalece o Direito anglo-saxão, como na Inglaterra e na maior parte dos Estados Unidos, o registro não é obrigatório, e o direito à propriedade é transferido por meio de contratos.

Sem a segurança dos cartórios, como é possível evitar fraudes? Os compradores costumam pagar empresas especializadas para pesquisar os riscos jurídicos do negócio e contratam seguradoras para evitar a perda do imóvel por questões jurídicas. Mas isso não é o suficiente, como demonstrou a crise norte-americana de 2008, quando descobriram que, caso um mesmo imóvel seja dado como garantia, o primeiro executor leva a melhor – em detrimento das perdas financeiras de outras instituições credoras.

Na França, a transferência do direito de propriedade também é feita com celebração de um contrato de compra e venda entre as partes interessadas, mas precisa da lavratura de um notário. “Não é a mesma garantia do registro brasileiro, espanhol, português e alemão, pois neles há uma dupla conferência, do notário e do registrador, acrescentando uma camada de segurança”, avalia Aflaton.

Na visão do estudioso, o sistema alemão, com sua tradição milenar, tem poder jurídico ainda maior do que o brasileiro, que pode ser questionado judicialmente. “Como o registro alemão tem chancela judicial, ele supera qualquer erro que possa ter sido cometido nas etapas anteriores. Se for registrado na Alemanha, está registrado. E o que existe de errado foi superado. É um registro absoluto”, explica.

MEMÓRIA E PUBLICIDADE

No Brasil, além do ato do registro – que constitui o direito à propriedade –, também existe a matrícula do imóvel, que concentra todas as informações relevantes, como transações de compra e venda, partilha, doação, hipotecas, penhoras, alienação fiduciária e uso como garantias e em empréstimos. Por meio desse documento, qualquer pessoa pode consultar essas informações e evitar possíveis enganos ou fraudes. O possível comprador pode confirmar a veracidade não só da existência daquele imóvel, mas também da inexistência de débitos e de problemas jurídicos atrelados, como disputas e herança.

“As matrículas vieram a partir de 1976, inspiradas no modelo existente na Alemanha desde o século XI, para dar segurança jurídica às transações imobiliárias. À época, as pessoas tinham escrituras, porém sem registro. Então o mesmo vendedor

fazia várias escrituras para vender o mesmo bem várias vezes. Assim, esse documento passou a ser registrado para dar publicidade à história daquele imóvel”, explica o registrador.

Países asiáticos, africanos e até das Américas e da Oceania adotaram essa lógica do sistema europeu, conforme a tradição alemã e hispânica. Em Portugal, a certidão do registro predial conta a história do imóvel, assim como a matrícula brasileira, e está disponível também para qualquer pessoa que conheça o código de identificação atribuído ao registro.

INJUSTA DESVALORIZAÇÃO

Na introdução de sua tese de doutorado intitulada *Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos: segurança jurídica, eficiência e custo*, Bianca Castellar, diretora de Relações Internacionais do Registro de Imóveis do Brasil (RIB) e titular do 1º Registro de Imóveis de Joinville, aponta o desconhecimento e a tendência de desvalorização do modelo brasileiro. Ela usa como ponto de partida a fala de uma autoridade que, pelo cargo, deveria reconhecer os benefícios do registro nacional.

“O ministro Lewandowski afirmou que havia países ‘avançadíssimos’, como os Estados Unidos, onde a transferência de imóveis é feita pelas

prefeituras. Segundo o magistrado, ‘no Brasil, a herança lusitana nos propicia essa instituição tão anacrônica.’ [...] Se os próprios juristas, conhecedores do sistema jurídico, têm essa percepção do nosso sistema notarial e registral, a imagem perante a população leiga tende a ser ainda pior”, garante.

Para dar respostas assertivas a esse tipo de colocação, a pesquisadora reuniu e analisou dados estatísticos gerados pelo Banco Mundial no estudo *Doing Business*, comparando o quesito segurança jurídica, a partir da abrangência territorial semelhante de EUA e Brasil, e de cidades com população equivalente para a avaliação dos itens custo e eficiência de prazos.

Para Bianca, a conclusão é que “o sistema registral imobiliário brasileiro é mais seguro, mais eficiente e mais barato, enquanto o sistema registral norte-americano está mais evoluído na quantidade de tramitação de títulos eletrônicos”. Confira os principais resultados da pesquisa, aprovada com nota máxima pela banca avaliadora, no **infográfico a seguir**.

SEGURANÇA JURÍDICA DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS



CRITÉRIO



Forma de acesso à função e requisitos para ingresso

O registrador é um profissional do Direito e, conforme a Constituição, deve ser aprovado em um rígido concurso público.

O registrador não precisa ter formação jurídica. É eleito ou nomeado politicamente.

Análise do título quanto à validade jurídica

A qualificação registral é baseada na análise jurídica de aspectos formais e materiais do título de aquisição.

O registrador realiza uma análise formal do título, sem entrar nos aspectos materiais.

Natureza jurídica de cada um dos sistemas

O registro é do direito, ou seja, constitui ou declara o direito em si.

O registro é do documento. O registro constitui presunção de conhecimento, sem transferir a propriedade.

Publicidade e memória

Há ampla publicidade ao direito vigente, indicando quem é o real e atual proprietário e quais são os gravames incidentes por meio de uma certidão com validade jurídica.

Proporciona acesso aos documentos arquivados, por meio de um índice, mas sem certificação do direito.

Responsabilidades

Há previsão constitucional de responsabilidade objetiva do Estado e subjetiva do delegatário do serviço público.

Tanto a Constituição Federal quanto as estaduais instituem a *sovereign immunity*, ou seja, a imunidade estatal. Isso inviabiliza qualquer particular prejudicado de acionar o Estado ou o registrador responsável.

Fiscalização do serviço prestado

Por força constitucional, há ativa e permanente fiscalização pelo Poder Judiciário, responsável por regulamentar os procedimentos.

A fiscalização é de competência do próprio Poder Executivo, ao qual o Registro de Imóveis está atrelado.

EFICIÊNCIA DOS PROCESSOS



BUSCA DE INFORMAÇÕES (DUE DILIGENCE)

A certidão da matrícula do imóvel é obtida em horas.

O *title search* e o *title abstract* podem levar semanas.



PRAZO DO DUE DILIGENCE

Emissão de certidão no Brasil ocorre entre 2 horas e 2 dias.

Entre 12 e 19 dias.



PRAZO PARA A PRÁTICA DO ATO REGISTRAL

Entre 8 e 20 dias.

Entre 21 e 21,5 dias.



CUSTO DAS TRANSAÇÕES

Entre 0,07% e 1,4% do valor do imóvel.

Entre 0,8% e 3,2% do valor do imóvel.

ACONTECEU NO CARTÓRIO

CADA VEZ MAIS PRÓXIMOS

Com a volta definitiva dos eventos presenciais, os colaboradores do 1RIBH puderam estar juntos nas principais comemorações do ano. Foram diversas confraternizações e ações solidárias que aproximaram as pessoas e contribuíram para tornar o ambiente do Cartório mais leve para todos, o que se reflete diretamente na qualidade do serviço prestado.



Caminhada ecológica



Dia das Mães



Confraternização de fim de ano



Dia do Amigo



Colaboradores participam da Corrida das Estações



Dia dos Pais



Dia Internacional das Mulheres

Campanha de
doação de sangue



Festa da Família



Visita da equipe do Matopiba



Páscoa



Adoção de cartas no Natal

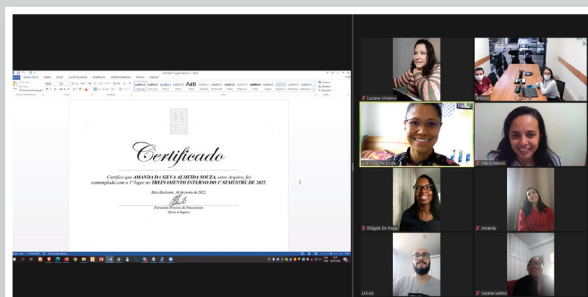
ACONTECEU NO CARTÓRIO

RECONHECIMENTO E CONFIANÇA

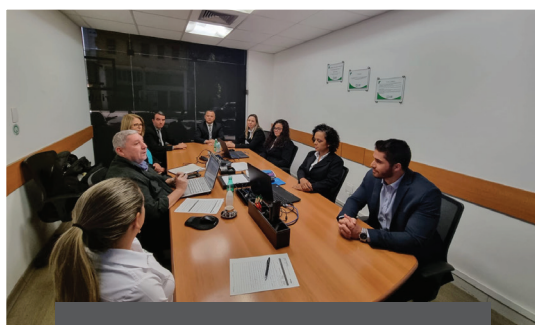
O 1RIBH também se destaca pelas capacitações constantes e pelas certificações de qualidade obtidas, mantidas ano a ano. Os colaboradores que mais se destacam são reconhecidos pelo Cartório, e as boas práticas são auditadas pela equipe interna e por auditores externos, que comprovam a seriedade do trabalho realizado.



Alguns dos colaboradores destaque de 2022



Premiados nos treinamentos internos



Auditoria antissuborno e compliance



Prêmio de Qualidade Total Anoreg/BR (PQTA) 2022



Todos os anos, o 1RIBH reconhece a pessoa que mais se destacou, com a premiação do Colaborador Destaque Ouro. Concorrem ao prêmio os 15 colaboradores destaque – três de cada setor, escolhidos nas premiações quadrimestrais – e um deles recebe a honraria máxima. Em 2022, Welberton Júnior Santos foi o agraciado.



1º RIBH
125
ANOS

Um serviço
essencial
cada vez
mais presente
em sua vida.



1º OFÍCIO
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
BELO HORIZONTE