

DE QUEM É ESSA TERRA?

OS 180 ANOS DO
REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO









DE QUEM É ESSA TERRA?

OS 180 ANOS DO
REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO

Realização



MINISTÉRIO DA
CULTURA



Belo Horizonte, 2026



D278 De quem é essa terra? Os 180 anos do Registro de Imóveis Brasileiro / [realização de Registro de Imóveis Brasileiro e Governo Federal , coordenação de Ana Luiza Purri , edição de Cristina Mota , textos de Ana Paula de Oliveira, Ana Cláudia Vieira e Cristina Mota , revisão de Luciara Oliveira , projeto gráfico e diagramação de Rebeca Zocratto]. - Belo Horizonte (MG): Prefácio Comunicação, 2026.

299 p., il., color.

Inclui Referências

ISBN: 978-85-60612-08-6

1. Registro de imóveis - Memória - História. 2. Registros públicos. 3. Fotografias. 4. Brasil. I De quem é essa terra? Os 180 anos do Registro de Imóveis Brasileiro.

CDU: 351

CDD: 351

Ficha catalográfica: Álamo Chaves (CRB-6/2790)

DE QUEM É ESSA TERRA?

**OS 180 ANOS DO
REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO**




PATROCINADORES

Alex Canziani Silveira
Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira
Aline Vasconcelos Barros
Ana Cristina de Souza Maia
Ari Álvares Pires Neto
Bianca Castellar de Faria
Caio Pacca Ferraz de Camargo
Caroline Feliz Sarraf Ferri
Cláudio Barroso Ribeiro
Cleomar Carneiro de Moura
Clícia Maria Roquette Silva
Cristiana Carlos do Amaral Cantídio
Daniele Alves Rizzo
Eduardo Arruda Schroeder
Erika Medeiros Krügel Stocco
Fernando Matsuzawa
Fernando Pereira do Nascimento
Flaviano Galhardo
Flávio Augusto Silva de Oliveira Costa
Francisco José Rezende dos Santos
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
George Takeda
Greg Valadares Guimarães Barreto
Hélcio Duia Castello
Igor França Guedes
João Pedro Lamana Paiva
Jordan Fabrício Martins
José de Arimatéia Barbosa

José Eduardo Dresch Fogliato de Moraes
José Eduardo Simões Mendonça
José Paulo Baltazar Junior
José Túlio Valadares Reis Júnior
Juan Pablo Correa Gossweiler
Julian Barros da Silva
Karoline Sales Monteiro Cabral
Luciano Dias Bicalho Camargos (*In memoriam*)
Luis Flávio Fidelis Gonçalves
Marcelo Antônio Cavalli
Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto
Mareliza Alonso Castellano Cupolillo
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Mariana Belo Rodrigues Buffo
Mariana Carvalho Pozenato Martins
Matheus Campolina Moreira
Monica Moreira de Bivar
Paola de Castro Ribeiro Macedo
Rachel Barbosa Lopes Cavalcante Tirello
Rafael Del-Fraro Rabêlo
Ricardo Anderson Rios de Souza Martins
Roberto Lúcio de Souza Pereira
Sergio Ávila Doria Martins
Sérgio Neumann Cupolilo
Talita Delfino Mangussi e Souza
Vander Zambeli Vale
Wellington Luiz Viana Júnior
Wolfgang Jorge Coelho
Ynara Ramalho Dantas Mota

SUMÁRIO

- 11** | De quem é essa terra?
 - História do Registro de Imóveis Brasileiro
- 15** | História do Registro de Imóveis Brasileiro
- 71** | Registro de Imóveis Brasileiro: pilar essencial
 - A função social do Registro de Imóveis
- 111** | A função social do Registro de Imóveis
- 143** | Registro de Imóveis no século XXI: inovação e transformação digital
- 169** | O impacto do Registro de Imóveis
- 261** | Um sistema respeitado
- 289** | Conclusão



É impossível iniciar este texto sem falar sobre o orgulho em lançar esta obra. Foi um trabalho longo, iniciado na gestão do registrador Flaviano Galhardo, titular do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na presidência do Registro de Imóveis do Brasil (RIB), entre 2022 e 2023. Uma ideia brilhante e que demandou dedicação, estudo, pesquisa e zelo. Vislumbrar o resultado dessa empreitada é gratificante.

Escrever sobre o Registro de Imóveis no Brasil é um exercício de resgate histórico e justiça institucional. Nada mais adequado para a celebração dos 180 anos dessa atividade, espinha dorsal que sustenta a paz social e o desenvolvimento econômico de uma nação.

O leitor encontrará nestas páginas um convite para esclarecer conceitos e compreender o impacto do Registro de Imóveis para o Brasil, seja econômica ou socialmente. O conteúdo revela a face real da atividade: uma instituição histórica, relevante e, principalmente, viva, que se reinventou para o mundo 4.0 e atua como porto seguro para o maior sonho do brasileiro, a propriedade.

Tais elucidações são de tamanha importância que todo o material foi produzido com linguagem clara e acessível. Isso porque o objetivo é alcançar um público amplo, visando atingir o maior número de pessoas possível. Bibliotecas públicas e de instituições diversas receberão exemplares, para que essa história possa chegar a todos os rincões do país.

Além dos esclarecimentos, temos também a meta de estimular as novas gerações a conhecer mais sobre a atividade registral imobiliária, mostrando o quanto ela acompanha as inovações e como é uma opção de trajetória profissional. Quem sabe, futuramente, novos oficiais de registro poderão dizer que aceitaram esse convite e se dedicaram para a carreira registral a partir dessa leitura?

Agradeço a todos os envolvidos no trabalho de elaboração da obra e ao comitê editorial, na figura da diretora de Comunicação do RIB, Erika Stocco. Obrigado por viabilizar que um trabalho tão valioso pudesse ser realizado com sucesso.

Agradeço, ainda, a todos os colegas que acreditaram na empreitada e patrocinaram a elaboração deste livro.

Termino por convidar todos os leitores a conhecer o Registro de Imóveis brasileiro.

Boa leitura!

Ali Álvares Pires Neto
Diretor-presidente do RIB, gestão 2026-2027



COMITÊ EDITORIAL

Ari Álvares Pires Neto
Bianca Castellar de Faria
Erika M. Krügel Stocco
Ivan Jacopetti do Lago
João Pedro Lamana Paiva
Jordan Fabrício Martins

INTRODUÇÃO

DE QUEM É ESSA TERRA?



OS 180 ANOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO

Pode-se considerar que boa parte da população brasileira desconhece o Registro de Imóveis, à exceção de quem atua no ramo ou lida diretamente com ele em alguma instância. Ouvir falar sobre “registro de imóveis” ou “cartório” muitas vezes remete a um serviço prestado para se obter um documento, a fim de garantir a propriedade de um imóvel para vender, contrair crédito ou financiar outro bem, evitar conflitos e disputas indesejadas. Mais ainda, essa ideia por vezes traz preconceitos há muito arraigados na sociedade. Expressões corriqueiras como “cartórios passam de pai para filho” ou “os cartórios brasileiros são menos eficientes que os de outros países” são algumas das que circulam sem fundamento.

O contraponto dessa visão está na vida prática cotidiana, repleta de situações e elementos que provam que a atividade registral imobiliária vai muito além dos interesses privados e da necessidade de conferir garantia jurídica a um dos bens materiais mais desejados pelas pessoas, que é um imóvel. Na esfera pública, é um movimento que gera riqueza, desenvolvimento econômico e bem-estar social.

É o que se pretende nesta obra, elaborada para comemorar os 180 anos do Registro de Imóveis do Brasil, completados em 21 de outubro de 2023. Mais do que uma contextualização histórica e dos principais marcos regulatórios e arcabouços jurídicos fundantes e estruturantes da atividade no país, o objetivo é mostrar a verdadeira imagem e a função do fazer registral, comprovando a importância e a contribuição secular e ininterrupta dessa atividade para o desenvolvimento econômico e social. Além disso, o intuito é celebrar os avanços e aprimoramentos constantes, resultados do empenho de tabeliães, registradores,

magistrados, operadores de direito e cada trabalhador do setor no território nacional para fortalecer a atividade no âmbito institucional e operacional.

Este livro não foi escrito exclusivamente para advogados, juristas ou especialistas do setor, embora a história que contaremos aqui seja fundamental para eles. A obra é direcionada a um público mais amplo: o estudante que começa a entender como a sociedade funciona; o jovem adulto que sonha com a casa própria; o empreendedor que busca segurança para investir; os notários e registradores que acompanham a evolução da atividade ao longo dos anos; e o cidadão que deseja entender como o Brasil se organizou territorialmente ao longo de quase dois séculos.

Portanto, há o compromisso de traduzir a complexidade. Quando se fala sobre “segurança jurídica”, não se trata de um conceito abstrato, mas da certeza de que ninguém vai tirar o que é de uma pessoa. Quando se menciona “matrícula”, deve-se pensar nela como a certidão de nascimento ou o DNA de um imóvel. Quando se discute “alienação fiduciária”, esclarece-se sobre o mecanismo que é a engrenagem que permitiu a milhões de brasileiros financiar sua casa própria.

A proposta é transformar o técnico em tangível. A meta é permitir que um estudante entenda a importância de um cartório com a mesma clareza que um experiente investidor. Afinal, o Registro de Imóveis serve à vida real, a todos, assegurando um direito.

A propriedade é um direito basilar, reconhecido praticamente por todas as sociedades modernas e que constitui um importante direito humano, constante no artigo 17 da Declaração Universal dos Direitos Humanos e naturalmente assegurado pelo ordenamento jurídico brasileiro. A propriedade imobiliária, a terra, a casa própria, a despeito de todas as transformações sociais que experimentamos, permanece como bem material mais estimado e representa uma proteção para as famílias, especialmente famílias em dificuldades financeiras. O Registro de Imóveis é um valioso mecanismo de segurança para o dono do imóvel e dá confiança às transações imobiliárias. Por ser público, o Registro de Imóveis é um instrumento de transparência e de combate à apropriação irregular de terra pública, a fraudes imobiliárias e a crimes de toda sorte, como a corrupção, a sonegação fiscal e a lavagem de dinheiro. Ademais, o registro imobiliário prevê estabilidade e segurança aos atos que declaram, constituem, modificam, transferem e extinguem direitos relativos a bens imóveis. Exerce, desse modo, um importante papel na prevenção de litígios e contribui para a harmonia social e para o bom funcionamento do Poder Judiciário. Avulta, nesse contexto, a importância dos cartórios de Registro de Imóveis, do registrador e de seus auxiliares, que prestam um grande serviço público e uma função social de grande mérito. Há de se comemorar os 180 anos do Registro de Imóveis do Brasil e todo o empenho e serviços prestados à nação durante esse período.

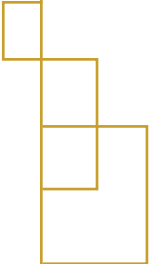
Trecho da mensagem do então presidente da Câmara dos Deputados, Arthur Lira / PP-AL, durante sessão solene comemorativa aos 180 Anos do Registro de Imóveis do Brasil, celebrados em outubro de 2023






CAPÍTULO 1

HISTÓRIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO



**COM A ESCRITA, HÁ MILÊNIO
AS CIVILIZAÇÕES PERCEBERAM
A NECESSIDADE DE GUARDAR,
CONSERVAR, REGISTRAR CONTRATOS
DE INTERESSE COMUM. O PRIMEIRO
EXEMPLO HISTÓRICO GLOBAL VEM
DO EGITO. ERA JUSTAMENTE LÁ, TRÊS
MIL ANOS ATRÁS OU MAIS, QUE SE
CONSERVAVAM NOS PAPIROS EGÍPCIOS
AS TRANSMISSÕES DE COMPRA E
VENDA. DAÍ O TERMO “CONSERVADOR”,
AQUELE QUE CONSERVA, QUE GUARDA.
ESSA É A ESSÊNCIA DE TODOS OS
REGISTROS NO MUNDO ATÉ HOJE:
GUARDAR, CONSERVAR, PERPETUAR
AS SITUAÇÕES DE INTERESSE COMUM.**

Aflaton Castanheira Maluf
*Oficial do Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Pessoas
Jurídicas de Monte Belo (MG)*



Por volta de 1840, o Brasil dava seus primeiros passos pós-independência de Portugal, proclamada em 1822. Sob o comando de Dom Pedro II, o país estava em vias de modernização das atividades industriais, comerciais e agrícolas. No entanto, era predominantemente rural e ainda não tinha uma lógica econômica capitalista consistente.

“As relações de dependência e o capital social eram mais importantes do que o próprio capital econômico ou o lucro na definição do status”, explica o professor do Departamento de História, especialista em Brasil Monárquico, da Universidade Estadual Paulista (Unesp) e pesquisador do INCT Proprietas, Pedro Parga Rodrigues. Ou seja, o país vivia um período de incertezas, com o fim do sistema antigo de doação de terras (Sesmarias) e a ocupação de áreas sem qualquer documento oficial. Mais ainda, havia a necessidade de impulsionar a economia.

**18
43**

**Dom Pedro II na abertura
da Assembleia Geral**

*Pintura de Pedro Américo,
Wikipédia, domínio público*





Adobe fotos

Por volta de 1840, o Brasil era predominantemente rural. Na foto, a Fazenda Pau d'Alho, localizada em São José do Barreiro (SP), construída em 1817. Na parte inferior da imagem está o casarão principal e, ao fundo, a senzala



LEI DE HIPOTECAS

O primeiro grande impulso para a organização das terras surgiu especialmente pela demanda de crédito. Os grandes fazendeiros de café precisavam de empréstimos para expandir suas produções, mas os bancos exigiam garantias. Havia a necessidade de um documento que confirmasse que a propriedade da fazenda era realmente de quem pedia o dinheiro. Para isso surgiu a Lei Orçamentária n.º 317 de 1843. O artigo 35 da legislação criou o Registro Hipotecário de Imóveis e Semoventes e, por isso, tornou-se conhecida como “Lei de Hipotecas”.

Considerada o primeiro registro público brasileiro, a norma foi regulamentada pelo Decreto n.º 482, de 14 de novembro de 1846, representando a primeira investida em um regulamento jurídico nacional sobre o registro da propriedade de bens. O objetivo era oferecer garantias de que o solicitante do empréstimo teria como quitar a dívida. Por isso, a norma viabilizou a criação de um sistema de registro hipotecário em cada comarca do império, possibilitando que imóveis urbanos e rurais, bem como semoventes, servissem de lastro às operações econômicas. Importante esclarecer: os semoventes são bens que se diferenciam por se deslocarem sozinhos, sem necessidade de força externa, como os animais, sejam selvagens ou domesticados.

Diferentemente de um mero arquivo, cadastro ou banco de dados, a lei conferia ao registro validade jurídica e gerava os principais efeitos da hipoteca:

Direito de sequela: permite ao credor penhorar o bem mesmo que este já esteja em posse de terceiros;

Inoponibilidade de alienação: uma vez registrada a hipoteca, qualquer alienação do bem a terceiros é reputada nula em favor do credor hipotecário;

Direito de preferência: em casos de múltiplas hipotecas sobre um mesmo bem, o primeiro credor a realizar o registro tem precedência na sua cobrança/execução, fazendo valer a prioridade registral.



O QUE É A HIPOTECA

A hipoteca é um tipo de empréstimo em que a pessoa utiliza um imóvel de sua propriedade como garantia de pagamento. Ao se hipotecar o imóvel, ele fica vinculado à dívida, ou seja, o bem continua no nome do proprietário. Caso as parcelas não sejam pagas, o credor – geralmente uma instituição financeira – tem o direito de vender o imóvel para recuperar o valor emprestado. É uma forma de obter crédito a juros mais baixos, já que a instituição financeira tem a segurança do imóvel como garantia.

Diferentemente de outros países, a hipoteca no Brasil é menos comum que a alienação fiduciária, outra modalidade em que o imóvel é dado como garantia, mas com regras mais simples para a execução em caso de inadimplência. No país, existem diferentes tipos de hipoteca, cada uma com suas particularidades. Conhecer esses tipos ajuda a entender melhor as opções disponíveis e as implicações de cada uma.

Ivan Jacopetti do Lago, oficial do 4º Registro de Imóveis de São Paulo (SP) e secretário-geral do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), gestão 2025/2026, em sua obra História do Registro de Imóveis, considera que “o sistema de 1843 constitui efetivamente publicidade imobiliária. Mais do que sintomas de publicidade, a publicidade gerada era qualificada, e produtora de efeitos jurídicos. Tem-se em 1843, portanto, a primeira manifestação do fenômeno do registro imobiliário no Brasil”.

Segundo o autor, a inscrição das hipotecas no registro gerava efeitos legais: “a ‘nulidade’; em favor do credor, das alienações de bens dados em hipoteca posteriores ao registro, a título gratuito ou oneroso; a possibilidade de o credor penhorar e executar os bens dados em hipoteca, com quem quer que se encontrassem; e garantir ao credor cuja hipoteca foi registrada sua prioridade em relação a outros credores”.

TEM-SE EM 1843, PORTANTO, A PRIMEIRA MANIFESTAÇÃO DO FENÔMENO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NO BRASIL.

Ivan Jacopetti do Lago - oficial do 4º Registro de Imóveis de São Paulo (SP), secretário-geral do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), gestão 2025/2026

LIVRO N: 1
REGISTRO GERAL
DE
HIPOTECAS DA COMARCA
DA
CAPITAL SÃO PAULO



2

Eu, o presente Sr. ...

Agostinho Luiz da Silva
Procurador do Sr. ...

AMPLIAÇÃO DE ESCOPO

Quando o Registro de Hipotecas foi criado, acreditou-se que tal procedimento seria suficiente para assegurar os direitos de seqüela, inoponibilidade e preferência aos respectivos credores. Na prática, porém, o sistema se mostrou insuficiente.

A análise é que, como não havia registro de transmissões de propriedades, o credor não tinha meios de verificar se quem oferecia o imóvel em hipoteca era, de fato, o proprietário legítimo. Até então, a aquisição da propriedade dependia de uma transmissão que se filiasse, originariamente, a uma doação feita pela Coroa e que deveria ser oportunamente confirmada (sesmarias), o que, muitas vezes, não ocorria. Por outro lado, até mesmo terras com origem legítima acabavam vendidas clandestinamente a mais de uma pessoa. Com isso, quem dava o bem em hipoteca poderia não ser, de fato, o seu proprietário.

Outra questão é que, mesmo com o registro realizado, ainda permanecia o problema das hipotecas legais e gerais (sobre bens presentes e futuros), que eram invisíveis a terceiros e geravam insegurança jurídica extrema. E o desenvolvimento econômico por que passava o país, especialmente com o mercado agrícola, exigia um crédito territorial mais forte, o que era impossível sem um sistema de publicidade robusto.

Não se tinha a segurança da propriedade nem das próprias hipotecas, uma vez que o credor não dispunha de meios para saber se o hipotecante realmente era titular da propriedade do bem. Ademais, não foram extintas as hipotecas gerais sobre bens futuros, absolutamente incompatíveis com um sistema de publicidade.

Ivan Jacopetti do Lago

Era necessário, então, ampliar o escopo do Registro Hipotecário, de maneira a abarcar também as transmissões de propriedade. A necessidade de reforma gerou diversos movimentos legislativos e doutrinários.

REGISTRO DO VIGÁRIO

Em 1850, houve a proibição do tráfico negreiro internacional. Isso levou a questões relevantes, entre elas a decisão do governo sobre o que era terra pública, do Estado, e o que era terra privada. Foi, então, publicada a Lei n.º 601, a Lei de Terras. A partir dali, não se podia mais simplesmente ocupar uma terra (“posse”); o único caminho para conseguir terras do Estado passou a ser a compra.

Para organizar o processo, foi criado o Registro das Terras Possuídas, também conhecido como “Registro do Vigário”. Como a Igreja era a instituição com maior presença no interior do país, os padres ficaram responsáveis por coletar as declarações de quem ocupava as terras. Embora não fosse um registro de propriedade perfeito, foi o primeiro grande “censo” de terras brasileiro.

Conforme aponta Ivan Jacopetti do Lago, os prazos para o Registro das Terras Possuídas eram diferentes conforme a província do Império, com os termos iniciais sendo fixados pelos presidentes de cada uma delas. Era necessário que as declarações tivessem o nome do possuidor, a freguesia de localização das terras, a extensão da posse e o nome e os limites do imóvel. Elas eram feitas em duas vias, sendo que uma era arquivada e a outra permanecia com o possuidor das terras, contendo a informação do número de livro e folha em que o registro fora feito. Além disso, o registro era realizado uma única vez, não existindo previsão de cancelamento, averbação, transmissão ou oneração.

O Registro do Vigário não tinha valor como título de domínio, apenas consignando as declarações de posse. Por isso, nada valia como documento de domínio. Acolhia declarações de proprietários, mas também as prestadas por posseiros. Portanto, não se pode em nenhuma hipótese afirmar que acrescenta qualquer valor ao domínio, ou que o prova. Contudo, por vezes se faz confusão a esse respeito, dando-se a entender que o registro prova uma posse legítima, lastreada na propriedade, o que não é verdade.

Ivan Jacopetti do Lago

Dessa forma, Ivan Jacopetti afirma que o Registro do Vigário não versa sobre a situação jurídica dos imóveis, não existindo na lei ou no decreto qualquer previsão de fornecimento de certidão quanto ao conteúdo dos livros ou que esse material estivesse disponível para a consulta pública.

A maior parte das terras possuía pouco valor monetário devido ao que os juristas da época chamavam de “incertezas dominiais”. Embora a Lei de Terras tenha sido aplicada de forma diferente em cada região do Império, a regularização fundiária proposta nessa norma não avançou muito na maior parte do território brasileiro. Muitos títulos não foram revalidados, muitas posses não foram legitimadas e os limites territoriais, em sua maioria, permaneciam imprecisos.

Professor Pedro Parga Rodrigues - Especialista em Brasil Monárquico da Universidade Estadual Paulista (Unesp) e pesquisador do INCT Proprietas





Tela de Johann Moritz Rugendas, Wikipédia, domínio público
Tráfico negreiro internacional foi proibido em 1850

NOVAS TENTATIVAS

Entre os diversos movimentos legislativos e doutrinários para a mudança na Lei de Hipotecas, Ivan Jacopetti destaca um projeto de Silva Ferrão. Apresentada em 1858, a iniciativa contemplava o registro da propriedade, não focando apenas as hipotecas. Ou seja, a proposta já se fundamentava “em princípios como publicidade, especialidade, prioridade, inoponibilidade de ações judiciais não inscritas, legitimação, entre outros”.

Uma nova lei hipotecária foi criada em 1863. Porém, a norma era rigorosa, impondo o registro como requisito absoluto de eficácia. Tecnicamente, a lei definia um sistema que não era constitutivo, no qual o direito a uma propriedade nasce no momento do registro, nem declaratório, por meio do qual havia apenas a comunicação de que a propriedade tinha sido registrada. O entendimento é que o sistema era um meio-termo entre as duas formas: o direito existia, mas não tinha utilidade prática até que fosse registrado. Como pontos positivos, o autor ressalta que “o sistema de 1863 adotou, entre outros, os princípios da prioridade; especialidade objetiva, e fólio real; instância; legalidade, com controle de forma e de fundo dos negócios, e trato sucessivo, não obstante estes últimos estivessem apenas esboçados”.

CONSOLIDAÇÃO

Em 24 de setembro de 1864 foi promulgada a Lei n.º 1.237, instituindo o Registro Geral de Imóveis no Brasil. Regulamentada em 23 de abril do ano seguinte pelo Decreto n.º 3.453, a norma foi elaborada sob a influência do conselheiro Nabuco de Araújo, marcando a maior mudança de paradigma do período.

A nova lei determinou que toda hipoteca, seja legal, seja convencional, deveria ser especial, gravando imóveis específicos, e não mais o patrimônio genérico do devedor. Outra inovação foi a obrigatoriedade de transcrever os títulos de transmissão inter vivos (vendas, doações). Além disso, com a nova lei o registro passou a ser o mecanismo que transformava o direito pessoal (obrigação) em direito real, conferindo oponibilidade contra todos. Ou seja, a partir de 1864, quando uma propriedade era registrada no cartório, o documento passava a ser um “aviso” a todos de que ela tinha um dono e ninguém poderia dizer que não sabia desse fato. Assim, se outro registro relativo à mesma propriedade aparecesse, o primeiro registro é que valeria.

Pela primeira vez, portanto, a lei estabeleceu que a transferência de um imóvel só teria validade total perante a sociedade se fosse registrada, introduzindo o sistema de transcrições, em que os documentos eram copiados integralmente em livros oficiais.

Vista de Porto Alegre (RS) a partir dos Altos da Santa Casa em 1852
Aquarela de Rudolf Wendroth Herrmann, Wikipédia, domínio público



**Largo e Igreja do Corpo Santo,
Recife (PE) em 1863**
Litografia de Luis Schlappitz,
Wikipédia, domínio público

Largo da Sé, São Paulo (SP), em 1880

Marc Ferrez - Instituto Moreira Salles, Wikipédia, domínio público





PRIMEIRA REPÚBLICA

Seguindo o curso da história, em 13 de maio de 1888 é abolida a escravatura no Brasil, e, em 15 de novembro de 1889, a monarquia é derrubada, ocorrendo a Proclamação da República. Tais fatos abriram espaço para uma série de transformações na sociedade brasileira ao longo das décadas subseqüentes – no caso da escravização, ainda hoje os reflexos do racismo estrutural são sentidos e necessariamente combatidos.

Da consolidação das estruturas políticas e econômicas ao declínio e queda, a Primeira República – também conhecida como “República Velha” ou “República Oligárquica” – não promoveu as mudanças esperadas no sentido de uma sociedade mais democrática e justa. Pelo contrário, ela foi palco de práticas questionáveis, como a política dos governadores e do café com leite, que reforçava a concentração de poder nas mãos de grandes oligarquias, a ausência de diversificação econômica e o tensionamento social, que culminaram em diversas revoltas, como a Tenentista, Guerra de Canudos, Revolta da Armada, Guerra do Contestado, Revolta da Vacina, Revolta da Chibata, entre outras.

Em proporções menores, o Registro Geral também foi impactado pela nova forma de governo. Em 19 de janeiro de 1890, o Decreto n.º 169-A substituiu as leis n.º 1.1237, de 24 de setembro de 1864, e n.º 3.272, de 5 de outubro de 1885. Além de reafirmar a natureza civil da hipoteca, a nova legislação revogou as disposições do Código Comercial relacionadas à matéria e atualizou a lista de itens que poderiam ser hipotecados, excluindo-se, por exemplo, a propriedade dos escravizados, em cumprimento à abolição da escravatura. A regulamentação dessas regras ocorreu em 2 de maio de 1890, com o Decreto n.º 370.





Proclamação da República

Pintura de Benedito Calixto (1893), Wikipédia, domínio público

Homenagem à Proclamação da República Brasileira

Revista Ilustrada, Wikipédia, domínio público



Charge da Proclamação da República, com José do Patrocínio em primeiro plano

Desconhecido - O Mequetrefe, n.º 486, 18-19 de novembro 1889, Wikipédia, domínio público



PROCLAMAÇÃO DA REPÚBLICA FEDERAL BRAZILEIRA
NO DIA 15 DE NOVEMBRO DE 1889.

Escravos em terreiro de uma fazenda de café em 1882

Marc Ferrez, Wikipédia, domínio público





ABOLIÇÃO DA ESCRAVATURA

Em 1888, a Lei Áurea extinguiu o trabalho escravo dos negros no Brasil. Foi o resultado de um processo de luta popular apoiado por parcelas consideráveis da sociedade brasileira.

O Brasil foi o último país das Américas a abolir a escravidão, embora houvesse pressão para que isso ocorresse desde o começo do século XIX. O processo foi lento e gradual. Em 1850, o tráfico negreiro foi proibido via Lei Eusébio de Queirós. Em 1871, foi promulgada a Lei do Ventre Livre, determinando que todo filho de escravizado nascido após aquele ano seria considerado livre, cabendo ao dono do escravizado dar sua liberdade com oito anos de idade (recebendo indenização), ou aos 21 anos de idade (sem receber indenização). A Lei dos Sexagenários, de 1885, foi novo avanço: escravizados que possuísem idade superior a 60 anos eram alforriados, mas ficavam obrigados por lei a prestar “serviços indenizatórios” durante três anos.

Na década de 1880, a abolição do trabalho escravo foi grande pauta da sociedade brasileira. Havia associações abolicionistas em todo o país, atuando em frentes legais e ilegais (à luz da legislação da época). E os escravizados eram muitas vezes incentivados a se rebelar, sendo abrigados por pessoas quando fugiam e defendidos nos tribunais por advogados. As fugas deram origem aos quilombos, onde os escravizados fugidos se abrigavam e organizavam rotas de fuga e outras formas de resistência.

A INCINERAÇÃO DOS LIVROS DE REGISTRO DE PENHOR DE ESCRAVIZADOS

O livro *Direito Imobiliário em perspectiva: Estudos em homenagem a Ademar Fionarelli* tem como capítulo “Fogueiras Cívicas e a Nódia Infamante da República: Os Livros de Registro de Penhor de Escravos”, de autoria de Sérgio Jacomino, oficial do 5º Registro de Imóveis de São Paulo. O texto explora um episódio controverso da história do Direito Registral brasileiro: a ordem de destruição dos documentos relativos à escravidão após a Proclamação da República.

Segundo o texto, em 1890, Rui Barbosa, então Ministro da Fazenda, determinou o recolhimento e a incineração de todos os papéis e livros de registro de penhor de escravizados (Livro n.º 6) existentes nas repartições do Ministério. O seu sucessor, Alencar Araripe, reiterou a ordem em 1891, via Decreto n.º 370. Segundo Sérgio Jacomino, havia duas justificativas para tal determinação: uma simbólica/moral, com Rui Barbosa caracterizando o ato como uma necessidade da República de destruir os vestígios da escravidão em honra da Pátria; outra de ordem fiscal/econômica, pois, com a destruição das matrículas, o governo impedia que os antigos proprietários de escravizados exigissem indenizações pela perda da sua “propriedade” após a abolição da escravatura.

No entanto, o acervo documental não foi totalmente destruído. Muitos documentos permaneceram nos cartórios em forma de escrituras públicas, inventários judiciais e registros hipotecários, uma vez que a ordem administrativa se restringia à incineração dos documentos do Ministério da Fazenda. Nesse sentido, Sérgio Jacomino pontua que a falha no cumprimento integral da incineração permitiu que historiadores e juristas tivessem acesso hoje a um registro vital sobre o regime de propriedade servil e a evolução do crédito hipotecário no Brasil. Ou seja, a tradição registral funciona como uma “chama viva” que preserva o passado para informar o futuro.

Mercado de escravos no Recife (PE), obra de Zacharias Wagner, Wikipédia, domínio público

A Capitania de Pernambuco foi o berço da escravidão indígena e africana no Brasil





Carta de alforria, Acervo Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre (RS)



Transcripção do penhor de escravos

Valor da dívida e juros estipulados	TITULO	AVERBAÇÕES
<p>1000000 em 30 de Outubro publico e de 1000000 em 10 de Novembro, aonde se faz o penhor de 1000000 em 10 de Novembro de 1878, e aonde se faz o penhor de 1000000 em 10 de Novembro de 1878, nos arts. 1000 e 1001.</p>	<p>1000000 em 10 de Novembro de 1878, e aonde se faz o penhor de 1000000 em 10 de Novembro de 1878, e aonde se faz o penhor de 1000000 em 10 de Novembro de 1878,</p>	<p>1000000 em 10 de Novembro de 1878, e aonde se faz o penhor de 1000000 em 10 de Novembro de 1878, e aonde se faz o penhor de 1000000 em 10 de Novembro de 1878, nos arts. 1000 e 1001.</p>

1000000 em 10 de Novembro de 1878,
 e aonde se faz o penhor de 1000000 em 10 de
 Novembro de 1878, e aonde se faz o penhor de
 1000000 em 10 de Novembro de 1878,
 nos arts. 1000 e 1001.

SISTEMA TORRENS

É também nesse período que um sistema robusto chega ao Brasil para tentar aumentar a segurança das transações imobiliárias. Foi com esse objetivo que o Sistema Torrens foi implantado pelo Decreto n.º 451-B, de 31 de maio de 1890, por iniciativa de Rui Barbosa, então ministro da Fazenda.

O sistema tem origem australiana e leva o nome de seu criador, Sir Robert Richard Torrens, um oficial público e político irlandês. A inclusão de um imóvel nele era facultativa e englobava um rigoroso conjunto de regras, uma vez que o registro detinha status de presunção absoluta da verdade. Uma vez inscrito ali o bem, nenhuma ação reivindicatória seria oponível contra o proprietário. “A credibilidade do Torrens era tão irrefutável que há casos de transações hipotecárias em que a instituição financeira credora, ao invés do registro da hipoteca, exigia do proprietário o título Torrens enquanto ela vigorasse”, explica João Pedro Lamana Paiva, oficial da 1ª Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre. Nessa serventia, inclusive, existem 61.295 registros dessa natureza, com os mais antigos datados do fim do século XIX.

O REGISTRO NO SISTEMA TORRENS TINHA STATUS DE PRESUNÇÃO ABSOLUTA DA VERDADE

Busto do Sir Robert Richard Torrens do escultor John Dowie, localizado anteriormente no escritório de títulos imobiliários de Adelaide (Austrália), mas agora mantido na Biblioteca de Pesquisa do Parlamento do Sul da Austrália

Wikimedia - Fotografia de Bahudhara



ANO XVIII - Porto Alegre - Quarta-feira, 12 de novembro de 1930

A FEDERAÇÃO

ORGÃO DO PARTIDO REPUBLICANO

SEDE - 1930 - Rua de Uruguai - 1457 - 1930

Redator: ADOLFO PEREIRA BASTOS

Administrador: JOSÉ LUIZ VIEIRA

ANNUNCIOS

Titulo Torrens

O abaixo-assinado, para os fins de direito, declara que perdeu o Título Torrens referente a um imóvel de sua propriedade, sito no município de Guaporé e que fôra registrado sob aquele systema, na comarca do Passo Fundo, no anno de 1928, em conforma com Honorato Teixeira de Lima, e que no anno de 1932, por novo título, ora perdido, passou a todo a ser de exclusiva propriedade. Fago esta declaração que será publicada durante 30 dias consecutivos, conforme exigencia legal.

Passo Fundo, 28 de novembro de 1930.

João Antônio Pereira Bastos
30-23

ANO XVIII - Porto Alegre - Quarta-feira, 12 de novembro de 1930

A FEDERAÇÃO

ORGÃO DO PARTIDO REPUBLICANO

SEDE - 1930 - Rua de Uruguai - 1457 - 1930

Redator: ADOLFO PEREIRA BASTOS

Administrador: JOSÉ LUIZ VIEIRA

Titulo Torrens

O abaixo-assinado, para os fins de direito, declara que perdeu o Título Torrens referente a um imóvel de sua propriedade, sito no município de Guaporé e que fôra registrado sob aquele systema, na comarca do Passo Fundo, no anno de 1928, em comum com Honorato Teixeira de Lima, e que no anno de 1932, por novo título, ora perdido, passou a ser de exclusiva propriedade. Fago esta declaração que será publicada durante 30 dias consecutivos, conforme exigencia legal.

Passo Fundo, 28 de novembro de 1930.

José Antônio Pereira Bastos
30-23

ANO XVIII - Porto Alegre - Quarta-feira, 12 de julho de 1930

A FEDERAÇÃO

ORGÃO DO PARTIDO REPUBLICANO

SEDE - 1930 - Rua de Uruguai - 1457 - 1930

Redator: ADOLFO PEREIRA BASTOS

Administrador: JOSÉ LUIZ VIEIRA

LEI TORRENS

Estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo systema Torrens.

CAPITULO I

ARTIGO 1º

Do registro, sua índole e firma

Art. 1º—Todo o imóvel, susceptível de hypotheca ou em arrendatário, pôde ser inscripto sob o systema Torrens.

As terras publicas, porém, não são sujeitas a hypotheca, e, portanto, não são sujeitas a registro Torrens.

Art. 2º—A transmissão dos imóveis, por este systema, é feita por meio de um documento, denominado título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor.

Art. 3º—Todo o documento, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 4º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 5º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 6º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 7º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 8º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 9º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 10º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 11º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 12º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 13º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 14º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 15º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 16º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 17º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 18º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 19º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 20º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 21º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 22º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 23º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 24º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 25º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 26º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 27º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 28º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 29º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

Art. 30º—Todo o título Torrens, que contém a descrição do imóvel, o nome do proprietário, o valor da hypotheca, e o nome do credor, é considerado título Torrens, e produz os mesmos efeitos que o título Torrens.

ANO XVIII - Porto Alegre - Quarta-feira, 17 de dezembro de 1930

A FEDERAÇÃO

ORGÃO DO PARTIDO REPUBLICANO

SEDE - 1930 - Rua de Uruguai - 1457 - 1930

Redator: ADOLFO PEREIRA BASTOS

Administrador: JOSÉ LUIZ VIEIRA

Titulo Torrens

Oscar Schaitza perdeu seu título Torrens sob n. 3527 de um imóvel sito á rua Voluntarios da Patria sob numero 1.

Porto Alegre, 16 de dezembro de 1930

Oscar Schaitza.
30-2

Titulo Torrens

Manoel Ferreira de Pinho, tendo perdido o título de matricula do imóvel sito á rua Benjamin Constant, desta cidade, o qual, devidamente processado lhe fôra expedido sob n. 2.175, de accordo com o art. 55 do dec. n. 995 A de 5 de novembro de 1890, faz o presente annuncio para os efeitos legais. Porto Alegre, 16 de dezembro de 1930.

Manoel Ferreira de Pinho.
30-2

Anúncios de Títulos Torrens no jornal A Federação, de Porto Alegre
Acervo Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre (RS)

Em sua tese de doutorado *Evolução histórica do Registro Torrens*, Daniel Lago Rodrigues, oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra (SP), refletiu sobre a história do sistema, sua adoção no Brasil e as causas do insucesso. Segundo o autor, houve uma resistência desde o início da vigência do Decreto n.º 451-B e o jurídico brasileiro, já estruturado sob o regime hipotecário de 1864 e sob a lógica do registro comum, mostrou-se pouco receptivo ao modelo.

O sistema Torrens brasileiro teve pouca aplicabilidade prática, especialmente se considerada a quantidade de registros realizados no sistema registral comum e sua dinâmica cotidiana. Basicamente, o instituto foi utilizado pontualmente em alguns poucos estados, tais como Rio Grande do Sul, Goiás, Minas Gerais e Mato Grosso, mais pelo esforço de proprietários e registradores abnegados que por virtude própria do sistema.

Daniel Lago Rodrigues - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra (SP)

Apesar do insucesso, ainda hoje o Torrens pode ser utilizado. Ele foi mantido, com algumas modificações, na Lei dos Registros Públicos (Lei n.º 6.015), de 1973. No Brasil, seis estados possuem Torrens: Goiás, Bahia, Mato Grosso, Minas Gerais, Pará e Rio Grande do Sul. Atualmente, ele está disponível apenas para imóveis rurais, sendo a presunção de propriedade desse tipo de registro abalada apenas pela Ação de Usucapião, conforme decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

PROJECTO
DE
CODIGO CIVIL BRAZILEIRO

ORGANISADO PELO

Dr. Clovis Bevilacqua

Lente cathedatico de legislação comparada na Faculdade de Direito do Recife

POR ORDEM DO

~~Em. Sr. Dr. Epitacio Pessoa~~

Ministro da Justiça e Negocios Interiores

—•••—
RIO DE JANEIRO

IMPRENSA NACIONAL

1900

O PRIMEIRO CÓDIGO CIVIL

Com a Proclamação da República, em 1889, o Brasil se viu diante da necessidade de modernizar e nacionalizar as leis civis. Durante o período colonial e até o Império, o país utilizava principalmente as Ordenações do Reino de Portugal, que, embora arcaicas e pouco adequadas à realidade nacional, continuaram a ser aplicadas até o início do século XX.

Foi então que um momento histórico de grande relevância para o ordenamento jurídico brasileiro se deu, com a criação do seu primeiro código civil próprio e unificado: o Código Civil de 1916 (Lei n.º 3.071, de 1º de janeiro de 1916), que permaneceu em vigor por mais de 80 anos. Elaborado pelo jurista Clóvis Beviláqua e sancionado no governo de Venceslau Brás, ele foi inspirado em códigos europeus, especialmente no Código Civil francês, e sistematizou regras sobre direitos e obrigações civis, relações familiares, contratos, propriedade e sucessões, trazendo maior segurança jurídica e previsibilidade às relações privadas no país. No âmbito do sistema de Registro de Imóveis, o Código Civil de 1916 apresentou importantes atualizações. A principal foi o fim da discussão sobre a eficácia da transcrição das transmissões para constituição de direito em relação a terceiros, iniciada com a Lei n.º 1.237/1864. Por meio do artigo 530, inciso I, foi definido que a aquisição da propriedade do imóvel ocorria apenas pela transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis, ou seja, o procedimento não apenas produzia eficácia em relação a terceiros, como era constitutivo do direito de propriedade – um marco para a existência de direitos em relação ao

bem, como hipotecas, empréstimos, venda etc. e a única forma de aquisição por atos inter vivos.

O Código também inaugurou dois efeitos da titulação: o probatório, no qual a certidão e a visualização da matrícula comprovam os direitos sobre o imóvel, e o da publicidade em relação a terceiro, mecanismo que protege o titular e assegura os negócios imobiliários.

Além disso, passaram a valer princípios que regem o atual sistema: o da prioridade, ou seja, aquele que protocolar primeiro o pedido de registro tem prioridade na serventia; e o da presunção relativa, porque a validade do registro depende da validade jurídica do negócio. Então, se houver alguma irregularidade no contrato, o registro estará contaminado e aberto para anulação em ação na Justiça, por meio de provas.

O CÓDIGO CIVIL DE 1916 FOI INSPIRADO EM CÓDIGOS EUROPEUS, ESPECIALMENTE NO CÓDIGO CIVIL FRANCÊS

Capa do Projeto de Código Civil Brasileiro, elaborado pelo jurista Clóvis Beviláqua, em edição da Imprensa Nacional em 1900

Wikipédia, domínio público

REGISTROS PÚBLICOS E PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

O Decreto n.º 18.542, de 24 de dezembro de 1928, representa outro grande marco na evolução do Registro de Imóveis, uma vez que regulamentou a matéria dos Registros Públicos. Entre outras medidas, ele tornou expresso o princípio da continuidade, em que se exige, para qualquer transcrição ou inscrição, a apresentação, ou mesmo o registro, do título anterior. Dessa forma, só a pessoa nominalmente definida no registro como proprietária podia transmitir o direito relativo ao imóvel a qualquer outro. Além disso, os atos jurídicos relacionados passaram a ser registrados seguindo uma ordem lógica e cronológica, dando ainda mais transparência ao sistema e segurança jurídica e previsibilidade às relações privadas no país.

Nas décadas de 1930 e 1940, o sistema continuou a operar sob a lógica das transcrições. Em 1939, o Decreto n.º 4.857 foi instrumento para agregar regras mais pormenorizadas sobre a escrituração, incorporando novas modalidades de instrumentos particulares. No entanto, o sistema sofria de uma falha estrutural: era baseado em pessoas, não em imóveis. Dessa forma, para saber a situação de uma terra, buscava-se o nome do dono, o que implicava um risco de confusão, em face de homônimos.

Cabe destacar o cenário do país a partir na década de 1930, impactado pela Crise de 1929, a maior crise financeira dos Estados Unidos e com reflexos em todo o mundo, pela mudança do eixo econômico e pelo conseqüente êxodo urbano.

Comitiva de Getúlio Vargas (ao centro) durante sua passagem por Itararé (SP) a caminho do Rio de Janeiro após a vitória na Revolução de 1930

Claro Jansson, Wikipédia, domínio público



A PARTIR DE 1928, OS ATOS JURÍDICOS RELACIONADOS AO REGISTRO DE IMÓVEIS PASSARAM A SEGUIR UMA ORDEM LÓGICA E CRONOLÓGICA



EM 1939, A INSCRIÇÃO DO PENHOR DE MÁQUINAS NO REGISTRO DE IMÓVEIS LEVOU À CRIAÇÃO DE LIVROS ESPECÍFICOS PARA O REGISTRO DE LOTEAMENTOS E CÉDULAS DE CRÉDITO

No Sudeste do Brasil, a queda dos preços agrícolas dos produtos de exportação, em decorrência da Crise de 1929, levou à substituição da cafeicultura pela pecuária extensiva. Esse processo demandava mais terras para a criação dos animais e ao mesmo tempo exigia menor quantidade de mão de obra nas fazendas. O excedente de trabalhadores no campo, que ficou desocupado e foi expulso das terras, se deslocou para as cidades em busca de melhores condições de vida e de trabalho.

Professor Marcus Dezemone - Professor de História, com ênfase no Brasil Republicano, das Universidades Federal Fluminense (UFF) e do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), pesquisador do INCT Proprietas

Provavelmente em resposta à crescente demanda por moradias urbanas em função da intensificação do êxodo rural, foi criado, em 10 de dezembro de 1937, o Decreto-Lei n.º 58, que dispõe sobre registro dos loteamentos para venda. O mecanismo procurava, em primeiro lugar, fornecer maiores garantias aos vendedores e aos compradores de terrenos pagos em prestações, porque a propriedade somente seria reconhecida ao término da quitação das parcelas. “Iniciou-se assim um processo veloz, que levaria o Brasil a passar por uma inversão demográfica em menos de 40 anos. Em 1940, 30% da população vivia em cidades. Em 1980, esse percentual chegava a 70%”, ressalta Dezemone.

Em 9 de novembro de 1939, outro marco no desenvolvimento do Registro de Imóveis foi o Decreto n.º 4.857, que promoveu a atualização do Código Civil de 1916. Houve a inscrição do penhor de máquinas no Registro de Imóveis, com a criação de livros específicos para o registro de loteamentos e cédulas de crédito.

O ESTADO NOVO

A era de poder de Getúlio Vargas se iniciou com a Revolução de 1930, que derrubou o presidente Washington Luís e pôs fim à República Velha. Após sete anos à frente do Estado e tendo passado por um Governo Provisório (1930-1934) e por um Governo Constitucional (1934-1937), Vargas deu um Golpe de Estado, em 10 de novembro de 1937, fechou o Congresso, cancelou as eleições presidenciais diretas, previstas para o ano seguinte, e impôs ao país uma Constituição redigida pelo jurista Francisco Campos.

Conforme explica Marcus Dezemone, professor de História, com ênfase no Brasil Republicano, das Universidades Federal Fluminense (UFF) e do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) e pesquisador do INCT Proprietas, inaugurou-se um regime autoritário, oficialmente denominado Estado Nacional, mas que ficou mais conhecido como Estado Novo (1937-1945). “Desde 1935, uma violenta repressão havia sido empreendida, retirando de circulação grupos que poderiam ter exercido algum tipo de resistência ou oposição. Por isso, parte da historiografia chamou o golpe de 1937 de ‘golpe silencioso’, porque teve pouca reação”, explica o acadêmico.



PERÍODO POPULISTA

Após a renúncia de Getúlio Vargas, em outubro de 1945, iniciou-se no Brasil a Quarta República ou República Populista, que se estendeu até 1964, com o golpe civil-militar. O período foi marcado pela política desenvolvimentista.

O governo de Juscelino Kubitschek foi destaque, registrando um crescimento anual médio do PIB de 7% e um crescimento industrial de 80%. A construção da nova capital, Brasília, em tempo recorde, e a criação do Plano de Metas, que estipulava investimentos em áreas cruciais do país, como energia e transporte, são exemplos de medidas adotadas.

Apesar dos resultados positivos, esse governo também ficou marcado pelo crescimento da desigualdade social no país e por problemas graves, como o baixo investimento na educação e na alimentação, que permaneceram como gargalos da nossa sociedade.





Construção de Brasília (prédios dos ministérios), 1959

Arquivo Público do Distrito Federal



Deposição do governo João Goulart | Golpe de 1964

Wikipédia, domínio público



DITADURA MILITAR

O Brasil viveu entre 31 de março de 1964 e 15 de março de 1985 um dos períodos mais emblemáticos de sua história. Com o apoio de setores civis, as Forças Armadas derrubaram o governo do presidente João Goulart (Jango), alegando que ele representava uma ameaça comunista e que havia desordem política e econômica no país.

Para o professor do Departamento de Serviço Social da PUC-Rio e pesquisador do INCT Proprietas, Rafael Soares Gonçalves, antes de abordar os marcos relativos ao Registro de Imóveis no período, é necessário ampliar o olhar para o contexto geopolítico mundial. “Estávamos no coração da Guerra Fria, entre Estados Unidos e União Soviética. E, nos anos anteriores, os EUA haviam feito um grande investimento em políticas sociais, sobretudo de habitação, na América Latina, em um esforço de conquistar maior influência nessas regiões, com receio da Revolução Cubana.” Rafael Soares explica que, no período, houve muitos estímulos à autoconstrução e à produção de bairros populares. Muitos deles, inclusive, ganharam o nome de Kennedy em homenagem ao presidente norte-americano John Kennedy, morto em 1963.

De acordo com o acadêmico, especificamente no Brasil, em 1960, quando Brasília torna-se a nova capital e o Rio de Janeiro passa a ser o Estado da Guanabara, o então governador daquele estado, Carlos Lacerda, se aproxima fortemente dos Estados Unidos, captando recursos norte-americanos no início do seu projeto de habitação popular. A iniciativa tinha, de 1960 a 1962, uma perspectiva de mutirão, de urbanização de favelas. Contudo, a partir de 1962, a então linguista e jornalista Sandra Calvacanti assume a Secretaria de Serviços Sociais da Guanabara e inicia a implementação da política de remoção de favelas no Rio de Janeiro.

Conjunto Habitacional Humberto de Alencar Castelo Branco, no bairro Aparecida, em Santos, foi o primeiro conjunto popular construído pelo BNH no Brasil. Obras começaram em 1967 e foram finalizadas em 1971



Adobe fotos



O Banco Nacional de Habitação seria estabelecido pela Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, a Lei do Sistema Financeiro da Habitação, que também estabeleceu outros mecanismos econômicos para estimular a aquisição da casa própria e a construção de habitações sociais.

O Banco Nacional de Habitação vai dialogar com várias dimensões, mas é um esforço por parte do governo militar de dar uma centralidade à dimensão da habitação, levando em consideração vários aspectos: o social, propriamente dito, mas também uma resposta, por meio da habitação, para tentar apaziguar os conflitos e tensões oriundos de uma presença comunista. Havia medo de que a Revolução Cubana se espalhasse nas Américas.

Professor Rafael Soares Gonçalves - Professor do Departamento de Serviço Social da PUC-Rio, pesquisador do INCT Proprietas

Além disso, o foco na habitação era uma forma de estimular um setor com extensa cadeia produtiva, impactando a construção civil, o mercado de trabalho e a economia de forma geral. “Ao investir na habitação popular, os militares tiveram a possibilidade de um estímulo mais amplo da própria economia, dentro de uma política superdesenvolvimentista, que incluiu ainda grandes obras públicas, como Itaipu, Transamazônica etc.”





A REVOLUÇÃO DA MATRÍCULA

A Lei de Registros Públicos, ou Lei n.º 6.015/1973, ainda está em vigor. Nascida do Projeto n.º 2.267/1970, a legislação trouxe a mudança de paradigma mais importante da história do setor no Brasil: a adoção do fólio real por meio da matrícula. Até então, o registro trazia títulos em ordem cronológica, misturando imóveis e pessoas, o que dificultava entender a situação atual do bem. Com a Lei n.º 6.015, cada imóvel passou a ter uma “identidade” própria, uma ficha única (a matrícula), em que toda a sua história jurídica é contada. A lei substituiu termos como “transcrição” (para vendas) e “inscrição” (para hipotecas), passando-se a utilizar um termo unificado: registro.

Outros marcos da legislação referente ao Registro de Imóveis nesse período foram:

- Condomínios edilícios e as incorporações imobiliárias, Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964: estabeleceu as características dos novos processos, as obrigações para os envolvidos e a forma de registro.
- Estatuto da Terra, Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964: regulação dos direitos e obrigações relativos a áreas rurais, estabelecendo uma função social a elas.
- Cadastro dos imóveis rurais no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), Lei n.º 4.947, de 6 de abril de 1966: Registro de Imóveis passou a ser obrigado a encaminhar as modificações nas matrículas de imóveis rurais.
- Registro de loteamentos urbanos, Decreto-Lei n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967: atualizou as regras dos loteamentos urbanos, com instituição de novos direitos reais, como o uso de terrenos públicos ou particulares e de espaços aéreos.
- Aperfeiçoamentos da Lei n.º 6.015, de 30 de junho de 1975: emolumentos fixados pelos registros de custas dos estados.
- Parcelamento do solo urbano, Lei Lehman, Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979: Registro de Imóveis passa a analisar a legalidade dos pedidos de loteamento, exercendo uma rigorosa análise sobre um conjunto de documentos, plantas e mesmo aprovações por outros órgãos públicos. Parcelador passa a ter obrigações relacionadas à qualidade da urbanização.

**A LEI 6.015 CRIOU
UMA “IDENTIDADE”
PRÓPRIA/FICHA ÚNICA
PARA CADA IMÓVEL:
A MATRÍCULA**

CNM: 099226.2.0206527-39

206.527
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 03 de junho

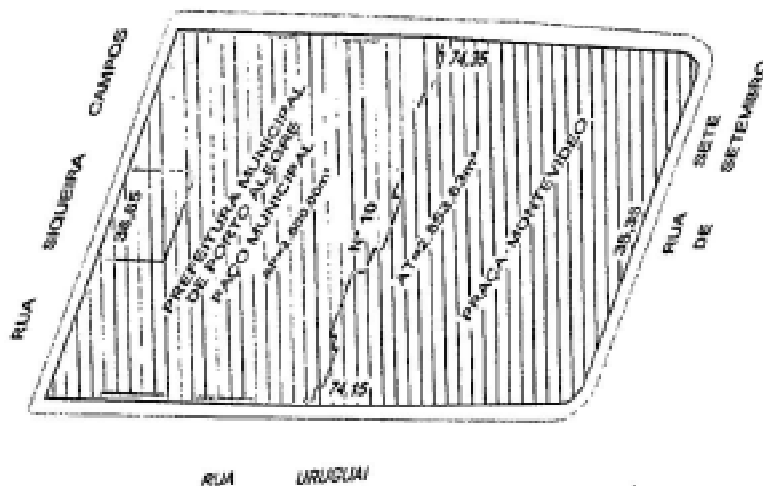
2019

FICHA	MATRÍCULA
1	206.527

IMÓVEL - PRÉDIO DE ALVENARIA (PAÇO MUNICIPAL) sob número dez (10) da Praça Montevideo, com a área construída de dois mil e seiscentos metros quadrados (2.600m²), edificado sobre o **TERRENO URBANO**, com a área superficial de dois mil, oitocentos e cinquenta e três metros e sessenta e três decímetros quadrados (2.853,63m²), localizado na Praça Montevideo, no **Centro Histórico**, com as seguintes medidas e confrontações: **AO SUDESTE**, na extensão de trinta e cinco metros e trinta e cinco centímetros (35,35m), confrontando com o alinhamento da Rua Sete de Setembro; **AO SUDOESTE**, na extensão de setenta e quatro metros e quinze centímetros (74,15m), confrontando com a Rua Uruguai; **AO NOROESTE**, na extensão de trinta e oito metros e sessenta e cinco centímetros (38,65m), confrontando com a Rua Siqueira Campos; **AO NORDESTE**, na extensão de setenta e quatro metros e trinta e cinco centímetros (74,35m), confrontando com a Avenida Borges de Medeiros.-

QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas Sete de Setembro, Uruguai, Siqueira Campos e Avenida Borges de Medeiros.-

AVENIDA BORGES DE MEDEIROS



PROPRIETÁRIO - **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**, com sede na Praça Montevideo nº 10, Centro Histórico, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 92.963.560/0001-60.-

MATRÍCULA aberta em virtude do pedido do Poder Público Municipal datado de 29/5/2019, nos termos do artigo 195-A da Lei 6.015/73.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 902.939, em 3/6/2019, conforme requerimento datado de 29 de maio de 2019, arquivado neste Ofício.-

Porto Alegre, 11 de junho de 2019.-

CONTINUA NO VERSO



ESTADO DEMOCRÁTICO

A crise pós-milagre-econômico e a consequente perda de apoio político e social, somadas ao crescimento de movimentos sociais, levaram ao fim da Ditadura Militar. Com isso, o período de redemocratização do Brasil iniciou-se em 15 de março de 1985, com a posse de José Sarney.

Dois anos depois, em 1º de fevereiro de 1987, foi realizada a Assembleia Constituinte, com o objetivo de desenhar uma nova Constituição Federal, que seria promulgada em 5 de outubro de 1988.

Era um período de redemocratização do país com um grande foco na retomada de direitos e garantias fundamentais. Nesse momento os novos direitos vinham se consolidando por conta da força dos movimentos sociais, impactando, posteriormente, o direito registral imobiliário. A propriedade coletiva e o direito social à moradia estavam em foco.

Professora Ana Luisa Santos Rocha
Pesquisadora do INCT Proprietas, mestre e doutora em Direito e especialista em Direito Notarial e Registral

A acadêmica explica que, ao trazer definições como a possibilidade de usufruto exclusivo das terras tradicionalmente ocupadas por povos indígenas, de propriedade coletiva das comunidades quilombolas, do direito social à moradia (mesmo tendo sido inserida posteriormente no artigo 6º), e de outros direitos sociais, a Constituição trouxe impactos diretos para todo o sistema registral imobiliário. “Passa-se a privilegiar não só a propriedade privada individual, mas também outros elementos que congregam o que consta

na Constituição como função social da propriedade, tanto a propriedade imobiliária rural quanto a propriedade imobiliária urbana. A partir disso, o sistema registral precisaria se adequar”, destaca.

Outra mudança importante foi o reconhecimento dos serviços registrais como um braço do Estado, dando legitimidade aos atos praticados. “Para se adequar a esse regime de um país que se colocava agora como Estado Democrático de Direito, o próprio sistema precisaria de alterações. Então, ocorre o reconhecimento na Constituição dos serviços extrajudiciais como atividades do Estado, só que delegadas para os particulares”, detalha.

Nesse momento, os serviços registrais saem e passam a ficar totalmente vinculados à fiscalização do Estado e do Poder Judiciário em cada Unidade Federativa, com seleção por concurso desses agentes delegados, os oficiais de registro.

Durante os trabalhos da Assembleia Nacional Constituinte, os registradores de imóveis não atuaram como parlamentares constituintes, mas participaram de forma técnica e institucional por meio de suas entidades representativas, especialmente o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). A contribuição da classe ocorreu mediante apresentação de estudos, memoriais e posicionamentos técnicos voltados à defesa da segurança jurídica, da fé pública, da função social da propriedade e da natureza pública dos serviços notariais e de registro. Esse ambiente de interlocução técnica influenciou o debate que resultou na consolidação do regime jurídico dos serviços notariais e de registro no texto constitucional, posteriormente regulamentado em legislação infraconstitucional, reafirmando o papel do Registro de Imóveis como instrumento de garantia da publicidade, autenticidade e eficácia dos atos jurídicos.

A CONSTITUIÇÃO DE 1988 CONFERIU O RECONHECIMENTO DOS SERVIÇOS REGISTRALIS COMO UM BRAÇO DO ESTADO, DANDO LEGITIMIDADE AOS ATOS PRATICADOS



Agência Senado

Deputado Ulysses Guimarães, no dia da promulgação do texto da Constituição de 1988

Marcos do setor de 1985 a 2004:

- Novos requisitos da escritura pública, Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985: requisitos para lavratura das escrituras pelos tabeliães.
- Lei dos Notários e Registradores, Lei n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994: publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Definição e organização de serviços, deveres, direitos e funções dos oficiais delegados. Divisão das áreas de registros públicos, com o Poder Judiciário como responsável pela fiscalização e pela realização de concursos.
- Redesenho do Sistema de Financiamento Imobiliário, Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997: início da desjudicialização dos processos. Alienação fiduciária de bens imóveis como uma nova modalidade de garantia para os financiamentos.
- Fixação dos emolumentos, Lei n.º 10.169, de 29 de dezembro de 2000: responsabilidade dos estados em definir os valores a serem cobrados em cada serviço prestado. Atos comuns aos vários serviços notariais e de registro são remunerados por emolumentos específicos.
- Estatuto das Cidades, Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001: garantias para o direito à moradia para famílias que viviam em áreas informais. Diretrizes para regularização fundiária e normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação. Novas diretrizes e prazos para usucapião.
- Georreferenciamento de imóveis rurais, Lei n.º 10.267, de 28 de agosto de 2001: obrigatoriedade de os proprietários de imóveis rurais relatarem o posicionamento por meio de satélite.
- Novo Código Civil, Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002: maior igualdade de direitos entre homens e mulheres e mais isonomia nas relações comerciais e patrimoniais.
- Lei n.º 10.931, de agosto de 2004: retificação da descrição dos imóveis, contribuindo para a desjudicialização.

A partir da Constituição de 1988 até os dias de hoje, o Registro de Imóveis passou a ter evoluções constantes, com uma gestão cada vez mais profissional e voltada à segurança, à eficácia e à eficiência. Tais movimentos serão abordados nos capítulos seguintes.

LIVRO TRANSCRIÇÃO

Nome, Domicílio
e

Profissão do Adquirente

Nome, Domicílio
e

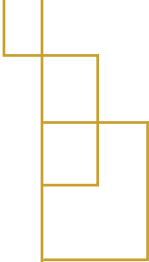
Profissão do Transcritor

...cho, 90 lado 95 - nesta Capital
...gola, e, no fun-
Soares
pro



CAPÍTULO 2

REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO: PILAR ESSENCIAL



MAIS DO QUE UM DOCUMENTO DE EXTREMA IMPORTÂNCIA NO QUE TANGE À GARANTIA DE DIREITOS, O REGISTRO DE UM IMÓVEL É FUNDAMENTAL PARA A FORMALIZAÇÃO DE DIREITOS, COMO O DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA, E PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL.

Considerado a espinha dorsal da segurança jurídica em transações imobiliárias, o Registro de Imóveis surgiu no Brasil para atender a uma demanda social: dar garantia às transações hipotecárias. Em constante evolução e passando por diversas modificações para se adaptar ao mercado e continuar atendendo às necessidades sociais, a atividade registral tornou-se moderna, com procedimentos simplificados, redução de custos e prazos de atendimento e até a oferta de serviços de forma totalmente digital.

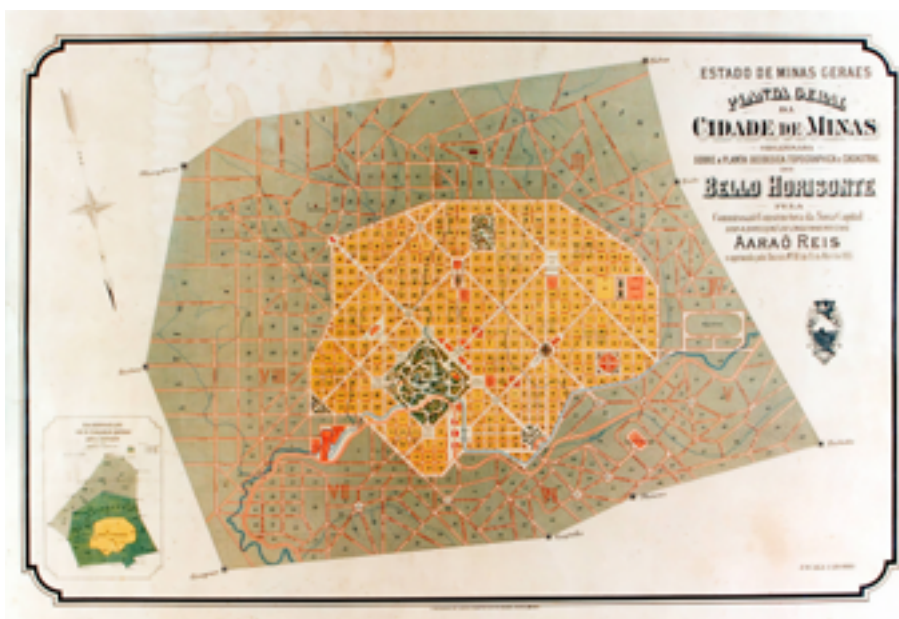
Fato é que o sistema registral brasileiro se tornou referência mundial em termos de segurança, autenticidade e eficácia nos negócios jurídicos. Sua missão é proteger os direitos de proprietários, compradores e investidores, conferindo garantia e clareza à titularidade de um imóvel, bem como a existência ou inexistência de qualquer ônus.

Um raciocínio simples ajuda a compreensão. Ao comprar um imóvel ou dá-lo em garantia em uma transação, a principal preocupação do adquirente ou do credor é sobre a situação jurídica daquele bem. Essa “garantia” de que está tudo certo é dada pelo Registro de Imóveis. Cabe a essa instituição transcrever, registrar ou inscrever todos os atos relacionados a determinado imóvel ao longo do tempo, inclusive averbar todas as alterações pelas quais ele venha a passar.



Atendimento ao público no 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo





Belo Horizonte foi inaugurada em 1897 com o objetivo de ser uma cidade com desenvolvimento urbano organizado. O projeto urbano foi desenvolvido com um traçado inspirado em cidades como Washington e Paris, caracterizado por ruas largas, avenidas simétricas e a Avenida do Contorno, que define o centro da cidade

Esta é a ponta do novelo. Mais do que um documento de extrema importância no que tange à garantia de direitos, o registro de um imóvel é fundamental para a formalização de direitos, como o direito constitucional à moradia, e para o desenvolvimento econômico e social. Isso porque um imóvel regularizado, além de mais valorizado no mercado, converte-se em ativo financeiro, podendo ser dado como garantia em diversas transações financeiras, como aquisição de crédito, financiamentos ou hipotecas, ampliando a circulação de dinheiro e aquecendo a economia. É um ciclo virtuoso de “ganha-ganha” com vantagens para toda a sociedade.

Além de gerar riqueza, o Registro de Imóveis é também uma ferramenta de justiça social e sustentabilidade ambiental, ao promover o ordenamento do solo, ponto de partida para o desenvolvimento urbano organizado, seguro e com infraestrutura necessária para o bem-estar da população. Algo fundamental, tendo em vista o crescimento acelerado, especialmente nas médias e grandes cidades brasileiras.

ALÉM DE GERAR RIQUEZA, O REGISTRO DE IMÓVEIS É TAMBÉM UMA FERRAMENTA DE JUSTIÇA SOCIAL E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL



Adobe fotos

Loteamentos e incorporações regularizadas asseguram que todo o processo de parcelamento e ordenamento do solo seja realizado conforme as normas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal, pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n.º 6.766, de 1979) e demais legislações urbanísticas. Isso significa a garantia de aspectos fundamentais para a formação de bairros completos, seguros e integrados à malha urbana, nos quais o cidadão pode viver com dignidade e acesso a serviços essenciais, como redes de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, drenagem pluvial, áreas destinadas a equipamentos públicos e áreas verdes.

Por outro lado, loteamentos irregulares ou clandestinos tendem a gerar ocupações desordenadas, que sobrecarregam os serviços públicos, dificultam o acesso à moradia digna e contribuem para a degradação ambiental. A ausência de infraestrutura adequada nesses espaços reflete-se diretamente em problemas como alagamentos, contaminação de mananciais, precariedade no transporte coletivo e exclusão social.





Maringá, no interior do Paraná, é outra cidade com planejamento urbano, em que se destacam ruas arborizadas e abundância de áreas verdes





A favela de Paraisópolis cresceu a partir da ocupação de lotes abandonados na década de 1920 na Zona Sul de São Paulo. Estima-se que tenha mais de 100 mil habitantes e 21 mil domicílios na área de 10 km²



Ausência de infraestrutura adequada em ocupações irregulares reflete-se diretamente em problemas como alagamentos e contaminação de mananciais, entre outros



TIPOS DE CARTÓRIOS

No Brasil, os cartórios são divididos entre tabelionatos e registros. Os tabelionatos podem ser de Notas, aos quais o cidadão recorre quando precisa reconhecer firma da sua assinatura, fazer a escritura de um imóvel ou uma procuração, por exemplo, ou de Protesto, que, de forma resumida, é destinado à recuperação de crédito.

Os cartórios de Registro, por sua vez, subdividem-se em quatro: Registro Civil de Pessoas Naturais, em que são registrados os nascimentos, casamentos e óbitos, entre outros atos; Registro de Títulos e Documentos; Registro Civil de Pessoas Jurídicas; e Registro de Imóveis, foco desta publicação.

Os Registros de Imóveis estão localizados em todo o país, tendo sua distribuição estabelecida pela Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973) e seguindo o princípio da Territorialidade (ou Circunscrição), que determina a competência exclusiva do cartório

da área onde o imóvel está situado. Ou seja, o registro ou a averbação de um título, como a escritura de compra e venda, só pode ser realizado no Cartório de Registro de Imóveis competente para a circunscrição (área geográfica) onde o bem se localiza.

A delimitação das circunscrições é feita em comarcas, unidade de referência que geralmente corresponde ao território de um ou mais municípios. Cada comarca deve ter, no mínimo, um Cartório de Registro de Imóveis. Há comarcas com grande volume de transações imobiliárias, caso das capitais e grandes cidades. Dessa forma, a área é subdividida em várias circunscrições ou zonas de Registro de Imóveis, originando o 1º, o 2º, o 3º Registro de Imóveis, e daí por diante. Um exemplo: a Comarca de Salvador (BA) atualmente possui sete cartórios de Registro de Imóveis. Por outro lado, a Comarca de Novo Cruzeiro (MG) é responsável também pelo município de Catuji (MG).

OS CARTÓRIOS NO BRASIL*

12.126 SERVENTIAS

7.173 de Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN);

3.791 de Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas (RCPJ);

3.666 de Registro de Imóveis (RI);

8.219 de Notas;

3.843 Protesto de Títulos (PT);

550 de Registro de Contratos Marítimos (RCM);

279 Registro de Distribuição (RD).

*Fonte: Conselho Nacional de Justiça







**OS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
NÃO VENDEM PRODUTOS. ELES PRESTAM
SERVIÇOS ESTABELECIDOS EM LEI**



Equipe do 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rlo de Janeiro

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Os cartórios de Registro de Imóveis não vendem produtos. Eles prestam serviços estabelecidos em lei. Entre os mais solicitados está o registro da transmissão da propriedade – somente o registro é capaz de comprovar a propriedade de um imóvel, e não a escritura, como muitas pessoas pensam.

Há também os serviços pertinentes ao registro de garantias. Quando a pessoa vai a um banco, por exemplo, para contrair um empréstimo dando um imóvel como garantia, isso apenas é possível se a garantia existir de fato, ou seja, se o imóvel for registrado em Cartório de Registro de Imóveis. Normalmente, as garantias mais utilizadas são a alienação fiduciária e as hipotecas.

Outro serviço prestado nos cartórios de Registro de Imóveis é o registro da usucapião, quando uma pessoa, por determinado tempo previsto em lei, ocupa um imóvel e, em razão disso, adquire a propriedade. Também cabe ao Registro de Imóveis averbar atos relativos à alteração das características do imóvel ou a situação jurídica do proprietário ou proprietária, das pessoas que constem do registro de determinado imóvel. Por exemplo: se uma pessoa compra um imóvel solteira e depois se casa, ela precisa fazer a averbação de casamento na matrícula do imóvel. Se essa pessoa posteriormente se divorcia, também é preciso fazer a averbação na matrícula. Se, em razão desse divórcio, houver partilha de bens, é feito o registro dessa partilha na matrícula do imóvel.

REGISTRADOR DE IMÓVEIS: QUEM É?

Outra imagem em desconstrução é a de que o registrador de imóveis é um mero carimbador de documentos, que fica atrás de um balcão a serviço da burocracia estatal. Na verdade, eles são instrumentos do Estado para a realização ordenada de parcela dos direitos garantidos e oferecidos aos seus cidadãos. De outra forma, são profissionais que atuam como “ponte” entre o cidadão e o Estado no que tange ao cumprimento da legislação e à garantia de direitos. A atividade vai muito além do domínio e aplicação das leis. Cada vez mais, ela exige do profissional dinamismo e múltiplas habilidades, principalmente diante da evolução legislativa e tecnológica por que vem passando ao longo das décadas, em um movimento fundamental perante o ritmo vertiginoso das transformações econômicas e sociais.

O registrador de imóveis está sempre dedicado ao seu aperfeiçoamento, não só acadêmico. Além de dominar as leis em profundidade, ele precisa entender de gestão de negócios e de pessoas. Esse ponto refere-se a uma característica que precisa ser reforçada. Embora não sejam empresas, os cartórios de notas e registros são serviços públicos, mas exercidos em caráter privado por meio de delegação do Estado. Os titulares dos cartórios são profissionais do Direito que prestam concurso público para obter a delegação e são responsáveis por gerir a atividade, sendo que a fiscalização é feita pelo Poder Judiciário.

**OS REGISTRADORES
DE IMÓVEIS SÃO
INSTRUMENTOS DO
ESTADO PARA A
REALIZAÇÃO ORDENADA
DE PARCELA DOS
DIREITOS GARANTIDOS
E OFERECIDOS AOS
SEUS CIDADÃOS**

CONCURSO

Desde 1988, a Constituição Federal versa sobre a atividade registral e notarial.

... os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, e a lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

Constituição Federal, Art. 236

A lei também estabelece as normas gerais para a fixação dos emolumentos, que são as taxas relativas aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, bem como a forma de ingresso na atividade. Dessa maneira, para ser um oficial de Registro de Imóveis, além de ser bacharel em Direito ou ter 10 anos de atuação em cartório, o candidato precisa ser aprovado em "concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses" (Art. 236, § 3º).

A LEI TAMBÉM ESTABELECE AS NORMAS GERAIS PARA A FIXAÇÃO DOS EMOLUMENTOS, QUE SÃO AS TAXAS RELATIVAS AOS ATOS PRATICADOS PELOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO

EXIGÊNCIAS PARA SER UM OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Exigências para ser um oficial de Registro de Imóveis

Ser bacharel em Direito ou ter 10 anos de atuação em cartório

Obter aprovação em concurso público de provas e títulos, com várias etapas:

Prova objetiva eliminatória

Prova subjetiva classificatória

Prova oral classificatória e eliminatória*

Provas de títulos*

*Variam conforme os estados da Federação

Extremamente rigorosos, os certames contemplam cinco etapas: prova objetiva eliminatória; prova subjetiva classificatória; outras três fases que podem variar entre os estados da Federação, mas que são, basicamente, prova oral, que é classificatória e eliminatória, e provas de títulos.

Outro critério para atuar na área é que, mesmo nos casos de vacância da serventia, ainda que temporariamente, o profissional substituto não pode ser parente do oficial. Além disso, em decisão recente o Supremo Tribunal Federal (STF) definiu que um interino não pode ocupar o cargo por mais de seis meses.

Nos cartórios de Registro de Imóveis, além do cargo de registrador, também é possível exercer outras funções, para as quais não há necessidade de concurso público. Toda a equipe é escolhida e contratada pelo oficial responsável: atendimento ao público, telefonista, escrevente, que é aquele profissional que poderá assinar sob a responsabilidade do oficial, e oficial substituto.

Algumas normas são estabelecidas para se evitar o nepotismo nessas funções. Por exemplo, não se pode contratar para trabalhar em um cartório um parente do juiz da Corregedoria. Órgão de controle dentro da administração pública, a Corregedoria desempenha diversas funções essenciais, que incluem a investigação de denúncias e representações relativas a possíveis irregularidades e a avaliação da conduta de servidores públicos e entidades jurídicas vinculadas à instituição. Além disso, é responsável por aplicar sanções disciplinares, promover ações preventivas contra infrações e assegurar o cumprimento das normas e legislações pertinentes.



Equipe do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador

ORGANIZAÇÃO

Considerado um dos mais conceituados do mundo, o sistema registral brasileiro é fundamentado por princípios que norteiam a atuação dos oficiais de registro e garantem a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Segurança Jurídica – garante previsibilidade e estabilidade às situações jurídicas imobiliárias, protegendo a confiança de terceiros nos registros.

Inscrição – para que um ato ou direito imobiliário produza efeitos jurídicos perante terceiros, é necessária sua inscrição no registro.

Instância – cada interessado tem o direito de ver analisado e decidido o seu pedido de registro (embora esse termo técnico possa estar associado ao caráter procedimental).

Cindibilidade – admite que o registro se dê em partes quando a situação jurídica ou documental assim permitir.

Prioridade – quem chega primeiro com a documentação válida no registro tem preferência sobre os demais na ordem dos direitos (grau).

Unitariedade Matricial – a matrícula é única para cada imóvel, reunindo todos os registros e averbações relativos a ele.

Especialidade – cada imóvel é individualizado no registro por meio de sua matrícula, com descrição e características próprias.

Continuidade – os registros e averbações devem suceder-se de forma a manter a coerência histórica da situação jurídica do imóvel.

Legalidade – o registrador só pode efetuar registros ou averbações que estejam em conformidade com a lei.

Publicidade – o registro torna públicos os atos e situações jurídicas dos imóveis, permitindo que terceiros tomem ciência.

Legitimação Registral – o registro confere eficácia e força probatória ao titular do direito registrado perante terceiros.

Fé Pública Registral – o sistema confere presunção de veracidade e confiança às informações constantes dos registros.

Concentração – os atos devem ser concentrados no registro (embora esse princípio seja mais tradicional no Direito Registral brasileiro clássico, ele também aparece referido na obra como fundamento sistêmico).

Tratando de maneira didática, para além do vocabulário jurídico, vale destacar como alguns desses princípios manifestam-se no dia a dia da sociedade brasileira. De partida, o princípio da Publicidade está na base de todo o sistema. Razão de existência do Registro de Imóveis, dar publicidade aos atos jurídicos por meio do registro e da emissão de certidões significa “contar” para a sociedade qual a situação jurídica de um imóvel: quem é o seu dono, se possui ônus ou penhora, enfim, todas as ações que podem influenciar a situação jurídica de um imóvel. É a única forma de garantir transparência, segurança e validade aos negócios jurídicos.

Outro exemplo que ajuda a clarificar a importância dos princípios fundamentais é o fólio real. Adotado no país a partir de 1973, por meio da Lei n.º 6.015 (Lei de Registros Públicos - LRP), e amparado na Unitariedade Matricial, é por meio dele que todas as informações de um imóvel são estruturadas em um único documento, uma espécie de “ficha” que traz o número de matrícula, assemelhando-se ao “CPF do imóvel”. Assim, para cada propriedade, cada unidade imobiliária, existe apenas uma matrícula no Registro de Imóveis – da mesma forma, cada matrícula só pode referir-se a um único imóvel. A matrícula, portanto, concentra todo o histórico de transações pertinentes a uma unidade imobiliária ao longo dos anos, como compra, venda e mudança de titularidade, entre tantas que figuram no vasto espectro de possibilidades.

De simples elucidação, o princípio da Legalidade implica ao oficial de Registro de Imóveis o dever de analisar o título judicial que lhe é apresentado – seja um documento, contrato, escritura, entre outros – a fim de garantir sua adequação ao regramento legal, o que é inegociável para a atividade registral. É por isso que, em caso de inadequação legal, o oficial emite uma nota devolutiva, na qual aponta quais os obstáculos, bem como a forma de solucioná-los.

Ainda no que tange à segurança jurídica das transações imobiliárias, o princípio da Continuidade garante a construção de toda uma cadeia de sucessivas transmissões de um imóvel, evitando fraudes – por exemplo, uma pessoa que recebeu um imóvel de herança só pode vendê-lo após registrar a transação, para que seu nome conste como proprietária daquele bem.

Quando o registrador analisa a escritura pública e a matrícula, ele sabe que vai contar mais capítulo do sonho de alguém! Ele sabe que irá descrever mais um episódio da história daquele imóvel. É preciso resignificar para perceber nossa função como profissionais de mudança, de conquistas e sonhos.

Erika Stocco - Oficiala do Registro de Imóveis de Mandaguari (PR), diretora de Comunicação do Registro de Imóveis do Brasil (RIB), gestões 2024/2025 e 2026/2027







Daniel Chiacos

ORGANIZAÇÃO INSTITUCIONAL

Por ser um serviço público executado de forma privada, durante muito tempo a atividade registral imobiliária foi executada de maneira individualizada, justamente pela independência conferida a cada registrador à frente dos cartórios, sempre, claro, respeitando as normas legais que regulamentam o exercício. Mas, à medida que a função foi ganhando importância e importância social, aumentou-se a necessidade de maior organização coletiva para enfrentar os desafios e promover o fortalecimento da atividade.

Atualmente, os cartórios de Registro de Imóveis brasileiros são organizados por três entidades nacionais representativas:

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB):

Com longa caminhada de representação e suporte acadêmico, a entidade tem o objetivo de promover o estudo e aprimoramento da atividade.

Registro de Imóveis do Brasil (RIB):

É composto pelas associações estaduais representativas dos oficiais de Registro de Imóveis e desempenha um papel importante no ambiente de negócios e no desenvolvimento econômico. Com viés mais político, tem a missão de fomentar, aprimorar e modernizar os serviços prestados pelos oficiais de Registro de Imóveis, atuando pela melhora do ambiente de negócios, circulação de crédito e desenvolvimento econômico do país.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR):

Mantendo diálogo mais direto com o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e o Poder Judiciário, foi criado

**A ORGANIZAÇÃO
COLETIVA É MEIO
PARA ENFRENTAR
OS DESAFIOS DO
SETOR REGISTRAL
E PROMOVER O
FORTALECIMENTO
DA ATIVIDADE**

pela Lei Federal n.º 13.465/1997 para implementar e gerir o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI). O ONR coordena a interligação de todos os cartórios de Registro de Imóveis do país e garante a interoperabilidade, permitindo o acesso a serviços eletrônicos de Registro de Imóveis em âmbito nacional.

Há ainda a Associação dos Notários e Registradores (Anoreg). Com atuação nacional, a entidade representa os titulares de todos os serviços notariais e de registro, incluindo não apenas o Registro de Imóveis, mas também o Tabelionato de Notas, Protestos, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil.

Marca única

Para construir uma imagem coesa e forte, em 2024 o Registro de Imóveis do Brasil lançou uma nova marca para cartórios. O objetivo da iniciativa é padronizar e, ao mesmo tempo, fazer com que cada cartório do segmento no país tenha uma identidade personalizada, conectada à marca nacional. A padronização reforça o papel fundamental dos cartórios de Registro de Imóveis na prestação de serviços seguros e eficientes e busca fortalecer a presença e a credibilidade do setor junto ao público.

A marca gera esse engajamento e pertencimento. Ela não foi imposta, e sim veio para cancelar um sentimento que já existia entre nós, registradores de imóveis, de que, caminhando juntos, ganhamos mais força e representatividade. Os seres humanos também se comunicam muito visualmente. A marca é essa forma de comunicar externamente, para a sociedade, aquilo que já estava entre nós: embora independentes, integramos um grupo maior, nacional, que fala a mesma língua, que trabalha de forma padronizada e com qualidade na entrega de serviços. Por isso, registrador de imóveis, registradora de imóveis, aproprie-se da marca Registro de Imóveis do Brasil. Ela é nossa e nos torna fortes se estivermos sempre juntos.

Erika Stocco



O 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro foi o primeiro do país a adotar a marca única



GESTÃO PROFISSIONAL

A qualidade é considerada um pilar fundamental da atividade registral. No âmbito dos serviços extrajudiciais, esse critério atende ao cumprimento de normas e procedimentos e está diretamente relacionado à confiança nos atos praticados pelos cartórios. Somente por meio da atuação profissional qualificada, centrada na segurança jurídica, eficiência, atendimento humanizado e gestão responsável, é possível garantir à sociedade que os serviços prestados têm previsibilidade, transparência e conformidade com os marcos legais e as boas práticas de governança.

O trabalho pela qualidade impulsionou a criação de padrões cada vez mais aprimorados. Em 2010, surgiu a NBR 15906, norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que estabelece os requisitos para o Sistema de Gestão de Serviços Notariais e Registrais (SGSNR).

Com o intuito de comprovar a capacidade dos serviços notariais e de registros de gerir seus processos com qualidade, a NBR 15906 integra requisitos internacionais, como as certificações ISO 9001 (Gestão da Qualidade), ISO 14001 (Gestão Ambiental), ISO 45001 (Saúde e Segurança Ocupacionais) e SA 8000 (Responsabilidade Social). Ela foi revisada em 2021, e atualmente os requisitos normativos são divididos em sete seções principais: contexto do Serviço Notarial e Registral (SNR), liderança, planejamento, apoio, operação, avaliação de desempenho e melhoria.





Arquivo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém

PRÊMIO QUALIDADE TOTAL

Instituído em 2004 pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil, o Prêmio de Qualidade Total Anoreg (PQTA) consolidou-se como a principal iniciativa nacional de reconhecimento às serventias extrajudiciais que adotam padrões elevados de gestão organizacional e excelência na prestação dos serviços notariais e registrais.

Mais do que uma premiação, o PQTA constitui instrumento estratégico de fortalecimento institucional. Ao estimular a implementação de sistemas de gestão estruturados, auditados por entidade independente, o prêmio fomenta a cultura da melhoria contínua, da inovação, da conformidade normativa e da responsabilidade socioambiental no âmbito das serventias.

Na 21ª edição, realizada em 2025, o prêmio registrou participação recorde. Ao final do processo de auditoria, 272 cartórios foram reconhecidos nas categorias Menção Honrosa, Bronze, Prata, Ouro e Diamante, além das distinções especiais Rubi Master e Rubi Evolução, refletindo o amadurecimento da gestão extrajudicial no país e o compromisso crescente com a excelência.

IMPACTO PARA O CIDADÃO E PARA A SEGURANÇA JURÍDICA

A adoção de práticas de gestão da qualidade repercute diretamente na experiência do usuário. Processos bem-definidos, rotinas padronizadas, equipes capacitadas e controle rigoroso reduzem falhas, aumentam a previsibilidade dos prazos e fortalecem a confiança nos atos praticados.

No âmbito do Registro de Imóveis, essa cultura de qualidade assume especial relevância. A segurança jurídica das transações imobiliárias — fundamento do crédito, do desenvolvimento urbano e da atividade rural — depende da precisão técnica e da confiabilidade dos registros. Ao longo de seus 180 anos de história, o Registro de Imóveis brasileiro evoluiu da escrituração manual à integração eletrônica nacional, mantendo como eixo permanente a proteção da propriedade e a estabilidade das relações jurídicas. O PQTA insere-se nesse percurso evolutivo como expressão contemporânea do compromisso institucional com a excelência.

**MAIS DO QUE UMA
PREMIAÇÃO, O
PQTA CONSTITUI
INSTRUMENTO
ESTRATÉGICO DE
FORTALECIMENTO
INSTITUCIONAL**

APOIO NO PROCESSO

A participação no PQTA é voluntária, e a ausência de inscrição não significa ausência de qualidade. Em todo o país, inúmeras serventias — inclusive situadas em realidades socioeconômicas desafiadoras — mantêm padrões elevados de eficiência, organização e compromisso com a segurança jurídica.

Entretanto, a adesão ao Prêmio ultrapassa a dimensão individual do reconhecimento. A ampliação da participação fortalece a produção de estatísticas e indicadores nacionais de qualidade, permitindo que a classe notarial e registral apresente dados concretos aos Poderes constituídos e à sociedade sobre o nível de excelência, governança e responsabilidade institucional que caracteriza a atividade extrajudicial brasileira. A participação coletiva amplia a representatividade do segmento, evidencia seu compromisso com padrões técnicos elevados e reforça a credibilidade institucional do Registro de Imóveis e das demais especialidades. Quando a classe atua de forma integrada e participativa, sua força institucional torna-se mais visível e expressiva.

Nesse contexto, a Anoreg desenvolveu o programa Cartório TOP, iniciativa estruturada para difundir boas práticas de gestão alinhadas à ABNT NBR 15906:2021 e, igualmente, preparar tecnicamente as serventias para a participação no PQTA. O programa oferece capacitação, orientação técnica e instrumentos de autoavaliação que auxiliam na implementação de sistemas de gestão consistentes, criando bases sólidas para o aprimoramento contínuo e para a participação qualificada na premiação.

Assim, o Cartório TOP e o PQTA atuam de forma complementar: o primeiro como instrumento formativo e estruturante; o segundo como mecanismo de avaliação, reconhecimento e consolidação pública da excelência alcançada. Ambos contribuem para que o conjunto da classe registral se apresente cada vez mais organizada, moderna e comprometida com a prestação de serviços de alta qualidade à sociedade brasileira

Os principais benefícios percebidos pelo usuário são a agilidade no atendimento, a clareza nas informações, a redução de erros e a confiança no serviço prestado. Quando um cartório investe em gestão da qualidade, isso se reflete em processos mais bem-definidos, colaboradores mais capacitados, canais de comunicação mais acessíveis e, consequentemente, em uma experiência mais positiva para o cidadão. Além disso, práticas de qualidade contribuem para maior transparência e previsibilidade nos prazos, o que é essencial para o planejamento de operações que envolvem registros de imóveis, por exemplo.

Nesse contexto, sem dúvida a segurança é um dos aspectos mais perceptíveis e relevantes para o usuário. Ao investir em gestão da qualidade, o cartório adota procedimentos sistematizados de conferência, controle e padronização, o que reduz significativamente o risco de falhas. Isso significa que o usuário pode confiar nos atos praticados, sabendo que há um sistema de controle interno robusto por trás de cada registro. Além da segurança, outro viés importante é a previsibilidade: saber que o serviço será realizado com qualidade, dentro do prazo e com atendimento respeitoso gera uma percepção muito positiva por parte do cidadão.

Maria Aparecida Bianchin - Oficiala do 2º Ofício de Rondonópolis (MT), coordenadora do Prêmio de Qualidade Total Anoreg BR



*Equipe do Registro de Imóveis
da 1ª Zona de Porto Alegre*



PARTICIPAÇÃO ATIVA

Das sete categorias de cartórios de Notas e de Registros existentes no país, o segmento Registro de Imóveis lidera a participação no PQTA, com maior número de estabelecimentos certificados com padrões de excelência e de qualidade.

PARTICIPAÇÃO 2021 A 2025

2021:

61 cartórios de Registro de Imóveis, de um total de 147 cartórios premiados.

2022:

79 cartórios de Registro de Imóveis, de um total de 191 cartórios premiados.

2023:

103 cartórios de Registro de Imóveis, de um total de 200 cartórios premiados.

2024:

107 cartórios de Registro de Imóveis, de um total de 215 cartórios premiados.

2025:

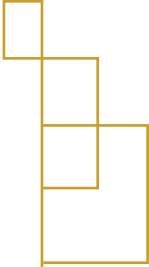
142 cartórios de Registro de Imóveis, de um total de 272 cartórios premiados.



A hand holding a set of keys in the foreground, with a house and a sunset sky in the background. The image is framed by a thin gold border on the top and right sides, and a thick gold bar at the bottom.

CAPÍTULO 3

A FUNÇÃO SOCIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS



UM IMÓVEL REGULARIZADO PODE SER CONVERTIDO EM ATIVO FINANCEIRO, SERVINDO DE GARANTIA EM DIVERSAS TRANSAÇÕES, COMO AQUISIÇÃO DE CRÉDITO, FINANCIAMENTOS OU HIPOTECAS. COM MAIS DINHEIRO CIRCULANDO NA PRAÇA, A ECONOMIA SE AQUECE. A AQUISIÇÃO DE NOVOS BENS E PRODUTOS E A CRIAÇÃO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS FOMENTAM TODA UMA CADEIA PRODUTIVA, COMO CONSTRUÇÃO CIVIL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E SETOR IMOBILIÁRIO, GERANDO EMPREGO E RENDA.

24,4 MILHÕES DE RESIDÊNCIAS OU ESTABELECIMENTOS NO BRASIL NÃO TÊM UM ENDEREÇO OFICIAL

Estudos de consultorias como Boston Consulting Group (BCG) e Juniper Research, entre outras, projetam que o comércio digital pode atingir cerca de 40% a 41% das vendas globais do varejo até 2027, ressaltando o quanto as compras por esse meio têm se tornado usuais. Tanto que é difícil pensar que, para além do acesso à internet, muitos brasileiros ainda se veem privados dessa comodidade por uma questão que parece improvável, mas é a realidade de muita gente ao redor do país: a falta de numeração das casas para efetuar a entrega.

O recebimento de correspondências bancárias, a solicitação de um atendimento de urgência e várias outras questões estão entre os muitos prejuízos gerados pela falta de identificação adequada do endereço de um imóvel. Segundo o Censo 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 22,8% de todos os domicílios do Brasil estão nessa condição. São 24,4 milhões de residências ou estabelecimentos sem catalogação oficial. E esse é apenas um dos muitos reflexos negativos da irregularidade fundiária no país e que merecem olhar atento por parte da sociedade e do poder público.

Comunidade em Belo Horizonte (MG)





Vista noturna da Favela da Rocinha, no Rio de Janeiro



Adobe fotos

Os impactos dessa realidade comprometem a concretização de inúmeros direitos econômicos e sociais. Lançando mão da máxima “só é dono quem registra”, na esfera individual a falta de segurança jurídica reduz o valor venal do imóvel e retira dos proprietários o direito de requerer os direitos reais sobre a propriedade, como doar, inventariar e mesmo hipotecar para acessar o sistema de crédito e levantar capital para realizar sonhos e suprir necessidades, como reformar, empreender ou adquirir outro bem.

Coletivamente, além de reduzir a arrecadação de tributos como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto de Renda – que, quando bem administrados pelos municípios, retornam à comunidade em que o imóvel está inserido em forma de políticas públicas que priorizem melhorias urbanísticas e ambientais, como adequação de ruas e vias, coleta de lixo, saneamento –, a irregularidade compromete a economia do país. Como dito, um imóvel regularizado pode ser convertido em ativo financeiro, servindo de garantia em diversas transações, como aquisição de crédito, financiamentos ou hipotecas. Com mais dinheiro circulando na praça, a economia se aquece. A aquisição de novos bens e produtos e a criação de novos empreendimentos fomentam toda uma cadeia produtiva, como construção civil, prestação de serviços, setor imobiliário, gerando emprego e renda, em um ciclo frutífero de “ganha-ganha”, com vantagens para toda a sociedade.

No artigo Irregularidade fundiária e o papel dos Registros de Imóveis no Brasil, Ana Cristina Maia, oficiala do Registro de Imóveis de Mariana (MG), diretora social do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), gestão 2025/2026, e diretora de Comunicação do ONR, gestão 2024/2026, discorre sobre isso.

As repercussões sociais e econômicas da irregularidade são múltiplas e cumulativas. No plano social, a informalidade tende a reproduzir desigualdades ao limitar o acesso efetivo dos moradores de áreas irregulares a infraestrutura e serviços urbanos essenciais, ao aumentar a exposição a riscos ambientais e climáticos, fragilizar a segurança da posse e ampliar conflitos territoriais.

No plano econômico, a falta de acesso ao sistema formal de registro da propriedade eleva custos de transação, desincentiva investimentos, impede o acesso ao mercado de crédito, dificulta a mobilização do ativo imobiliário e, em última instância, impede o desenvolvimento econômico sustentável.

Ana Cristina Maia - Oficiala do Registro de Imóveis de Mariana (MG), diretora social do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), gestão 2025/2026, diretora de Comunicação do ONR, gestão 2024/2026

A autora cita, também, a Nota Técnica publicada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) no ano de 2022, segundo a qual “a inclusão da atual estrutura de propriedade de imóveis no cálculo do índice de Gini eleva a desigualdade brasileira em, aproximadamente, 1,5 ponto percentual, em razão da deterioração da renda das camadas mais vulneráveis da população brasileira.” Ana Cristina pontua que o estudo indica que “um processo massivo de regularização fundiária urbana no país seria capaz de promover um choque de riqueza equivalente a R\$ 202,13 bilhões na economia brasileira, podendo provocar uma queda de até 2,4 p.p. no índice de desigualdade de renda”.

RAIZ HISTÓRICA

A irregularidade fundiária é um problema crônico no Brasil. Sua origem remonta ao período colonial e à forma adotada pela Coroa Portuguesa para administrar a defesa, o uso e a ocupação do território, tarefas que foram delegadas a terceiros. O litoral foi dividido em extensas faixas de terras continente adentro, as Capitânicas Hereditárias, concedidas a capitães donatários, que recebiam a posse e a responsabilidade de povoar, defender e administrar com os próprios recursos. Os donatários também tinham o direito de conceder faixas menores, lotes de terras chamados “sesmarias”, para outras pessoas, os sesmeiros, que deveriam explorar e cumprir contrapartidas.

O sistema sesmarial vigorou até a independência do Brasil, em 1822. Quase 30 anos se passaram até que a Lei Imperial n.º 601, em 18 de setembro de 1850, chamada de “Lei de Terras”, fosse implementada. Regulamentada em 1854 pelo Decreto Imperial n.º 138, a legislação tem caráter declaratório representa a primeira tentativa de regular a questão fundiária no país, discriminando as terras de domínio público daquelas de domínio privado e instituindo o Registro das Terras Possuídas.

A Lei de Terras estabeleceu, assim, uma nova forma de ocupação do solo, restringindo a transmissão das terras devolutas à compra e proibindo a posse por ocupação ou doação. E o Registro das Terras Possuídas reunia declarações feitas pelas pessoas sobre as terras que possuíam, informando dados como nome da propriedade, freguesia de localização e extensão territorial, como apresentado no capítulo 1 desta obra.

A Lei de Terras representou uma vitória dos grandes latifúndios e atrasou o desenvolvimento de pequenas propriedades agrícolas, tornando-se o cerne da concentração de terras no país. Ela regularizou as áreas até então ocupadas e, entre outros pontos, dificultou o acesso aos menos abastados – inclusive os escravizados, que foram libertados em 1888, mas impedidos de acessar a terra e garantir sustento.

**A LEI DE TERRAS
REPRESENTOU
UMA VITÓRIA DOS
GRANDES LATIFÚNDIOS
E ATRAVANCOU O
DESENVOLVIMENTO DE
PEQUENAS PROPRIEDADES
AGRÍCOLAS**

É o que sinaliza o trecho do parecer do Conselho de Estado acerca do projeto do senador Bernardo Pereira de Vasconcelos, um de seus principais propulsores:

Um dos benefícios da providência que é a Seção tem a honra de propor a Vossa Majestade Imperial é tornar mais custosa a aquisição de terra [...] Como a profusão de datas de terra tem, mais que outras causas, contribuído para a dificuldade que hoje se sente de obter trabalhadores livres, é seu parecer que de ora em diante sejam as terras vendidas sem exceção alguma. Aumentando-se o valor das terras e dificultando-se, conseqüentemente, a sua aquisição, é de se esperar que o imigrado pobre alugue o seu trabalho efetivamente por algum tempo, antes de obter meios de se fazer proprietário.

Parecer do Conselho de Estado para o projeto de 1842, do senador Bernardo Pereira de Vasconcelos

Essa ocupação desordenada, marcada pela concentração de terras, irregularidades, falta de distinção entre áreas públicas e privadas e desrespeito a limites territoriais reverberou pelos séculos e se agravou com o início da urbanização da sociedade brasileira. É sobre esse quebra-cabeça que as cidades começam a crescer, por volta de 1910: um território pouco conhecido, com pouca distinção entre propriedade pública e privada e ausência de norma urbanística que regulamentasse a ocupação do solo.





Fazenda Santa Gertrudes

Tela de Antonio Ferrigno - Museu Paulista da USP, domínio público

PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

Em 1900, apenas cerca de 10% da população brasileira morava em áreas urbanas. Na década de 1930, o início da industrialização estimulou o aumento da concentração populacional nas cidades, resultante do êxodo rural. Esse processo também atraiu para as cidades aqueles que buscavam novas oportunidades e expulsou do campo os mais resistentes, mas que não conseguiam fazer frente à mecanização.

É na década de 1970, porém, que o país se torna majoritariamente urbano, quando 50% da população passa a viver nas cidades. Embora tardia, por aqui a urbanização acelerou em ritmo vertiginoso: em 2020, apenas 50 anos depois, 86% da população dividia espaço nas cidades. Entre 1950 e 2020, ou seja, em 70 anos, o crescimento da taxa de urbanização foi de 9,4 vezes. Para se ter ideia, nos EUA essa taxa é de 2,7 vezes para o mesmo período.

A urbanização extremamente acelerada e desordenada gerou inúmeros problemas sociais e ambientais, impactando principalmente os mais pobres, que se viram obrigados a recorrer às áreas periféricas e sem estrutura para morar de forma precarizada. O relatório da ONU-Habitat, braço das Nações Unidas responsável por assentamentos humanos, indica que em 2022 o Brasil possuía 12,4 mil favelas e comunidades urbanas, com aproximadamente 16,4 milhões moradores.

Falta de infraestrutura básica, com equipamentos públicos adequados, esgoto, disposição de ruas, espaços de convivência e lazer, é um dos efeitos mais evidentes. Além disso, existem aspectos subjetivos, como o medo e a insegurança constantes de perder um bem primordial.

Estação da Luz - São Paulo, 1900

Guilherme Gaensly, Wikipédia, domínio público



Belo Horizonte, década de 1970

Fundo Documental: Correio da Manhã, domínio público



Vista aérea de Campo Grande (MS), década 2020

EM 2020, 86% DA POPULAÇÃO BRASILEIRA DIVIDIA ESPAÇO NOS CENTROS URBANOS

Ana Cristina Mais pontua que “todo este caldeirão, esta tempestade perfeita, fez com que nossas cidades nascessem e crescessem de maneira muito desigual e injusta, com áreas nobres destinadas à população de alta renda, restando à população de baixa renda ocupar o que sobrasse, numa lógica de ocupação pela elite que prevalece nos dias de hoje.”



TIPOS DE IRREGULARIDADES

Os dados não são precisos, e os métodos de apuração são distintos. Novamente de acordo com o IBGE, em 2020 cerca de 5 milhões de imóveis brasileiros (7,8%) correspondiam a moradias irregulares. Já o Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional apontou, baseado em dados de 2019, que cerca de 50% dos imóveis do país têm algum tipo de irregularidade.

Estudos do IPEA apontam que de 30% a 50% dos imóveis urbanos do país carecem de algum nível de regularização. E a Pesquisa de Informações Básicas Municipais do IBGE, realizada entre agosto de 2024 e fevereiro de 2025, mostra que pelo menos 1.106 ou 18% dos municípios brasileiros possuem algum tipo de ocupação caracterizada como favela, mocambo ou palafita. Outros 67% das cidades que participaram do estudo detectaram a existência de loteamentos irregulares ou clandestinos em seu território. E o espectro das irregularidades é amplo.

Um imóvel pode estar regularizado em termos de possuir o registro do loteamento, mas com problemas em sua construção ou propriedade, ou seja, não consta a averbação da edificação na matrícula, e o proprietário constante da matrícula não é exatamente quem exerce a posse com ânimo de dono. Além disso, um único lote pode conter várias unidades de um mesmo proprietário, mas isso não se reflete nas matrículas. Também é possível que um único lote abrigue diversas unidades autônomas do mesmo proprietário, situação não identificada nas matrículas abertas do cartório de imóveis, em razão da falta de instituição de condomínio edilício, condomínio urbano simples ou direito real de laje.

Michely Freire Fonseca Cunha - Oficiala do cartório de Registro de Imóveis de Virgínia (MG)

Voltando aos dados do IBGE, a falta de escritura é a irregularidade mais recorrente, atingindo metade dos domicílios urbanos. Cabe aqui uma distinção entre escritura e registro. A escritura é um instrumento que formaliza um negócio jurídico celebrado entre partes – venda, doação, cessão de posse, constituição de hipoteca e de usufruto, entre outras possibilidades. Feita por um Tabelião de Notas, ela não encerra a regularização. O ato final se dá no Cartório de Registro de Imóveis, único credenciado para gerar a matrícula (registro), configurando um sistema de dupla verificação.

Mesmo que o imóvel tenha sido matriculado, qualquer movimentação subsequente – como reformas, ampliações, demolições, mudanças no estado civil ou nome dos proprietários, morte, transferência de propriedade, penhoras, hipotecas, processos judiciais, entre outros casos – deve ser informada e averbada (inserida) na mesma matrícula.

LEI N.º 13.465: TRANSFORMANDO CENÁRIOS

Os registradores são os grandes guardiões da propriedade e inserir todos os cidadãos brasileiros no sistema formal que protegemos é nossa obrigação.

Ana Cristina Maia

Promover a regularização fundiária é uma das formas de concretizar direitos sociais. A pauta tem suscitado importantes marcos regulatórios ao longo dos anos, e atualmente existe uma série de ferramentas jurídicas que podem ser manejadas para promover uma realidade mais próspera para a sociedade.

É o caso da Lei n.º 13.465, que trata dos aspectos da regularização fundiária urbana e rural, além de alguns procedimentos relacionados à regularização fundiária de imóveis do patrimônio da União. Aprovada em 2017 e regulamentada em 2018 pelo Decreto n.º 9310, ela apresenta as normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e à Regularização Fundiária Rural. A lei abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, que é o processo de reconhecimento dos direitos de permanecer com sua edificação no local ocupado, entre outros – por núcleos urbanos informais têm-se aqueles clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

**DE FORMA PRÁTICA,
POR MEIO DE NOVOS
INSTRUMENTOS,
A REURB REDUZ A
BUROCRACIA NOS
PROCEDIMENTOS
E CONFERE
PROTAGONISMO
AOS MUNICÍPIOS**

Promover a regularização fundiária é uma das formas de concretizar direitos sociais



Imagem gerada por IA



Construção de casas populares na periferia de uma cidade no interior do estado de São Paulo

De forma prática, por meio de novos instrumentos, a Reurb reduz a burocracia nos procedimentos e confere protagonismo aos municípios, definindo melhor os papéis dos atores envolvidos, entre eles os cartórios de Registro de Imóveis, parceiros durante todo o processo de regularização, culminando na tão sonhada certidão de matrícula do imóvel. E a criação de novas circunscrições, o desmembramento de áreas e a definição dos limites territoriais são realizados por meio de Lei Estadual e/ou atos normativos e provimentos dos Tribunais de Justiça e Corregedorias-gerais de Justiça de cada Estado.

Quando feita com responsabilidade, a Reurb é um instrumento de transformação social. Promove geração de emprego e renda, estimula a resolução de conflitos de forma extrajudicial, garante direitos de moradia digna e condições de vida adequada para a população. Ela ordena o pleno desenvolvimento dos municípios e promove o bem-estar dos seus habitantes.

Ana Cristina Maia

CARAVANA NACIONAL DA REURB

Em 2025, o RIB iniciou um projeto para nacionalizar boas práticas de Regularização Fundiária Urbana, promovendo um movimento de integração entre registradores e municípios e visando consolidar uma rede institucional comprometida com a execução correta e segura da Reurb. A iniciativa percorreu as cinco regiões do Brasil e terá continuidade.

Ao longo dos anos, muitos municípios permaneceram paralisados pela insegurança jurídica, pela falta de equipe técnica, pelo desconhecimento da legislação ou pelo receio de errar. Ao mesmo tempo, o Registro de Imóveis acumulava experiência, conhecimento técnico e exemplos concretos de boas práticas que precisavam ser compartilhados. A Caravana Nacional surge justamente dessa convergência: a necessidade social dos municípios e a capacidade técnica do sistema registral.

Clícia Roquette - Oficiala do Registro de Imóveis de Pinhão (PR), diretora de Regularização Fundiária Urbana do RIB, gestão 2026/2027

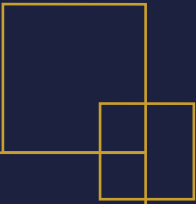
A Caravana Nacional da Reurb funciona como um projeto itinerante, realizado nas capitais selecionadas por meio de edital público. Segundo Clícia Roquette, trata-se de uma iniciativa colaborativa e profundamente conectada à realidade local, com orientação prática a partir do debate de casos reais, esclarecimento de dúvidas e diálogo entre prefeituras, registradores, Poder Judiciário e demais instituições envolvidas com a política fundiária.

A relevância da Caravana está justamente em aproximar o Registro de Imóveis das pessoas, demonstrando que o cartório não é um obstáculo, mas um aliado essencial da política pública de moradia. A iniciativa resgata o papel social do registro imobiliário e reforça que segurança jurídica também é dignidade, cidadania e inclusão social, especialmente para famílias que aguardam há anos o reconhecimento formal de seus direitos.





Vista aérea de Salvador (BA)




AO ASSEGURAR TÍTULOS DE PROPRIEDADE LEGÍTIMOS, OS AGRICULTORES, ESPECIALMENTE OS PEQUENOS, PODEM:

Usar a terra como garantia para obter crédito rural;

Investir em melhorias produtivas sem medo de perda da posse;

Acessar programas públicos de desenvolvimento rural;

Planejar a sucessão familiar de forma clara.



SEGURANÇA NO CAMPO

A questão da regularização também é pauta cara e urgente no campo. Além de riquezas naturais e agrícolas, a vasta paisagem rural abriga uma realidade complexa, que são as terras sem dono definido no papel. O problema tem raízes profundas e históricas, que remontam ao período colonial, com doações de sesmarias, passam pela falta de efetiva ocupação estatal em fronteiras agrícolas ao longo do século XX e envolvem questões como grilagem (falsificação de documentos), conflitos por limites e uma legislação por vezes confusa.

A regularização fundiária rural representa o conjunto de ações jurídicas e administrativas para transformar a posse em propriedade legal, com registro em cartório e título definitivo. Assim como nas cidades, ela representa a garantia de segurança jurídica e estímulo econômico.

Para os proprietários e produtores rurais, o processo de regularização viabiliza o reconhecimento formal do direito de propriedade, mediante registro imobiliário, possibilitando o acesso a crédito rural, a programas de financiamento e a políticas públicas voltadas ao desenvolvimento agropecuário. Ademais, contribui para a valorização econômica do imóvel, para a estabilidade das relações jurídicas e para a mitigação de conflitos fundiários.

Greg Valadares - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis de Luís Eduardo Magalhães (BA), diretor de Regularização Fundiária Rural do RIB, gestão 2026/2027

Sob a perspectiva do interesse público, o oficial destaca que a regularização fundiária funciona como um vetor de pacificação social, reduzindo a violência no campo e a grilagem. Segundo ele, o processo “permite que o Poder Público exerça uma fiscalização ambiental eficaz, responsabilizando os titulares por danos e combatendo o desmatamento ilegal, além de melhorar a arrecadação tributária e fornecer dados confiáveis para o planejamento de políticas públicas e governança territorial”.



Casa rural nas montanhas do Rio de Janeiro



AVANÇOS LEGAIS

Embora não exista um número único oficial atualizado sobre quantas terras ainda precisam ser regularizadas, estimativas apontam um grande passivo fundiário rural no país, com milhões de hectares informalmente ocupados ou sem título definitivo. Muitas famílias estão nas terras há décadas, transmitindo-as entre gerações, sem nunca terem tido a chance de regularizá-las formalmente. Programas como o Terra Legal já regularizaram milhões de hectares na Amazônia, mas grande parte do território ainda carece de titulação formal.

Apesar de significativos avanços normativos nas últimas décadas, desde os anos 1990 até a Lei n.º 13.465/2017, o processo ainda enfrenta barreiras técnicas, jurídicas e institucionais. Os principais desafios para a implementação plena da regularização fundiária no campo envolvem a sobreposição de terras (entre União, estados, terras indígenas, quilombolas e unidades de conservação), a demora e o custo de georreferenciamento e vistorias técnicas, a resistência de grileiros que lucram com a ilegalidade, a falta de estrutura dos órgãos fundiários e, em alguns casos, conflitos sociais violentos pela posse da terra. “Resolver essas questões é fundamental para fortalecer a agricultura familiar e impulsionar políticas públicas que beneficiem milhões de brasileiros no campo”, ressalta Greg Valadares.

A evolução normativa reflete a busca por soluções para esse desafio:

- **1850 (Lei de Terras):** estabeleceu que as terras devolutas só poderiam ser adquiridas por compra, não por posse, moldando a estrutura fundiária.
- **1964 (Estatuto da Terra):** tentou modernizar a política fundiária e criou o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).
- **2009 (Lei n.º 11.952):** criou o Terra Legal, programa para regularizar posses em terras federais da Amazônia Legal, com limites de área.
- **2017 (Lei n.º 13.465 - Regularização Fundiária):** principal marco recente, unificou regras para regularização rural e urbana, agilizando procedimentos, permitindo a autodeclaração para pequenas áreas e prevenindo a outorga de títulos por estados e municípios.

SAIBA QUE:

Embora façam parte da mesma lei de 2017 e visem dar título e segurança aos ocupantes, a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e a Regularização Fundiária Rural têm abordagens distintas:

ABRANGÊNCIA:

Rural: áreas fora dos perímetros urbanos, com atividades ligadas à agricultura e uso produtivo.

Urbana: assentamentos e áreas residenciais dentro dos limites das cidades.

EXIGÊNCIAS TÉCNICAS:

Rural: georreferenciamento obrigatório e exigências ambientais mais complexas.

Urbana: foco em adequação urbanística e infraestrutura.

OBJETIVOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS:

Rural: segurança jurídica para produção, acesso a crédito e desenvolvimento agrícola.

Urbana: redução do déficit habitacional e integração social no meio urbano.


EXTRAJUDICIALIZAÇÃO

Os cartórios, especialmente os de Registro de Imóveis, vêm assumindo um papel cada vez mais relevante na desjudicialização de conflitos e procedimentos. A extrajudicialização permite que atos antes exclusivos do Judiciário, como inventários, divórcios, usucapião e regularizações, sejam realizados com agilidade, segurança e menor custo nos cartórios. São fatores que reforçam o papel moderno e cidadão do sistema extrajudicial brasileiro.

Nessa direção, outros dois dispositivos criados para facilitar o processo de regularização fundiária destacam-se pela flexibilidade na escolha da via de solução. Um deles, estabelecido pelo Artigo 216-A da Lei n.º 6.015, de 1973, e modificado pelas leis n.º 13.105, de 2015, e n.º 13.465, de 2017, é a usucapião extrajudicial. Ela possibilita que a pessoa interessada, com base em uma posse qualificada pelo período estipulado na legislação civil e constitucional, solicite ao Cartório de Registro de Imóveis o reconhecimento da aquisição da propriedade de um bem imóvel, sem a necessidade de uma ação judicial. O processo foi detalhado pelo CNJ no Provimento n.º 65/2017, que, posteriormente, foi substituído pelo Provimento n.º 149/2023, enquanto as corregedorias estaduais estabeleceram diretrizes específicas conforme as nuances locais.

A adjudicação compulsória extrajudicial, instituída em 2022 pela Lei n.º 14.382, é outra possibilidade. De maneira simples, por meio dela é possível recorrer ao Registro de Imóveis para transferir a propriedade de um imóvel para o nome do comprador, quando o vendedor não cumpre o contrato ou não pode fazer a escritura, eliminando a necessidade de uma ação judicial.

DOIS DISPOSITIVOS CRIADOS PARA FACILITAR O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DESTACAM-SE PELA FLEXIBILIDADE NA ESCOLHA DA VIA DE SOLUÇÃO: A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL



O grande número de processos e procedimentos no Brasil mostra a importância de se promover a extrajudicialização de alguns atos. Na prática, é perceptível que essa via confere mais agilidade e autonomia e reduz custos.

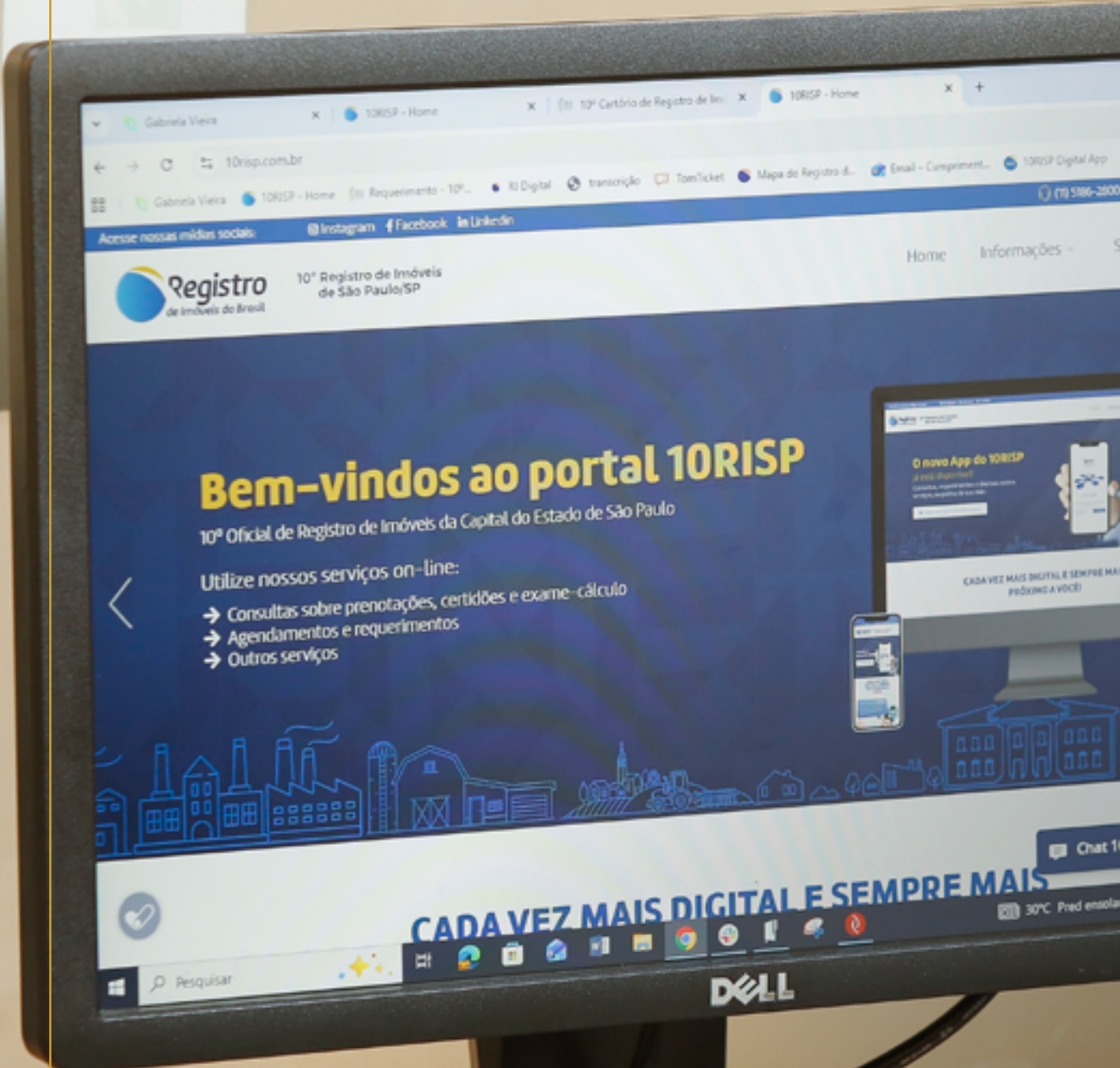
Segundo dados do Relatório Justiça em Números, publicado em 2025 pelo CNJ, o Poder Judiciário encerrou o ano de 2024 com 80,6 milhões de processos em tramitação, sendo que 18,2 milhões, aproximadamente 23%, estavam suspensos ou arquivados, só aguardando resolução. Ou seja, considerava-se que ainda existiam mais de 62 milhões de ações judiciais em andamento ao final de 2024.

De acordo com a Associação dos Registros de Imóveis do Estado de São Paulo (Arisp), somente naquele estado, entre janeiro de 2021 e dezembro de 2022, foram tramitados mais de 7 mil procedimentos de usucapião extrajudicial, quase 64 mil purgações de mora em alienações fiduciárias, ou seja, execução extrajudicial de alienação fiduciária, e quase 55 mil de retificações administrativas. São números expressivos, que comprovam a contribuição do mecanismo para desafogar a Justiça paulista e que podem trazer benefícios ainda maiores em escala nacional.



Daniel Chiacos





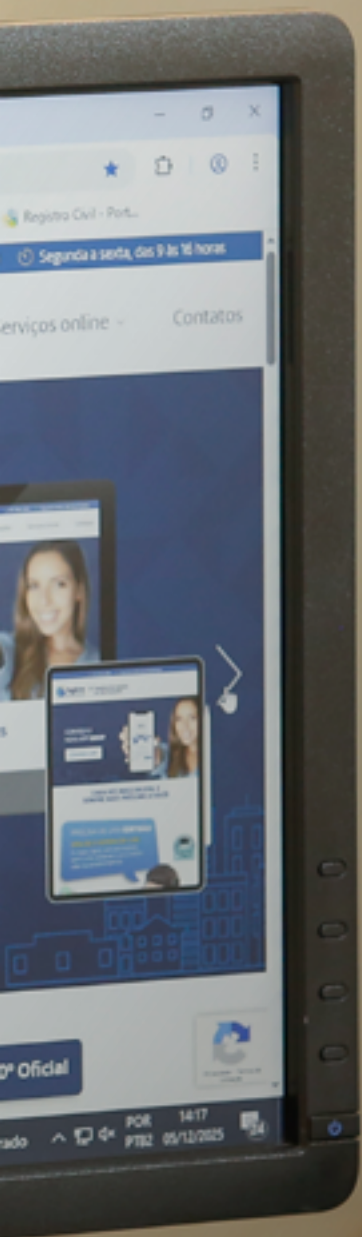
Bem-vindos ao portal 10RISP

10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo

Utilize nossos serviços on-line:

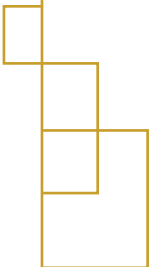
- Consultas sobre prenotações, certidões e exame-cálculo
- Agendamentos e requerimentos
- Outros serviços

CADA VEZ MAIS DIGITAL E SEMPRE MAIS



CAPÍTULO 4

O REGISTRO DE IMÓVEIS NO SÉCULO XXI: INOVAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DIGITAL



O QUE IMAGINAMOS É QUE, COM O TEMPO, DIANTE DOS BENEFÍCIOS DA PLATAFORMA ELETRÔNICA, AS PESSOAS PASSARÃO A USÁ-LA CADA VEZ MAIS. JÁ NOTAMOS UM MOVIMENTO NESSE SENTIDO. FAZENDO UM PARALELO COM O SISTEMA BANCÁRIO, QUANDO ELE COMEÇOU A CRIAR OS ACESSOS ELETRÔNICOS VIA SITES E, POSTERIORMENTE, APLICATIVOS. AS PESSOAS ATÉ USAVAM, MAS A GRANDE MAIORIA CONTINUAVA INDO ATÉ A AGÊNCIA BANCÁRIA. HOJE, O PROCESSO ESTÁ INVERTIDO, POIS AS PESSOAS PERCEBERAM AS FACILIDADES DE TER NO CELULAR O PLENO ACESSO. ESSE PROCESSO DE MIGRAÇÃO TAMBÉM VAI ACONTECER COM O REGISTRO DE IMÓVEIS, PELA EFICIÊNCIA E DIFUSÃO DAS VANTAGENS E DA SEGURANÇA DO ACESSO ELETRÔNICO.

Fernando Nascimento

Oficial do 1º Registro de Imóveis
de Belo Horizonte, vice-presidente
do ONR, gestão 2024/2026

Em linha com as transformações econômicas e sociais decorrentes dos avanços tecnológicos, a prestação de serviços digitais é o atual capítulo na história do Registro de Imóveis brasileiro.

É notório que, em quase dois séculos, a atividade registral tenha passado por mudanças significativas em seu arcabouço legal e operacional. O uso das máquinas de escrever na transição dos tradicionais livrões manuscritos para as fichas de matrícula, iniciada nos anos 1970, é um importante exemplo na trajetória evolutiva da atividade.

O novo salto disruptivo, no entanto, é considerado o mais desafiador. Além de exigir o desenvolvimento e emprego de tecnologias de ponta, capazes de garantir a entrega de serviços públicos de forma eficiente – com padronização, agilidade e segurança jurídica –, incorporar todo o sistema tradicional de papel, livros e fichas em um ecossistema digital parte de um ponto crucial: a integração, e a interoperabilidade dos cerca 3.650 cartórios de registro de imóveis que operam no território nacional, bem como a disponibilização de todos os



Equipe do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém





A LEI N.º 11.977/2009, QUE INSTITUIU O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, DO GOVERNO FEDERAL, TROUXE AS BASES PARA A CRIAÇÃO DO SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS (SERP) E DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS



Minha Casa, Minha Vida em Eunápolis (BA)

indicadores reais e pessoais e das imagens das fichas de matrículas gerados por cada uma dessas serventias. Somam-se ao desafio as assimetrias sociais e econômicas do país, em que muitos cartórios atuam em contextos bastante distintos em termos de acesso à internet ou mesmo à infraestrutura básica, como a oferta de energia elétrica de forma contínua.

Tais fatores serão retomados adiante. De partida, é importante resgatar o arcabouço legislativo – ou, pelo menos, os principais regramentos – que definiu os moldes para a disponibilização de serviços digitais. Embora não seja possível cravar com exatidão quando o primeiro deles foi oferecido pelo Registro de Imóveis, sabe-se que as possibilidades acerca do tema já eram suscitadas no meio desde a década de 1990, com iniciativas implantadas de forma espontânea, principalmente em alguns cartórios das capitais. Hoje muitas são consideradas ultrapassadas, como a digitalização das fichas de matrícula via scanner. Nos anos 2000, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp) já oferecia emissão de certidões e pesquisa eletrônica – lançada pela entidade em 2007, a penhora eletrônica é outro exemplo.

O primeiro marco regulatório, porém, ocorreu em 2009, com a Lei n.º 11.977, que instituiu o programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal. Sem restringir-se a questões ligadas ao financiamento de moradias populares, o texto trouxe dos artigos 37 ao 42 as primeiras determinações para a criação do Sistema de Registro Eletrônico, para os registros previstos na Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, estabelecendo a base para a digitalização e interconexão dos milhares de cartórios de registros de imóveis, registros civis das pessoas naturais, registros civis das pessoas jurídicas e de registros de títulos e documento do país. Especificamente com relação ao Registro de Imóveis, a Lei n.º 11.977/2009 teve papel fundamental ao estabelecer as bases do que viria a ser o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) e da regularização fundiária.

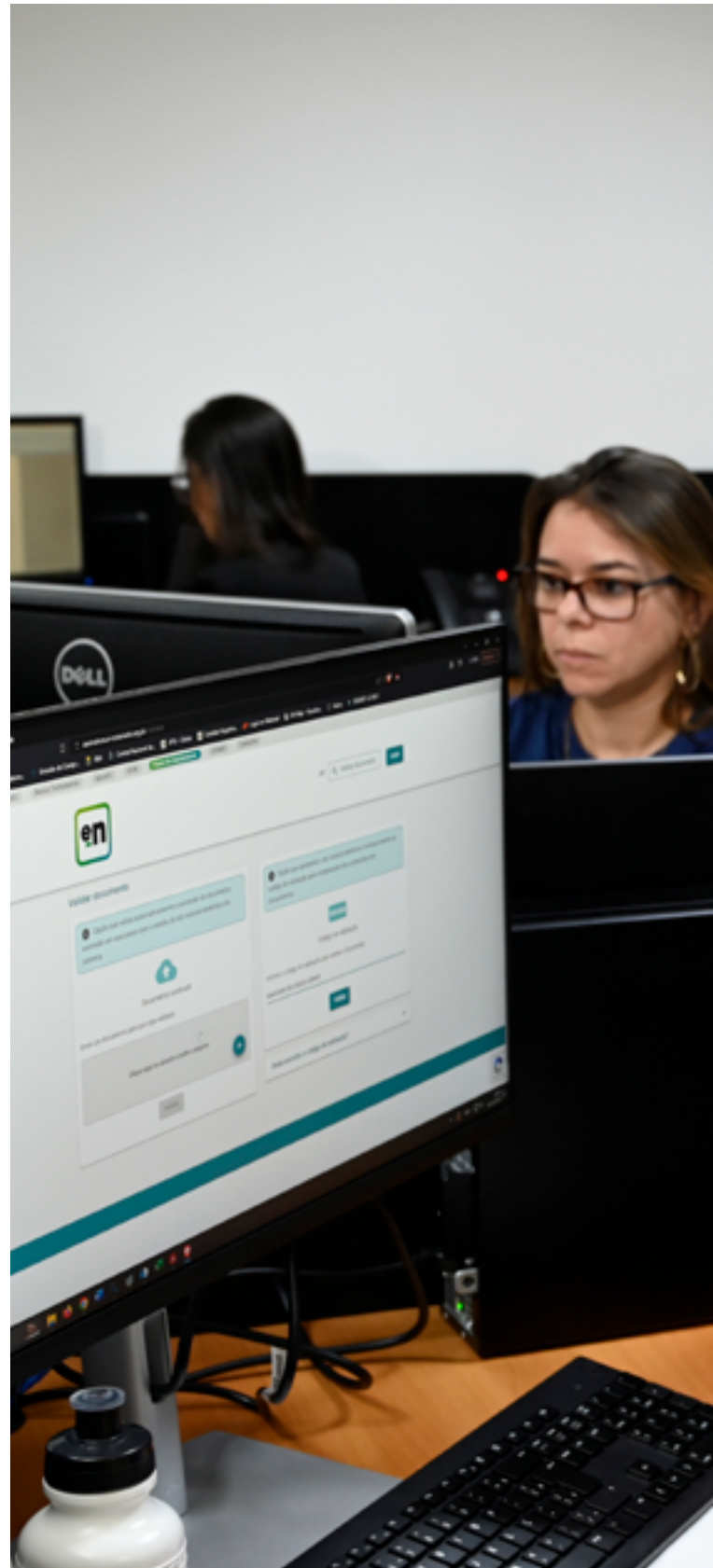




Unidades habitacionais do Empreendimento Junção Rio Grande, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida

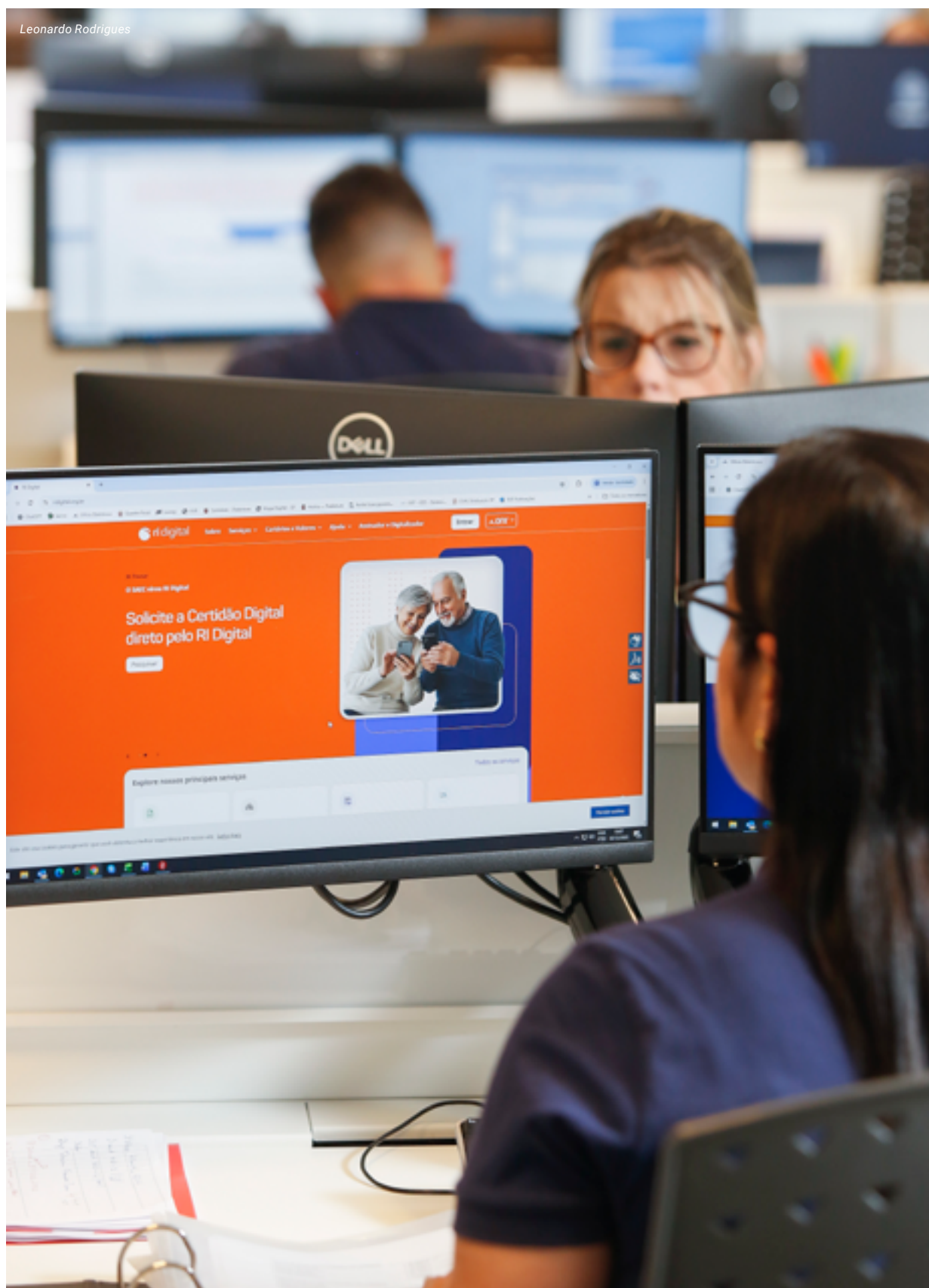
Ambos os sistemas, porém, só foram implementados de fato anos mais tarde. No que toca ao Registro de Imóveis, nos anos que se seguiram, profissionais da área debruçaram-se sobre estudos focados na construção de um projeto que contemplasse as especificações necessárias ao registro eletrônico. Tais propostas traziam insights de práticas cartoriais de outras partes do mundo, como Alemanha, Chile, Espanha, Inglaterra e Portugal, sem desconsiderar a realidade brasileira e os diferentes desafios impostos à atuação dos oficiais registradores de norte a sul do país.

Paralelamente, dando sequência ao processo de implantação do registro eletrônico, em 2013 foi lançada a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis – Central Registradores de Imóveis. Resultado da parceria entre a Arisp, em convênio com o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), a plataforma foi a primeira a integrar dados, imagens, hardwares e softwares de suporte aos Registros de Imóveis para o funcionamento do Sistema de Registro Eletrônico, tecnologia que depois foi transferida ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).





Equipe do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte



Equipe do 10º Registro de Imóveis de São Paulo

O ONR FOI ORGANIZADO JURIDICAMENTE EM 2020, DANDO INÍCIO ÀS ATIVIDADES

OPERAÇÃO UNIFICADA: SURGE O ONR

Neste ponto da história, um marco fundamental merece uma pausa na construção legislativa. Ao imputar aos próprios oficiais de Registro de Imóveis a responsabilidade de organizar a prestação de serviços eletrônicos, a Lei n.º 11.977/2009 deixou uma lacuna significativa: a ausência de diretrizes e parâmetros para que os registradores se organizassem para executar o serviço em rede de forma padronizada e interoperável.

Tal inconsistência começou a ser sanada após a criação da recomendação n.º 14, da Corregedoria Nacional de Justiça, que tratou da divulgação do modelo de sistema digital para implantação do SREI, previsto na lei de 2009.

Posteriormente, a Medida Provisória n.º 759, de 22 de dezembro de 2016, convertida na Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, previu em seu art. 76 a criação do SREI e do ONR, instituição oficialmente encarregada de implantá-lo e operá-lo em âmbito nacional. A regulamentação veio com o Provimento n.º 89, de 2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, que definiu a forma e os meios de funcionamento tanto do SREI quanto do ONR e do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC)..

Pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos e instituída, o ONR foi organizado juridicamente em 2020, dando início às atividades.

Atuando em cooperação com o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), seu agente regulador, e as Corregedorias Gerais de Justiça dos estados e do Distrito Federal, a entidade assume a missão de convergir os esforços de todos os oficiais de Registro de Imóveis pela padronização da operação e centralização do acesso a todas as unidades registradas em um único ponto na internet, alinhando segurança jurídica e tecnologias inovadoras aos procedimentos registrares e aos negócios imobiliários.

Em cinco anos de atuação, em 2025 o ONR conectou todos os cartórios de Registro de Imóveis do país à plataforma RI Digital (www.ridigital.org.br). Batizada inicialmente de Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (Saec), ela integra tecnologia para transformar a forma como as informações imobiliárias são acessadas e gerenciadas no Brasil, facilitando o acesso a serviços essenciais dos Registros de Imóveis. Em um ambiente único, intuitivo e seguro, o RI Digital centraliza serviços essenciais dos Registros de Imóveis na internet, com acesso disponível a qualquer usuário — pessoa física ou jurídica, do setor público ou privado.

BALCÃO VIRTUAL

Comprar pela internet já não causa estranhamento para grande parte da população global. Tanto que fica longínquo pensar no alvoroço que a proposta gerou no início. O comércio eletrônico, e-commerce ou electronic commerce, surgiu nos Estados Unidos no final da década de 1960. O estabelecimento da prática estava atrelado à difusão da internet, à evolução em termos de ferramenta tecnológica e de logística de entrega e à confiança dos consumidores, que precisavam se familiarizar e sentir seguros com a nova dinâmica. Movimento similar se deu com os bancos, por volta da segunda metade da década de 1990, quando surgiram as primeiras ofertas de serviços nos websites.

Precedido de práticas bem-sucedidas, atualmente o Registro de Imóveis segue operando de forma mista, combinando o trânsito entre os meios físico e digital. Mas não levará muito tempo até que as vantagens do RI Digital sejam percebidas pelos usuários, levando à inversão.

Uma delas, seguramente, é a comodidade e facilidade de acesso a informações. Antes, no meio físico, para obter informações de um imóvel em outra cidade, era preciso ir até o balcão do Cartório de Registro de Imóveis específico. Ou ainda: para descobrir os bens de um devedor a fim de realizar uma execução, era necessário percorrer

O REGISTRO DE IMÓVEIS SEGUE OPERANDO DE FORMA MISTA, COMBINANDO O TRÂNSITO ENTRE OS MEIOS FÍSICO E DIGITAL

todos os cartórios da cidade, solicitar uma pesquisa e voltar a cada um deles para buscar o resultado. Reunindo todos os cartórios em um só lugar, hoje basta entrar na plataforma, digitar o CPF ou CNPJ em questão, e todas as informações estarão disponíveis.

Sem custos adicionais – os valores dos emolumentos são os mesmos praticados nos balcões físicos –, todos os serviços estão disponíveis na plataforma digital, tais como:

Acompanhamento Registral gratuito do processo de registro do título em tempo real, desde a prenotação até a entrega final.

Certidão Digital do imóvel assinada eletronicamente, com validade de 30 dias.

Consulta de Indisponibilidade de Bens para o CPF ou CNPJ do usuário.

e-Protocolo para envio de documentos eletrônicos diretamente para os cartórios para prenotação e registro.

Intimações / Consolidação para o envio de arquivos eletrônicos para intimação e consolidação da propriedade fiduciária diretamente aos cartórios de imóveis.

Mapa do Registro de Imóveis para acesso a informações sobre movimentações e transações de imóveis em diversas regiões do Brasil.

Monitor Registral para atualizações automáticas sobre qualquer alteração na matrícula de um imóvel.

Pesquisa Qualificada para busca detalhada de imóveis registrados em um CPF ou CNPJ.

Pesquisa Prévia para consulta de matrículas vinculadas a um CPF ou CNPJ nos Cartórios de Imóveis.

Regularização Fundiária para consulta da quantidade de regularizações fundiárias registradas em uma comarca, município.

Repositório Confiável de Documento Eletrônico para consulta de banco de documentos eletrônicos armazenados com segurança para suporte aos atos registrais ou estado específico.

Usucapião Extrajudicial para acompanhamento de pedido de usucapião extrajudicial em um cartório.

Visualização e Validação de Certidão emitida pelo Registro de Imóveis pelo período de 120 dias.

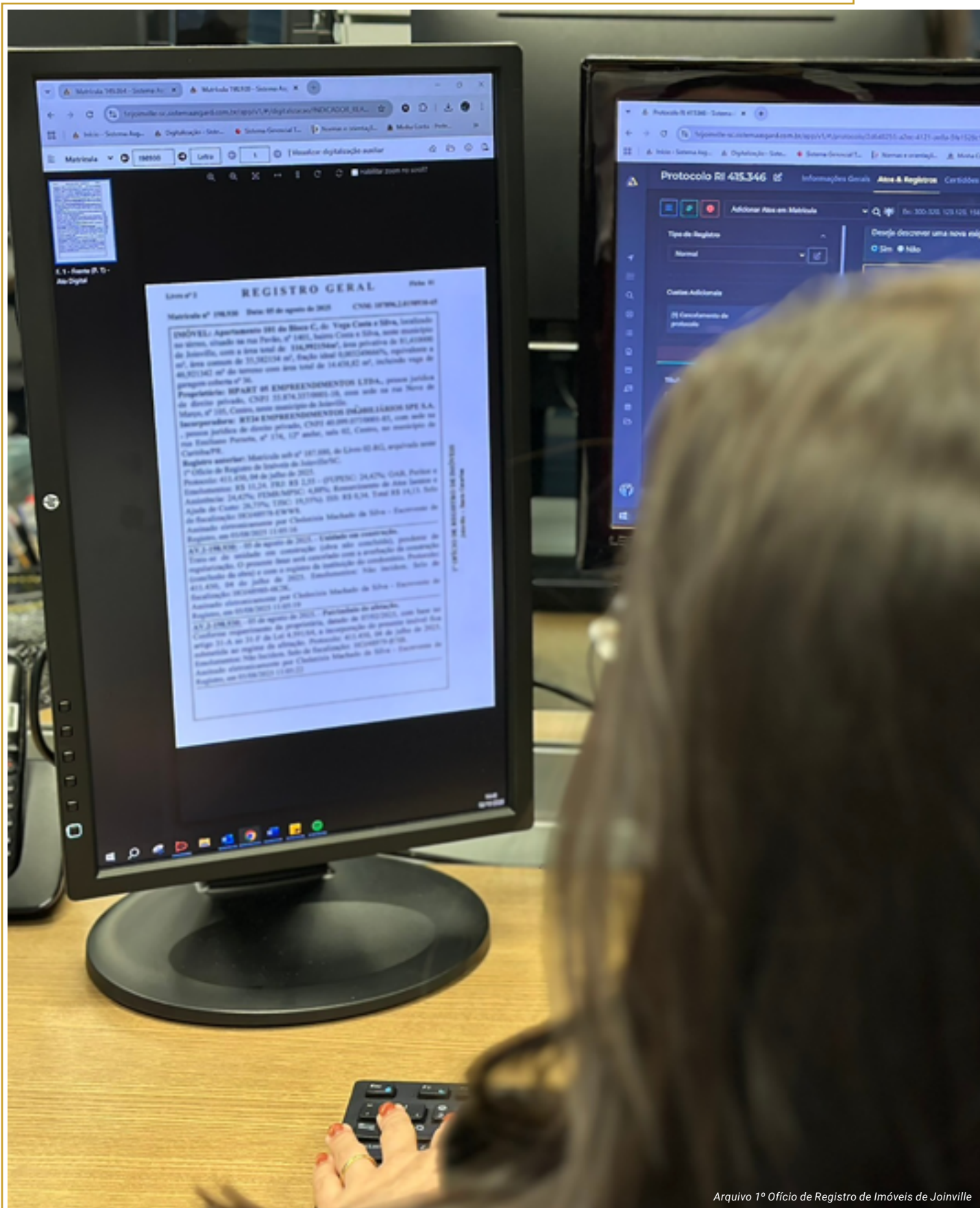
Visualização de Matrícula de imóveis instantaneamente, tal como arquivada no cartório.

O que imaginamos é que, com o tempo, diante dos benefícios da plataforma eletrônica, as pessoas passarão a usá-la cada vez mais. Já notamos um movimento nesse sentido. Fazendo um paralelo com o sistema bancário, quando ele começou a criar os acessos eletrônicos via sites e, posteriormente, aplicativos, as pessoas até usavam, mas a grande maioria continuava indo até a agência bancária. Hoje, o processo está invertido, pois as pessoas perceberam as facilidades de ter no celular o pleno acesso. Esse processo de migração também vai acontecer com o Registro de Imóveis, pela eficiência e difusão das vantagens e da segurança do acesso eletrônico.

Fernando Nascimento - Oficial do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, vice-presidente do ONR, gestão 2024/2026

Em constante aprimoramento, tanto em termos de usabilidade quanto de arquitetura tecnológica, muitos dos serviços já estão à disposição dos usuários há mais tempo. Agora, estamos avançando para um outro patamar: estamos falando da matrícula eletrônica e da tramitação de documentos em dados estruturados com tecnologia de ponta como IA e blockchain, bem como da integração com o setor público e privado, nos tornando cada vez mais úteis e atendendo à nossa função econômica e social.

Juan Pablo Correa Gossweiler - Oficial do 2º Registro de Imóveis da Circunscrição de Campo Grande presidente do ONR, gestão 2024/2026



O PROGRAMA DE INCLUSÃO DIGITAL (PID) DESTINOU CERCA DE R\$ 30 MILHÕES E ATENDEU A APROXIMADAMENTE 1.400 SERVENTIAS EM TODO O PAÍS ENTRE 2023 E 2024

Entrega de equipamentos no 1º Registro de Imóveis de Itacoatiara (AM)



INCLUSÃO DIGITAL

Atualmente, 100% dos cartórios já operam via RI Digital para a prestação de serviços eletrônicos. Contudo, do ponto de vista da disponibilidade de dados, ainda permanece pendente a digitalização de cerca de 5% das matrículas, concentradas de forma pulverizada em aproximadamente 1.200 serventias de menor porte, que enfrentam limitações para avançar no processo. Entre os fatores, destacam-se restrições financeiras para investimento, típicas de localidades com baixo fluxo de caixa e, em muitos casos, alto índice de irregularidade fundiária. Essas serventias aderiram a um cronograma estabelecido pelo CNJ, com previsão de conclusão da digitalização até abril de 2026.

Para avançar rumo à eficiência total, o ONR tem investido recursos e esforços no fornecimento de softwares e equipamentos – notebooks, impressoras, escâneres e servidores –, capacitações, treinamentos e suporte técnico, entre outras medidas. As ações fazem parte do Programa de Inclusão Digital (PID).

Consideradas as três edições já realizadas (2023, 2024 e 2025), o programa alcançou resultados expressivos: 1.526 serventias contempladas, investimento total de R\$ 42 milhões, 7.804 equipamentos disponibilizados e mais de 1,8 milhão de páginas de matrículas digitalizadas. Em continuidade a essa agenda, o ONR já planejou a 4ª ação do PID para 2026, com investimento inicial previsto de R\$ 5 milhões, assegurando a expansão do programa e o fortalecimento contínuo da digitalização dos serviços registrais em todo o país.

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

No decorrer desse processo contínuo de transformação e evolução, surgiu uma nova tecnologia de enorme potência: a Inteligência Artificial. A IA vem impulsionando transformações profundas e desafiando modelos tradicionais em praticamente todos os setores, e o Registro de Imóveis não está alheio a esse movimento. Nesse contexto, o ONR tem desenvolvido e estruturado iniciativas concretas na área, com foco em ganhos de eficiência, qualidade e segurança.

Entre as frentes em andamento, o ONR vem testando ferramentas e modelos de IA e conduzindo POCs (provas de conceito) para utilizar IA na apuração da situação jurídica atualizada de uma matrícula, bem como oferecendo suporte à qualificação assistida e ao trabalho técnico dos oficiais, com mais agilidade e consistência na análise de dados e atos registrais. Internamente, a IA também já é uma realidade: a tecnologia foi adotada para apoiar a equipe de desenvolvimento de software, aumentando produtividade, reduzindo erros e acelerando a entrega de soluções que sustentam a evolução contínua do ecossistema registral eletrônico.

PRÓXIMO PASSO: DADOS ESTRUTURADOS

Até o momento, os documentos disponíveis na plataforma RI Digital são digitalizados. Isso quer dizer que, para checar as informações contidas, é preciso ler e interpretar o conteúdo. Para elevar o patamar do SREI, uma das frentes de atuação do ONR é a geração de dados eletrônicos estruturados com emprego de Engenharia de Dados e Inteligência Artificial.

A estruturação dos dados é fundamental para garantir a interoperabilidade entre sistemas. De forma simplificada, nessa próxima etapa evolutiva, todas as informações depositadas na plataforma ou geradas durante uma transação eletrônica – as informações de um imóvel presentes na matrícula ou um contrato de financiamento, por exemplo – estarão disponíveis em dois formatos: textos simples, de narrativa livre, como visto comumente, e textos estruturados, em formato específico para a leitura de máquinas, em que as informações são agrupadas de forma esquemática e padronizada.

Recebemos de nossos antecessores um sistema registral de altíssima qualidade e reconhecida eficiência. Cabe a nós a responsabilidade de aperfeiçoá-lo e fortalecê-lo, para entregá-lo ainda melhor aos nossos sucessores – os futuros registradores – e ao próprio Brasil.

Essa é a grande missão de um sistema registral moderno: gerar confiança, reduzir custos e ampliar oportunidades. Fazer parte dessa transformação é especial para todos que estão nesta jornada. Estamos plenamente empenhados em tornar essa visão uma realidade.

Fernando Nascimento





Entrega de equipamento no Registro de Imóveis de Igreja Nova (AL)

LEI N.º 14.382

Mais recentemente, um novo marco legal passa a figurar entre o arcabouço legislativo de criação do Registro de Imóveis eletrônico. Em 27 de junho de 2022, foi instituída a Lei n.º 14.382, resultante da Medida Provisória n.º 1.085, de 27 de dezembro de 2021. Fruto de uma construção coletiva iniciada em 2017, ela instituiu o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (Serp), que reunirá os Operadores Nacionais de Registro eletrônico do Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, além do Registro Civil de Pessoas Naturais. Além disso, estabeleceu várias inovações para o Registro de Imóveis, tornando o sistema de registro mais ágil, com redução de prazos para qualificação de inúmeros atos e definições sobre assinaturas digitais, além de proporcionar um ambiente normativo mais propício à atuação sinérgica dos sistemas registrais com os de mercado.

Em 2019, com o início do governo do ex-presidente Jair Bolsonaro, a intenção de melhorar aspectos da economia que repercutiam na atividade registral imobiliária ganhou certa tônica, com possibilidade de investidas no sistema de crédito e no mercado imobiliário – fomentar o home equity, melhorar o sistema de garantias e a posição no relatório Doing Business, do Banco Mundial, entre outros aspectos.

Diante da oportunidade, novamente o time de registradores retomou o diálogo em torno das estratégias propostas anteriormente, apresentando-as à então Secretaria de Desburocratização do Estado, do Ministério da Economia. Condensadas, elas se transformaram em três linhas integradas à Medida Provisória n.º 881, de 2019.

Conhecida como MP da Liberdade Econômica e convertida na Lei n.º 13.874, também de 2019, seu objetivo era simplificar a abertura e o funcionamento de empresas, além de reduzir a burocracia estatal sobre atividades econômicas – estabelece a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e garante o livre mercado, com foco na redução da intervenção do Estado e na desburocratização.

Os diálogos não pararam. Novos aprimoramentos foram apresentados ao Banco Central, ao Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (Mapa) e a outros agentes do governo. O trabalho resultou na apresentação de um texto para os agentes de mercado e às grandes instituições que operam com o Registro de Imóveis, a fim de identificar se os usuários do sistema estavam de acordo com as propostas dos registradores de imóveis.

**A LEI N.º 14.382/2021
INSTITUIU O SISTEMA
ELETRÔNICO DE REGISTROS
PÚBLICOS (SERP),
OPERADORES NACIONAIS DE
REGISTRO ELETRÔNICO DO
REGISTRO DE IMÓVEIS, DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS,
ALÉM DO REGISTRO CIVIL DE
PESSOAS NATURAIS**

Conseguimos divulgar aquilo que já existia, pois o registro eletrônico, como já dito, não surgiu com a Lei n.º 14.382. Mas era preciso garantir o aprimoramento necessário para o emprego decisivo de tecnologia da informação nos registros públicos. Foi elaborado um texto, encaminhado ao CNJ e que acabou se transformando na Medida Provisória 1.085/2021. Nem tudo que estava nesta MP foi proposto por nós, mas muito do texto da Lei n.º 14.382, e também da lei 14.711, partiu das ideias dos registradores de imóveis e, num segundo momento, das discussões com registradores de títulos e documentos de pessoas jurídicas, que são os que eu chamo de registros públicos econômicos. Assim os designo, pois estão diretamente ligados e trabalham para garantir segurança jurídica e proporcionar dinamismo e transparência ao mercado, para impulsionar a economia. O texto, em sua imensa maioria, é um compilado das melhores práticas já adotadas no sistema registral até então. A ideia era desenvolver um sistema de registros públicos no mundo digital, com as melhores práticas e de modo uniforme, por meio de uma legislação federal.”

O foco da Lei n.º 14.382 foi a desburocratização e melhoria da experiência do usuário, sem prejuízos à segurança jurídica dos atos praticados. O trabalho de construção desse importante marco regulatório teve início em uma iniciativa do Governo Federal realizada, em 2017, um workshop para pensar melhorias ao ambiente de negócios do país e do qual participaram registradores e lideranças do segmento. Outro objetivo era traçar estratégias para melhorar a posição do país no relatório Doing Business, importante publicação anual do Banco Mundial que avaliava as 190 economias do planeta sobre a facilidade de se fazer negócios.

Patricia André de Camargo Ferraz - Oficiala do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Diadema (SP)

O PROJETO DOING BUSINESS


O ambiente de negócios é definido pela qualidade dos processos que interferem no ato de empreender e na capacidade dos negócios de prosperar. Ele é verificado, entre outros mecanismos, por organismos internacionais, que realizam avaliações como o relatório Doing Business – “fazendo negócios” –, publicado anualmente pelo Grupo Banco Mundial. Lançado em 2002 e descontinuado em 2021, o estudo trazia um panorama do ambiente de negócios mundial e classificava 190 países avaliados em ordem decrescente quanto à facilidade de se fazer negócios, atribuindo pontuação para cada item avaliado. Por meio de indicadores quantitativos e qualitativos, eram avaliados temas sobre regulamentações de negócios e proteção dos direitos de propriedade – por isso, a classificação no Doing Business era tão cara ao Registro de Imóveis brasileiro.

O relatório registrava a sequência completa dos procedimentos necessários para que uma sociedade de responsabilidade limitada (comprador) pudesse adquirir uma propriedade de outra (vendedor) e transferir o título de propriedade para o seu nome, podendo utilizá-la para expandir o seu negócio, como garantia para tomar novos empréstimos ou, se necessário, vendê-la a outra empresa. Também eram medidos o tempo e o custo para a realização de cada procedimento. O tópico do Registro de Propriedades incluía o índice da qualidade do sistema de administração fundiária, que possui cinco componentes: a qualidade da infraestrutura, a transparência das informações, a cobertura geográfica, a resolução de disputas fundiárias e a igualdade dos direitos de propriedade.

Apesar de ter um bom ambiente de negócios e um dos melhores sistemas de propriedades do mundo – que por aqui é chamado de sistema de Registro de Imóveis –, e mesmo com notas satisfatórias em critérios como custo, tempo de registro e ambiente regulatório, o Brasil não atingia índices satisfatórios quando o foco voltava-se para o número de procedimentos exigidos por lei ou na prática para o registro da propriedade, embora muitos desses procedimentos não dissessem respeito à atividade registral propriamente dita e envolvessem os Poderes Judiciário e Executivo, como certidões da Justiça do Trabalho e da Justiça Civil, por exemplo.

Toda essa construção de 180 anos sendo transformada em uma prestação de serviço eletrônica é algo que vai agregar muito para o país. Não é por acaso que o Registro de Propriedades é um dos quesitos que o Banco Mundial analisa para identificar o ambiente de negócios de uma nação. Ele é uma ferramenta da economia, que tanto contribui para a circulação de riqueza. Uma matrícula segura é o ponto de partida de qualquer negócio, transação ou empreendimento imobiliário.


Flaviano Galhardo - Oficial do 10º Registro de Imóveis de São Paulo, diretor-geral do ONR, gestão 2024/2026



No cenário nacional, um triste episódio ocorrido em 2005 acabou, ainda que indiretamente, impulsionando a modernização da atividade registral. Trata-se do assassinato da irmã Dorothy Stang, em Anapu, no Pará. A missionária era atuante na defesa dos direitos dos trabalhadores rurais e na luta contra a grilagem de terras na Amazônia, e sua morte ganhou repercussão internacional e resultou na instauração da Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) da Grilagem de Terras na Amazônia. Além disso, em 2009 foi implementado um Fórum Nacional para o monitoramento e resolução de conflitos fundiários rurais e urbanos, no âmbito do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), presidido à época pelo ministro Gilmar Mendes. O objetivo era contribuir para a prevenção de novos conflitos dessa natureza, por meio de estudos e medidas concretas normativas para melhorar procedimentos e dar maior efetividade aos processos judiciais sobre a questão.

A CPI resultou no cancelamento de milhares de registros de imóveis e mostrou a necessidade de melhorar a preservação de outros tantos, em função da alta umidade da região e seus danos à celulose, o que poderia ser contornado pela microfilmagem e digitalização dos livros dos cartórios atuantes nos estados que compõem a Amazônia Legal. Entenderam que a modernização seria o ponto principal para combater a grilagem de terras, garantir a titulação dos ocupantes que atendessem a todos os quesitos legais e, principalmente, promover o acesso aos cartórios de Registro de Imóveis mesmo nas regiões mais remotas do país.

Flauzilino Araújo dos Santos - Oficial do 1º Registro de Imóveis de São Paulo, presidente do ONR, gestão 2020/2023

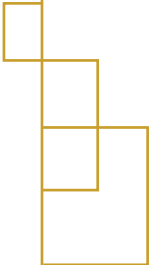






CAPÍTULO 5

O IMPACTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS



A SEGURANÇA JURÍDICA PRECISA SER A MESMA EM TODOS OS CANTOS DO BRASIL, UM PAÍS DE DIMENSÕES CONTINENTAIS E COM DIFERENTES REALIDADES SOCIAIS. PARA GARANTIR ESSA UNIFORMIDADE EM CENÁRIOS TÃO DISTINTOS, ENTRA A FIGURA HUMANA DO REGISTRADOR E DE SUA EQUIPE.

O Registro de Imóveis brasileiro atua em um país de dimensões continentais, onde a realidade de uma metrópole verticalizada como São Paulo contrasta brutalmente com as vastidões agrárias do Centro-Oeste ou com as peculiaridades ribeirinhas da Amazônia. No entanto, a segurança jurídica precisa ser a mesma em todos esses lugares. Como garantir essa uniformidade diante de cenários tão distintos? É aí que entra a figura humana do registrador e de sua equipe.

Nas próximas páginas, cases de todas as regiões do país são apresentados. O objetivo não é analisar jurisprudência, mas ilustrar a versatilidade e o impacto social da atividade do Registro de Imóveis. Os cases provam que o cartório não é um depósito de problemas, mas uma oficina de soluções.

*Vista aérea da Floresta
Amazônica no estado
do Amazonas*







O REGISTRO DE IMÓVEIS NA REGIÃO AMAZÔNICA

“Por entre montanhas/ Selvas e rios/ Somos os cartórios do Brasil.” Esses versos fazem parte do Hino dos Notários e Registradores do Brasil, lançado em 2022 e cuja composição é do cantor e compositor Chico da Silva, expoente da cultura popular amazonense e que, certamente, além da natureza vibrante, buscou inspiração no ofício da filha, a Agente Delegada de Tabelionato e Registros Públicos de Manaquiri (AM), Silvana Martins da Silva Lima.

Juntamente com Acre, Amapá, Maranhão, Mato Grosso, Pará, Rondônia, Roraima e Tocantins, todos ligados à Baía do Rio Amazonas, o estado integra a Amazônia Legal brasileira, seguramente a região mais desafiadora para o Registro de Imóveis do país.

Dona de território vasto e pouco adensado demograficamente – são aproximadamente 2,5 habitantes por quilômetro quadrado, contrapondo-se a estados como Rio de Janeiro e São Paulo, que têm 367 e 179 habitantes por quilômetro quadro, respectivamente –, a região possui uma configuração fundiária extremamente complexa. Segundo o Instituto do Homem e Meio Ambiente da Amazônia (Imazon), 53% do território apresenta incerteza sobre o direito de propriedade. Abrindo a porcentagem, são 23% da região como propriedades privadas, 9% de posses e outros 21% de áreas supostamente públicas, fora de áreas protegidas e que, inclusive, podem estar sendo ocupadas de maneira irregular.

Do restante, há um pouco mais de certeza: 43% são áreas protegidas, incluindo unidades de conservação de terras indígenas, e 4% seriam de áreas privadas com validação no Cadastro de Imóveis Rurais (CAR), do Incra.

Falando especificamente do estado do Amazonas, há atributos grandiosos: é o maior estado da Federação, abriga a maior floresta tropical e o Rio Amazonas, o maior em vazão de água do planeta e segundo mais extenso do mundo. Os desafios ali são igualmente grandes.

Poucas cidades do Amazonas são interligadas por rodovias. Aqui, os rios cumprem o papel de estradas. As viagens fluviais até a capital podem durar dias, pois os cursos d'água são extensos e sinuosos. Além disso, enfrentamos instabilidade no fornecimento de energia elétrica e, até recentemente, a internet também representava um desafio, inclusive em municípios já conectados por fibra ótica. Soma-se a isso um fenômeno natural característico da região: o ciclo anual de cheia e vazante dos rios. Embora seja recorrente, nos últimos anos temos enfrentado extremos cada vez mais intensos.

Esse cenário acaba isolando cidades e comunidades do interior, impactando o abastecimento, o transporte, os serviços públicos e a própria dinâmica econômica local. Portanto, nossas dificuldades começam pelo essencial: a infraestrutura básica. Essa realidade, por muitos anos, comprometeu inclusive a atuação fiscalizatória do poder público, diante das limitações logísticas impostas pelo próprio território.

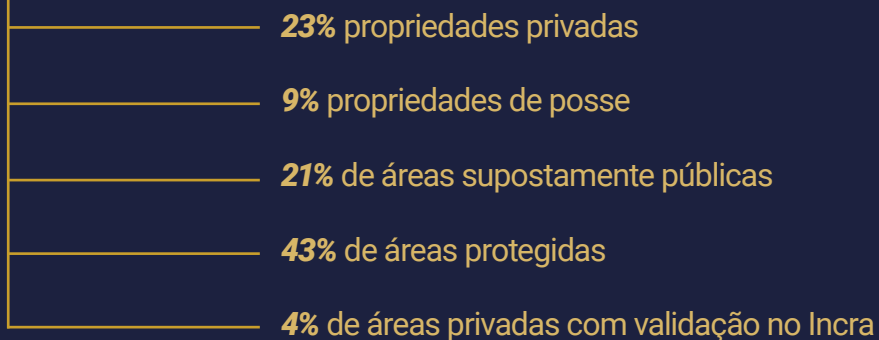
Silvana Martins da Silva Lima - Oficiala do Tabelionato e Registros Públicos de Manaquiri (AM)

AS PARTICULARIDADES DA REGIÃO AMAZÔNICA SÃO COMUNS AOS NOVE ESTADOS QUE A INGRAM E IMPACTAM DIRETAMENTE NÃO APENAS O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE REGISTRAL

OCUPAÇÃO DA AMAZÔNIA

2,5 HABITANTES
POR KM²

53% DO TERRITÓRIO COM INCERTEZA
SOBRE DIREITO DE PROPRIEDADE





Aldeia Indígena Amazônia Pará Xikrin Kayapó: é alta presença de povos originários na Região Amazônica



Respeitadas as proporções, essas particularidades são comuns aos nove estados da região e impactam diretamente não apenas o exercício da atividade, abrindo espaço para que o território seja ocupado de forma maliciosa, caso da grilagem de terras. Por isso, a presença de registradores de imóveis se faz ainda mais necessária nessas comarcas longínquas, diante de todos os benefícios econômicos, sociais e de proteção ambiental que a regularização imobiliária representa.

Em estados pequenos, como o Acre, esses títulos de regularização fundiária de fato proporcionam cidadania para a população.

Em 2023, na minha comarca, de Senador Guimard, foram entregues mais de 500 títulos de regularização fundiária, que trazem realmente cidadania para a população, porque muitas vezes esses bens, esses imóveis que estão titulados, que são levados à legalidade, são o único bem de uma família toda, de uma, duas, até três gerações. Então, realmente, a gente vê a importância desses títulos, porque você causa uma paz social naquela sociedade onde poderia estar havendo conflito fundiário. A gente observa, também, que, a partir do momento que regularizamos esses imóveis, acabamos afastando a ilegalidade.

Ricardo de Vasconcelos Martins - Oficial de Registro de Imóveis de Senador Guimard (AC)



Arquivo ONR

Cais em Manaquiri (AM). Em toda a Região Amazônica, os rios cumprem o papel de estradas



POVOS ORIGINÁRIOS

Uma peculiaridade marcante para quem atua como registrador de imóveis na região Amazônica é a alta presença de povos originários, alguns deles ainda sem contato direto com a sociedade – os povos isolados. De acordo com o Censo 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mais da metade da população indígena do país, que é de 1,7 milhão de pessoas, está concentrada na Amazônia Legal (51,2%). Desse total, 491 mil vive no Amazonas (29%).

A registradora Silvana Martins fala sobre o município de São Gabriel da Cachoeira, localizado a cerca de 850 km de Manaus (AM). A localidade, de 45 mil habitantes, tem mais de 90% da população composta por indígenas e, por isso, é reconhecida como a capital estadual dos povos indígenas. Curiosidades: há quatro idiomas oficiais em São Gabriel da Cachoeira – português, nhengatu, tukano e baniwa –, além de presença de 23 etnias indígenas. “Em 2023, por iniciativa da Corregedoria Geral de Justiça, foi criado um núcleo de governança fundiária que tem se empenhado em inúmeras ações. Uma delas resultou no registro de 507 títulos expedidos pelo Incra para famílias indígenas de São Gabriel da Cachoeira. A regularização fundiária também impacta o direito dos povos originários.”





Adobe fotos





Geoglifos do Acre

GEOGLIFOS DO ACRE

Especificamente no Acre, a presença de geoglifos de áreas rurais precisa ser averbada na matrícula do imóvel. Estruturas de terra escavadas no solo e formadas por valetas e muretas que representam figuras geométricas de diferentes formas, os geoglifos foram encontrados na região sudoeste da Amazônia Ocidental, mais predominantemente na porção leste do estado do Acre, estando localizados em áreas de interflúvios, nascentes de igarapés e várzeas, associados em sua maioria aos rios Acre e Iquiri.

No Acre, foram identificados mais de 300 sítios arqueológicos do tipo geoglifo, que estão compostos por 410 estruturas de terra, números que vêm aumentando, devido ao desenvolvimento de pesquisas arqueológicas no estado. Os primeiros registros desses sítios remontam à década de 1970, quando o pesquisador Ondemar Dias, no âmbito do Programa Nacional de Pesquisas Arqueológicas da Bacia Amazônica (Pronapaba), localizou oito estruturas de terra no Acre. Contudo, foi somente a partir dos anos 2000 que sítios tiveram projeção midiática e foram alvo de intervenções científicas sistemáticas. As pesquisas arqueológicas nessas áreas revelam informações importantes sobre o manejo da paisagem amazônica por grupos indígenas que habitaram a região entre, aproximadamente, 200 a.C. e 1300 d.C., e sugerem um novo paradigma sobre o modelo de ocupação da Amazônia por densas sociedades pré-coloniais.

Considera-se que a peculiaridade de transformação da paisagem, as formas, técnicas e dimensões dos geoglifos representam motivos de interesse para a divulgação de um patrimônio arqueológico singular do ponto de vista da ocupação pré-colonial na Amazônia. Apesar de não haver uma interpretação única entre arqueólogos e demais pesquisadores que investigam o tema sobre a função e uso dos geoglifos, as conjecturas gerais parecem convergir para a ideia de que se trata de espaços sociais coletivos para uso cerimonial, simbólico, ritualístico ou ainda para moradia.

O estudo dessas estruturas de terra cada vez mais confirma que o processo de ocupação e povoamento da região amazônica, no primeiro milênio da era cristã, foi empreendido por grupos indígenas numerosos e com grande capacidade tecnológica para modificar o ambiente de terra firme e várzea, imprimindo na paisagem características de sua identidade.

Pela sua excepcionalidade e relevância para a compreensão do período pré-colonial, tais sítios representam um exemplar único do patrimônio histórico e social que conduz a novas perspectivas de preservação, gestão e divulgação desses bens culturais. “O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) tem catalogado esses geoglifos e levado a registro na matrícula do imóvel”, explica Ricardo de Vasconcelos.

**O IPHAN TEM
CATALOGADO OS
GEOGLIFOS E LEVADO
A REGISTRO NA
MATRÍCULA DO IMÓVEL**

Conforme a Constituição Federal, sítios arqueológicos são patrimônio cultural brasileiro. Nesse sentido, a Lei Federal n.º 3.924/1961 proíbe, em todo o território nacional, o aproveitamento econômico e a destruição ou mutilação das jazidas arqueológicas, para qualquer fim, antes de serem devidamente pesquisadas.



PROGRAMA SOLO SEGURO AMAZÔNIA LEGAL

Instituído pela Corregedoria Nacional de Justiça, o programa é uma iniciativa do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) para combater a grilagem de terras, promover a segurança jurídica e ambiental, fortalecer a governança fundiária e garantir o acesso à terra na região da Amazônia Legal. As ações incluem a entrega de títulos de propriedade, o que traz segurança para os proprietários, impulsiona o desenvolvimento econômico e social, além de garantir direitos para famílias, povos indígenas e quilombolas.

Em 2024, o trabalho de regularização fundiária do Solo Seguro Amazônia Legal resultou na emissão de 55 mil títulos de propriedades e 50 mil famílias beneficiadas. As ações são coordenadas pelos tribunais e realizadas por magistrados, registradores de imóveis e órgãos de terras dos nove estados que compõem a região da Amazônia Legal.

CRÉDITO DE CARBONO

A atuação dos registradores de imóveis da região também envolve responsabilidade com a própria Floresta Amazônica. Atentos às pautas ambientais, esses profissionais estão pleiteando junto ao Congresso Nacional a averbação ou registro de créditos de carbono. Silvana Martins explica: “Certificadoras internacionais fariam a certificação do quantitativo de crédito de carbono e nós levaríamos isso para a matrícula do imóvel e, ali, faríamos o controle da emissão, venda, comercialização, cessão, o que quer que seja sobre esses créditos de carbono”.



Adobe fotos

A PRIMEIRA LÉGUA PATRIMONIAL DE BELÉM

Ultrapassando 400 anos de história, Belém é o município mais populoso do Pará e o segundo de toda a região Norte. Parte da Amazônia Oriental, a “capital mais chuvosa do Brasil”, como é conhecida, foi fundada pelo capitão Francisco Caldeira Castelo Branco em 1616, em uma tentativa portuguesa de ocupar a Amazônia, proteger o território e impedir a continuidade das invasões por outras nações.

Seu ponto inicial, a implantação do Forte Presépio às margens da Baía do Guajará e do Rio Guamá, fez com que o desenvolvimento da cidade, banhada por tais águas, se desse pela interação com a orla fluvial e os regimes de marés – tal característica ressalta a íntima relação entre a força das águas e alterações das marés com a forma de uso e ocupação de suas terras.

Foi em 1627, porém, que a primeira porção de terras foi doada pela Coroa à então intendência municipal, por meio de uma carta de sesmaria. Atualmente, esse território é conhecido como a Primeira Léguas Patrimonial de Belém,

POR SER ALTAMENTE ESTRATÉGICO EM TERMOS DE DEFESA E SEGURANÇA NACIONAL, TODO TERRENO DE MARINHA PERTENCE À UNIÃO

expressão que o registrador Cleomar Moura conhece bem. Titular do 1º Ofício de Imóveis de Belém (PA) desde 1988, foi em seu cartório que, 18 anos antes, em 1970, essa primeira léguas foi registrada pelas mãos de seu pai, Cleto Acreano Meireles de Moura – o cartório está na família há três gerações, tendo iniciado as atividades com o avô paterno, Francisco de Assis Teixeira de Moura, em 1930.

Cleomar explica que não havia nenhuma carta régia ou outro documento oficial que definisse com exatidão os limites da sesmaria sobre a qual o município foi se desenvolvendo. Em 1998, a questão tornou-se alvo de uma polêmica entre União e município. Após um levantamento sobre a linha de preamar, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) entrou com pedido de registro de nova parte do território como sendo terreno de marinha, portanto pertencente à União.

Aqui, vale uma explicação: por ser altamente estratégico em termos de defesa e segurança nacional, todo terreno de marinha pertence à União, conforme disposto no artigo 20 da Constituição Federal de 1988. Trata-se das faixas de terra banhadas pelas águas do mar ou rio e lagoas navegáveis e que vão até a distância de 33 m terra adentro, contados da linha do preamar médio, ou média das marés. Essa medida foi convencionada em 1831. Para se ter ideia, dos 11.384 imóveis demarcados como terrenos ou acrescidos de marinha na cidade de Belém, 10.626 estão localizados na Primeira Léguas Patrimonial de Belém.

Não poderia registrar, pois estava dando sobreposição de terras, e isso comprometeria nossa principal função enquanto registradores de imóveis, que é garantir a segurança jurídica dos atos. Comuniquei o fato à União e passei para a Corregedoria, que me deu razão. Como não se tem exatidão acerca da área sobreposta, essa situação se arrasta até hoje.

Cleomar Moura - Oficial do 1º Ofício de Imóveis de Belém (PA)

Adobe fotos





Edifícios no horizonte de Belém e Mercado Ver-o-Peso



Cleomar está habituado às nuances da capital paraense. Formada por duas partes, a área continental e a área insular, que é composta por 42 ilhas representando 65% de seu território, Belém contabiliza alto índice de irregularidade fundiária, com mais de 50% dos imóveis nesta situação. Tal realidade acaba revelando, na prática, outro importante papel do registrador de imóveis, que é o da mediação e apoio nos processos de regularização fundiária.

Foi o que ocorreu no início de 2025, quando a Portaria SPU/MGI n.º 3.699, editada pela Secretaria do Patrimônio da União do Ministério da Gestão e da Inovação, beneficiou 13 bairros da cidade ao autorizar a alienação, sob a modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), dos imóveis de propriedade da União, classificados como terrenos de marinha e acrescidos, localizado nos bairros da Primeira Léguas Patrimonial em Belém.

A portaria é resultado de articulação entre a Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Pará (TJPA) e a Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (Codem), Universidade Federal do Pará (UFPA) e Superintendência do Patrimônio da União (SPU), por meio do projeto Regularizar, cuja proposta é promover o planejamento, o desenvolvimento e o monitoramento de ações voltadas à regularização fundiária com ênfase na identificação das titula-

ções de interesse social, população tradicional (quilombolas e indígenas) e agricultura familiar, viabilizando o compartilhamento de experiências exitosas, construção de soluções compartilhadas para o aumento da segurança jurídica e pacificação social no território paraense, além de fortalecer a governança fundiária, a promoção da justiça, o acesso regular à terra, a segurança jurídica e a proteção ambiental.

Como parte desses bairros está sob a minha jurisdição e outra parte sob o do cartório do 2º Ofício, aproveitamos o contexto do acordo para propor o projeto Quadra Legal, cujo objetivo é ajudar a reduzir o número de imóveis urbanos irregulares no município, com aplicação da Reurb. O projeto foi reconhecido com menção honrosa na edição 2024-2025 do Prêmio Solo Seguro, da Corregedoria Nacional de Justiça pela proposta inovadora de organização territorial urbana, que integra planejamento e inclusão social.

Cleomar Moura

O Prêmio Solo Seguro foi instituído pela CNJ por meio do Provimento n.º 145/2023, com o objetivo de reconhecer boas práticas e inovações voltadas à questão fundiária no Brasil. Focado na segurança jurídica, na proteção ambiental e no combate às ocupações clandestinas, o prêmio também incentiva a articulação entre diferentes setores para fortalecer a governança fundiária responsável. A edição de 2025, regulamentada pela Portaria n.º 4/2025, trouxe como novidade a abertura ampla para inscrições por meio de formulário específico, estimulando a participação ativa de instituições públicas, privadas e da sociedade civil.



Vista aérea da Ilha Combu em Belém (PA)







Rodovia BR-070 na fronteira entre Brasil e Bolívia, em Cárceres (MT)

GUARDIÕES DA FRONTEIRA

Exceto por Equador e Chile, todos os países da América do Sul fazem fronteira com o Brasil: Uruguai, Argentina, Paraguai, Bolívia, Peru, Colômbia, Venezuela, Guiana, Suriname, Guiana Francesa – que é o maior território europeu fora dos limites físicos da União Europeia, pertencente à França. Mas, além das linhas imaginárias vistas no mapa-múndi, há como saber exatamente onde começam e terminam os limites de cada país?

A resposta é sim. Conforme explica a registradora Rosângela Poloni, do 1º Ofício de Porto Esperidião, em Mato Grosso, existem marcos físicos implantados pelo Exército Brasileiro ao longo de uma faixa estreita, de 15 m, chamada “faixa não domínio”. Essa seria a linha divisória seca, que, em tese, não pertenceria a nenhum país.

Tenho vilas aqui que distam 100 km a 150 km da sede. Estrada de chão, no meio do Cerrado e das pastagens. Em alguns trabalhos de georreferenciamento, já tive oportunidade de chegar bem na beira da fronteira.

Rosângela Poloni - Oficiala do do 1º Ofício de Porto Esperidião (MT)



Mario Friedlander/Pulsar Imagens

Vista aérea do município de Porto Esperidião (MT)



Georreferenciamento

O georreferenciamento é o processo de identificar e registrar a localização exata de um imóvel rural ou urbano usando tecnologia de satélite e GPS, garantindo precisão na sua posição e limites, para substituir antigos sistemas rústicos de medição. O objetivo é atualizar o cadastro do imóvel junto aos órgãos competentes, promovendo segurança jurídica, evitando conflitos de propriedade e sobreposição e permitindo o planejamento territorial adequado.

Na prática, contudo, é possível encontrar propriedades com metade da área localizada no Brasil e metade nos outros países. No lado boliviano, por exemplo, a registradora afirma não haver sistema formal de Registro de Imóveis, o que agrava a incerteza. Nas áreas urbanas, as fronteiras são, talvez, mais sutis. “Há casos em que apenas uma rua faz a divisão. De um lado é a Argentina, do outro é Paraná ou Santa Catarina. As pessoas se casam com outras do outro lado, há fluxo de negócios”, explica.

A Constituição Brasileira de 1988 ratificou o que dizia a Lei n.º 6.634, de 2 de maio de 1979, definindo que a área de 150 km, a partir do limite internacional é considerada estratégica para a soberania nacional, chamada “Faixa de Fronteira”. A ocupação e a utilização desse espaço são reguladas e há restrições em concessões de terras, participação de estrangeiros, obras públicas, entre outros. Além disso, certos atos precisam de assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional (CDN), tais como alienação e concessão de terras públicas, abertura de vias de transporte, instalação de certos meios de comunicação, estabelecimento ou exploração de indústrias que interessem à segurança nacional e implantação de projetos capazes de afetar a segurança nacional.

Cabe aos registradores garantir que o território brasileiro continue sendo de brasileiros. Ou seja, os profissionais precisam fazer valer a lei, sob risco, inclusive, de penalização em casos de erros ou omissões. O trabalho é feito por meio da análise criteriosa dos documentos que são apresentados pelas partes, com foco em identificar irregularidades e até mesmo atos criminosos, como a falsificação de documentos.

NA PRÁTICA, É POSSÍVEL ENCONTRAR PROPRIEDADES COM METADE DA ÁREA LOCALIZADA NO BRASIL E METADE NOS OUTROS PAÍSES

Fazer esse trabalho, contudo, tem se mostrado um enorme desafio para os registradores que atuam nessas faixas, seja pela falta de regras claras, seja pela inatividade das partes interessadas.

Nós temos um dispositivo no Código de Normas que nos obriga a confirmar a existência e a validade das titulações expedidas pelo Estado em razão dos documentos falsos que rodam no estado. Então, nós temos que confirmar a existência e a validade dos títulos emitidos. Mas a gente envia a solicitação de confirmação com o órgão responsável e a resposta não vem. Tem títulos aguardando há três anos, por exemplo.

Rosângela Poloni

Outro problema diz respeito à falta de regulamentação sobre como proceder diante das inúmeras situações. Embora a Lei n.º 6.634/1979 dê diretrizes gerais sobre a Faixa de Fronteira, ela não cobre os aspectos específicos, os diferentes tipos de irregularidades e as diferentes realidades de cada estado brasileiro.

Terras devolutas

Uma das situações não definidas são os casos em que os estados venderam ou doaram as chamadas “terras devolutas” da União para terceiros, ao longo do século XX e com base em legislação antiga.

A confusão ocorreu porque, a partir de 1850, a Lei n.º 601 (Lei de Terras) declarou que as terras devolutas (sem dono formal) pertenciam ao Império e só poderiam ser adquiridas por compra, não mais apenas pela posse. Com a Proclamação da República (1889) e a Constituição de 1891, as terras devolutas passaram a ser transferidas para os estados, ressalvadas aquelas indispensáveis à União. Já a Constituição de 1934 detalhou que as terras devolutas, quando indispensáveis à defesa das fronteiras, fortificações, construções militares e vias de comunicação federais, pertenciam à União. Assim, muitas terras que os estados vinham tratando como suas, especialmente em Faixas de Fronteira, passaram a ser formalmente da União.

Hoje a Constituição estipula a Faixa de Fronteira em 150 km ao longo do limite da linha divisória. Mas essa faixa já foi de 66 km e de 100 km. Ao longo do tempo, os estados titularam áreas dentro dessa faixa e existem inconsistências formais ou materiais nessa titulação primitiva.

Rosângela Poloni

Segundo a registradora, os estados alienaram aquilo que não lhes pertencia. “Pessoas compraram e pagaram. Ou os estados alienaram sem a prévia autorização do Conselho de Defesa, Conselho de Segurança Nacional, que era um requisito exigível.”



Marco da fronteira Brasil/Bolívia em Cárceres (MT)

Regularização em curso lento

Para corrigir a questão, o Governo Federal editou a Lei n.º 13.178, de 22 de outubro de 2015, estipulando que as pessoas que tivessem adquirido terras nesses contextos deveriam requerer, até 20 de outubro de 2017, a ratificação do registro da propriedade. Contudo, devido à não adesão, o prazo já foi prorrogado quatro vezes e caminha para a quinta prorrogação, com o Projeto de Lei n.º 1.532/2025, que altera mais uma vez a Lei n.º 13.178/2015 para adiar o prazo até outubro de 2030. Os proprietários de imóveis rurais em Faixa de Fronteira devem apresentar os documentos exigidos (georreferenciamento, atualização no Cadastro Rural Nacional) para obter a ratificação de seus registros. Esse tipo de problema ocorreu em diversos estados, mas, principalmente no Norte e no Centro-Oeste, gerando insegurança jurídica. Os títulos poderiam ser questionados, além de abrir precedentes e espaço para atuação de grileiros, que seguem desmatando áreas inteiras.

Para passar pela ratificação, essas propriedades precisam atender a alguns critérios, como: terem sido tituladas pelos estados e originárias de terras devolutas da União; terem área de até 15 módulos fiscais; estarem efetivamente ocupadas e utilizadas; e não estarem localizadas em terras indígenas, quilombolas, áreas de preservação permanente ou unidades de conservação, áreas militares ou áreas já registradas como patrimônio da União.

Esses vícios têm gerado insegurança jurídica porque os investimentos ficam parados, porque as instituições financeiras ficam acuadas em aceitar e garantir algo que amanhã ou depois possa, por um vício de origem, voltar atrás. As consequências dessa não ratificação estão sendo percebidas em muitos julgados, quando, por exemplo, em uma ação de desapropriação, não há o pagamento da indenização, vez que o Governo Federal não vai comprar aquilo que, originariamente, lhe pertence.

Rosângela Poloni

Ainda segundo a registradora, praticamente três quintos do território da comarca em que ela atua são compostos por glebas públicas federais para as quais as partes não obtêm a titulação definitiva. “Eu diria seguramente que aqui eu tenho mais da metade do meu território nessa condição de informalidade.”

Função repassada

Outra mudança trazida pela Lei n.º 13.178/2015 é que, até aquela data, a ratificação deveria ser realizada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra). A partir dela, o procedimento passou aos escritórios de Registro de Imóveis, com regulamentação a ser realizada pelo Poder Judiciário estadual.

O estado de Mato Grosso, por meio da Corregedoria-Geral da Justiça, foi o primeiro dos 11 estados a editar provimento a respeito do tema. O Provimento n.º 43/2019-CGJ instituiu o procedimento de ratificação de registros imobiliários nessas áreas, conforme determina a lei federal. Posteriormente, o Estado editou o Provimento TJMT/CGJ n.º 12/2024, de 27 de maio de 2024, alterando a redação do procedimento no Código de Normas Gerais da Corregedoria-MT.

Trabalhei ativamente na Comissão de Assuntos Fundiários nessa elaboração. Foram definidos as diretrizes e os requisitos, objetivos que devem ser preenchidos pelo produtor, pelo proprietário, anexados ao Registro de Imóveis, qualificados para se processar, resultando na qualificação positiva do pedido e, posteriormente, averbar na matrícula. Na sequência, outros estados foram editando: Paraná, Mato Grosso do Sul e, recentemente, Santa Catarina e Rio Grande do Sul. Mas existem divergências entre os próprios provimentos, e cada estado tem hoje requisitos próprios para que o oficial promova essa ratificação. É muito importante uma normativa federal nesse sentido.

Rosângela Poloni

Se os estados já editaram o próprio provimento, por que, afinal, os proprietários dos imóveis rurais não vão até os cartórios? Conforme explica Rosângela, a norma prevê a possibilidade de que a União retome essas terras, caso não sejam ratificadas no prazo. Porém, ela foi tantas vezes prorrogada que o produtor conta como certo o novo adiamento. “Isso já foi historicamente tantas vezes prolongado que muitos produtores não acreditam que corre risco real de nulidade da titulação.”

Por outro lado, ela acredita que parte dos produtores sequer tem ciência sobre a obrigação da ratificação e do risco de perder as propriedades ocupadas. “Como é que o produtor, o proprietário, o colono, vai imaginar que o Estado tituló uma área que é de propriedade originária da União? Muitas pessoas sequer sabem que precisam ratificar. Por isso, nós aprovamos na Comissão de Assuntos Fundiários que todos os oficiais de registro na fronteira colocassem nas suas certidões um tipo de alerta para os proprietários verificarem se imóvel é passível de ratificação.”

Vista aérea de Lucas do Rio Verde (MT)



Natalia Mathis



Lavoura em Lucas do Rio Verde (MT)



Adobe Fotos

ENGRENAGEM DO CELEIRO DO MUNDO

Em 2024, o Brasil exportou US\$ 164,37 bilhões em commodities do agropecuário, incluindo produtos como carne, grãos, frutas e outros, conforme mostram dados do Ministério da Agricultura. Isso equivale a 48,8% do valor comercializado no período e foi responsável por movimentar uma extensa cadeia produtiva, gerando empregos tão importantes para o país.

Para que essa máquina funcione, os produtores fazem um caminho nem sempre claro para a população: usam bens móveis e imóveis como garantias de pagamento dos empréstimos que vão subsidiar cada nova safra. Somente o Plano Safra 2024/2025, do Governo Federal, desembolsou para o setor R\$ 330,93 bilhões, entre julho/2024 e maio/2025. Isso sem contar os empréstimos privados.

R\$ 2,3 BILHÕES É A ESTIMATIVA DA PRODUÇÃO AGRÍCOLA DE LUCAS DO RIO VERDE, SEGUNDO A PREFEITURA LOCAL

E qual a importância do Registro de Imóveis nesse processo? É a engrenagem que conecta, de forma segura, o produtor e as instituições bancárias. Por um lado, ao registrar seu imóvel, o produtor pode usar o bem como garantia. Por outro, esse registro significa que a instituição financeira tem segurança sobre o retorno do valor emprestado. Caso o agricultor não pague a dívida, aquele bem será usado para restituição do credor. É o Registro de Imóveis que dá a segurança jurídica para esse sistema funcionar com benefícios para ambos os lados, fazendo a economia girar.

Com o devido registro imobiliário, o produtor rural pode alienar ou hipotecar o imóvel, ou seja, usar o imóvel como garantia de pagamento. Na prática, todos esses processos e tudo que recai sobre o imóvel rural, como garantia ou limitação de uso, devem ser anotados na matrícula no Registro de Imóveis. É isso que transforma a terra em um ativo financeiro confiável. Ao dar publicidade sobre a vida jurídica do bem imóvel, o Registro de Imóveis permite ainda que qualquer pessoa possa ver se há algum vínculo fiduciário ou pendências no seu uso, evitando fraudes, como o mesmo imóvel ser vendido para um terceiro antes de o empréstimo ser quitado.

Além da hipoteca e da alienação fiduciária do imóvel (aplicável tanto a bens imóveis quanto a bens móveis, como maquinário e equipamentos agrícolas), também podem ser registrados como garantias o penhor do produto (soja, milho, cana, animais etc.) e os instrumentos de crédito, como as Cédulas de Produto Rural (CPR).

Para a oficiala do 1º Ofício de Imóveis, Títulos e Documentos de Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde (MT), Maria Carolina Magalhães, toda expansão econômica da região em Mato Grosso foi possível graças à concessão de crédito, que ganha assento nos registros públicos para formalização de suas garantias reais e títulos. “É possível se imaginar que, se não houvesse um Registro de Imóveis comprometido com a segurança jurídica para constituição de garantias, o estado de Mato Grosso não teria alcançado os números que possui hoje.”

Maior produtor de soja, milho e algodão do país, Mato Grosso é considerado um dos estados com maior valor de produção agrícola. Em 2022, a produção gerou R\$ 174,8 bilhões, uma participação nacional de 21,1%, que o colocou à frente de São Paulo.

Com produção agrícola estimada em R\$ 2,3 bilhões, Lucas do Rio Verde está entre os principais produtores de grãos do estado. De acordo com Maria Carolina, a segurança jurídica conferida ao sistema de crédito foi fundamental para atrair investidores, consolidar empreendimentos e viabilizar o crescimento econômico, por meio de imóveis que possuem regularidade jurídica, levando Lucas do Rio Verde a ser reconhecida como “capital do agronegócio”.

No ofício da cidade, passam registros de aquisições e garantias das maiores agroindústrias da cidade e da região, como Brasil Foods-BRF e FS-Fueling Sustainability, agroindústria de biocombustível. Criado em 2004, o cartório conta com 40 colaboradores e já funciona digitalmente por meio da plataforma RI Digital.

É importante reforçar que o Registro de Imóveis não é um órgão burocrático, mas sim um instrumento de desenvolvimento. Em Lucas do Rio Verde, ele tem servido de elo entre produtores, instituições financeiras, agroindústrias e o Poder Público, garantindo que todos os negócios sejam lastreados em segurança e transparência.

Maria Carolina Magalhães - Oficiala do 1º Ofício de Imóveis, Títulos e Documentos de Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde (MT)



Lavoura em Lucas do Rio Verde (MT)



REURB NA PRÁTICA

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é, talvez, o capítulo mais nobre e desafiador da atuação registral contemporânea. Ela é a ferramenta que costura a cidade informal à cidade legal, transformando ocupantes em proprietários e “moradias” em lares com endereço e CEP.

Há muitos trabalhos em curso envolvendo a Reurb e, no interior do país, a atuação proativa do Registro de Imóveis tem gerado impactos sociais imediatos e profundos. As cidades de Itagimirim (BA) e Catuji (MG) são locais onde as serventias eram vizinhas da realidade que precisava ser transformada e onde a vontade política e a segurança jurídica deram as mãos para corrigir décadas de exclusão.

Itagimirim: **100% regularizada via Reurb-S**

No extremo sul da Bahia, um pequeno município fez história: Itagimirim se tornou a primeira cidade do Brasil a ter 100% de sua área urbana regularizada por meio da modalidade Regularização Fundiária de Interesse Social Reurb-S, um processo gratuito para a população de baixa renda. O feito, celebrado em julho de 2023, transformou um cenário de caos jurídico e de posse precária em um modelo de segurança e desenvolvimento, provando que o cartório de Registro de Imóveis é um instrumento essencial para a política pública.

Origem em 1930

A formação do povoado que deu origem a Itagimirim remonta à década de 1930, quando a economia local se baseava na atividade madeireira. À época, pertencia ao território de Belmonte. Conteúdos sobre a história da cidade, feitos pela administração municipal a partir de relatos de moradores e documentos, indicam que o núcleo inicial se formou a partir de um barracão comercial estabelecido por fugitivos da Justiça em uma clareira aberta pela extração de madeira, local onde hoje se situa a Câmara de Vereadores.

O povoado cresceu impulsionado pelo comércio. Contudo, com o declínio da exploração madeireira, o ritmo de crescimento sofreu uma interrupção temporária.

Itagimirim conquistou sua emancipação política em 23 de abril de 1962. Segundo dados da prefeitura, o município tem área total de 817,306 km² e população de cerca de 6. 825 pessoas. O Produto Interno Bruto (PIB) per capita é de R\$ 5.300,00 e o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,634.

A REURB É, TALVEZ, O CAPÍTULO MAIS NOBRE E DESAFIADOR DA ATUAÇÃO REGISTRAL CONTEMPORÂNEA

Reurb-S

O processo de Reurb-S foi feito por meio do Programa Imóvel Legal, uma parceria entre a Prefeitura de Itagimirim, o Cartório de Registro de Imóveis local e a Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça da Bahia (CGJ-TJBA). Antes da intervenção, a realidade fundiária da cidade era a de grande parte dos municípios brasileiros: um território majoritariamente irregular. Itagimirim vivia o que o oficial do Cartório de Registro de Imóveis local, Marcelo Nechar Bertucci, descreveu como um “picotamento irregular do solo”.

Na prática, não existiam matrículas individuais para o perímetro urbano, havia três matrículas gerais, para bairros do município, e a partir delas havia os “picotamentos”. A situação era agravada por práticas antigas, com certidões de existência emitidas e resultando em sobreposições de áreas e uso político do registro.

Marcelo Nechar - Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Itagimirim (BA)

O registrador tornou-se titular do cartório em 2017. Em seguida, houve a posse de um novo prefeito, que identificou uma necessidade urgente: regularizar áreas públicas, como o estádio municipal, para conseguir captar verbas federais e estaduais para infraestrutura, algo impossível com a terra irregular. A solução estava na Lei Federal n.º 13.465/2017, a Reurb.

O processo

Em vez de regularizar por bairros ou demandas isoladas, o município tomou a decisão estratégica de fazer a Reurb de toda a cidade. O processo foi dividido em duas fases cruciais, focadas na segurança jurídica e no controle territorial.

Em um primeiro momento, houve a abertura das matrículas individuais para o município. A prefeitura realizou o levantamento técnico da área urbana, que incluía a sede e o distrito de União Baiana, e abriu as 2.539 matrículas no Registro de Imóveis. Com isso, todas as ruas, praças e áreas institucionais foram legalizadas.

O segundo passo é a legitimação fundiária para o cidadão, ainda em curso. Nessa etapa, há a efetiva transferência da propriedade para os moradores, conferindo a eles o título definitivo e gratuito.

Impacto e desafios

O impacto dessa regularização transformou a realidade jurídica e social da cidade:

- Segurança jurídica: todas as propriedades da área urbana (sede e distrito de União Baiana) foram devidamente documentadas, garantindo a posse definitiva aos moradores.
- Desenvolvimento econômico: a regularização permitiu que a população tivesse acesso a financiamentos bancários para reformas e construções, algo inviável anteriormente devido à informalidade.
- Infraestrutura pública: a regularização das áreas públicas (como praças e o estádio municipal) desbloqueou o acesso a verbas federais e estaduais, permitindo a execução de obras que antes eram travadas pela falta de documentação do solo.

“O mais importante: o processo trouxe dignidade e segurança jurídica aos cidadãos. Com o título, a população de baixa renda, que antes vivia na informalidade, conseguiu ter acesso a financiamentos bancários com juros mais baixos para reformar suas casas, algo que era impossível antes.”

Marcelo Nechar

Apesar do sucesso institucional, a experiência de Itagimirim revela um desafio que persiste no Brasil: a resistência popular à titulação. O registrador explica: “Muitos moradores, receosos do aumento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou da exposição do patrimônio ao mundo legal, hesitam em dar prosseguimento à fase final da legitimação. É um processo que demanda tempo e uma mudança de cultura.”



Catuji: preparo técnico e conhecimento

A história de regularização “em massa” em Catuji (MG) começa em 2018, quando o oficial Frederico Brasileiro Oliveira assumiu o Cartório de Registro de Imóveis de Novo Cruzeiro. Já naquele momento, seu objetivo era contribuir para esse processo em áreas cuja ocupação era considerada ilegal até então. O desafio era grande, pois a serventia abrange quatro municípios da região – Catuji, Novo Cruzeiro, Carai e Itaipé –, concentrando uma elevada demanda pelo serviço.

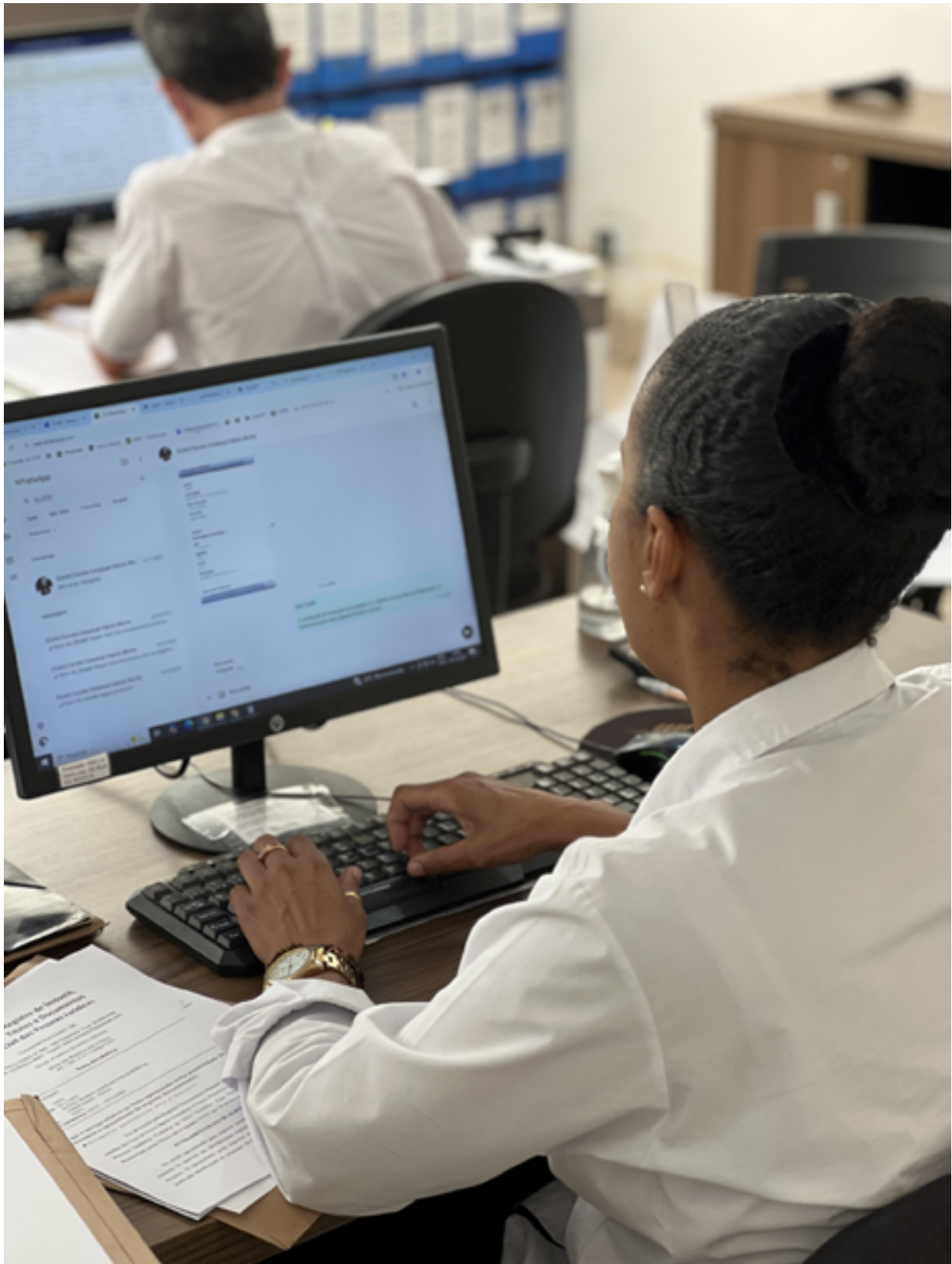
Para se ter ideia do tamanho da irregularidade, os quatro municípios, juntos, somavam aproximadamente 70 mil habitantes e 10 mil matrículas. Em Catuji, foco da ação, apenas 40 unidades estavam regularizadas. É importante contextualizar que o Vale do Jequitinhonha e Mucuri é uma região com muitas terras públicas e áreas devolutas do Estado. Isso faz com que os municípios tenham alto grau de irregularidade, tanto na área urbana quanto na zona rural.

Para enfrentar as dificuldades, além da receptividade dos agentes municipais, o registrador de imóveis tinha um fator crucial a seu favor: a Lei n.º 13.465, de 2017, que conferiu aos municípios protagonismo nos processos de regularização. A contribuição do cartório foi fundamental, uma vez que naquela época ainda não se dispunha de todo o conhecimento técnico necessário.

Estabelecendo diálogos estreitos com os representantes municipais, um trabalho conjunto foi realizado.

As prefeituras foram responsáveis pelos procedimentos necessários, orientadas tecnicamente pelo cartório. Expliquei o processo aos prefeitos e aos departamentos jurídicos. Essa aproximação é fundamental para que a regularização possa ser concluída com sucesso, como pudemos ver na experiência em Catuji.

Frederico Brasileiro Oliveira - Oficial do Registro de Imóveis de Novo Cruzeiro (MG)



Arquivo Registro de Imóveis de Novo Cruzeiro



Arquivo Registro de Imóveis de Novo Cruzeiro

Com cerca de 7 mil habitantes, Catuji foi o primeiro a protocolar o pedido de regularização. Enquanto o pedido lá tramitava, o registrador não ficou parado. Com o apoio do Registro de Imóveis do Brasil - Seção Minas Gerais e da oficiala Michely Cunha, do Cartório de Registro de Imóveis de Virginópolis, estudiosa do tema, ele prosseguiu com os contatos com os demais municípios para orientar sobre o passo a passo a ser seguido. “O interesse aumentou quando eles entenderam os benefícios, como o aumento da arrecadação. Aquele mito de que a regularização era algo difícil e complicado caiu com a chegada da legislação”, diz.

Após dois anos de intenso trabalho, Catuji atingiu uma marca histórica: todo o perímetro urbano foi devidamente regularizado. As 2.407 unidades imobiliárias que possuíam algum tipo de irregularidade, distribuídas em nove bairros, puderam ingressar no mercado formal. Um processo muito celebrado pela população.

A advogada Rariane Rodrigues Doerl Santos, procuradora de Catuji, também participou ativamente do processo e explica que todos os núcleos eram clandestinos, mas que o envolvimento das pessoas foi determinante para o sucesso da regularização. Ela defende que nem mesmo as dificuldades financeiras e de conhecimento devem impedir os municípios de desenvolver políticas como essa. E, nesse sentido, a cooperação com outros órgãos e instituições, em especial o Registro de Imóveis, é fundamental. “As conversas contínuas com o cartório ajudaram para que as correções e ajustes fossem feitos no decorrer das atividades”, avalia.

O marco obtido por Catuji é ainda mais importante porque a Reurb é um processo de geração de riquezas. Após a formalização do registro, novas possibilidades são colocadas à mesa: o município começa a recolher tributos e rastrear as propriedades; o cartório passa a receber novas transações, como averbações de construção, escrituras de compra e venda e inventários judiciais ou extrajudiciais; e os moradores têm nas propriedades um importante instrumento para obter crédito imobiliário. É uma progressão financeira que atinge todas as partes envolvidas e permite investir em outras ações.





DESAFIOS NO INTERIOR: SERTANÓPOLIS

Na lógica capitalista, uma empresa somente abriria uma unidade em uma região se comprovadamente houvesse mercado capaz de gerar lucro crescente. Não basta ter demanda, é necessário potencial de crescimento em longo prazo. Mas essa lógica não se aplica quando falamos de serviços básicos como acesso à energia elétrica, à água e esgoto encanados. Por isso, muitas vezes, é o governo que gere as empresas responsáveis por esses serviços, para garantir que os brasileiros dos locais mais longínquos também tenham acesso a eles.

De forma semelhante funciona o acesso aos serviços registrais feitos nos diferentes cartórios do país, que garantem cidadania a todos os brasileiros, indistintamente de onde residem. Graças aos cartórios, cada brasileiro tem uma individualidade jurídica, é reconhecido como pessoa cidadã, com nome e CPF, direito de registrar sua propriedade e usufruir juridicamente desse bem, direito de firmar negócios com validade perante a Justiça.

A maior parte dos cartórios se concentra nas grandes metrópoles, normalmente com unidades separadas por especialidade, justamente por haver maior demanda. Já nas cidades do interior, ou onde não há muita demanda, o sistema é organizado para que os serviços estejam disponíveis por meio de escritórios únicos, ou seja, que oferecem todos os tipos no mesmo local.

A questão é que, se em grandes cidades os cartórios atendem a uma grande demanda e podem ser lucrativos, nas cidades de interior a realidade é diferente. Muitos cartórios são deficitários, com uma infraestrutura tecnológica limitada, baixa integração com sistemas eletrônicos, dificuldades de mão de obra e contato direto com os problemas estruturais do município. “Às vezes, a gente encontra problemas em arquivo, quanto à contagem de documentos, problemas quanto à estrutura física”, afirmou a registradora de imóveis de Sertanópolis, no interior do Paraná, Aline Vasconcelos Barros, em participação no episódio 10 da 2ª temporada do RIBCast (Desafios do Registro de Imóveis do interior do país).

Aline já tinha atuado em outras duas comarcas do interior, Itapetinga e Ilhéus, ambas na Bahia. Quando assumiu a serventia de Sertanópolis, em 2022, encontrou um cartório com estrutura enfraquecida.

“Estava num processo desorganizado, centrais inoperantes, matrículas sem assinaturas, arquivos bem confusos”, conta Aline, destacando que a experiência em outras cidades do interior ajudou a agir rapidamente. “A gente chega, monta uma força-tarefa, e não é mais que nossa obrigação organizar e deixar tudo pronto para receber a população da melhor maneira possível.”



Combate à irregularidade

A irregularidade imobiliária era significativa em Sertanópolis. Isso porque, nas décadas de 1980 e 1990, loteadores haviam adquirido e parcelado terrenos sem registros formais. Muito comum em pequenas cidades, essa prática resultou em bairros inteiros sem escrituras e matrículas individualizadas.

“Era bastante notório aqui, em Sertanópolis, que certos conjuntos habitacionais, certos bairros, não tinham o que eles chamam genericamente de ‘escritura’. A gente foi procurar saber do que se tratava isso e descobriu que, de fato, era a respeito das matrículas dos imóveis, que não existiam no Registro de Imóveis. As pessoas não tinham a matrícula individualizada do próprio imóvel. No mais, às vezes, o que existia era a matrícula da gleba toda”, contou o procurador-geral de Sertanópolis, Henrique Zanoni, em participação no mesmo episódio do RIBCast.

804 IMÓVEIS FORAM REGULARIZADOS EM SERTANÓPOLIS EM DOIS ANOS

Para mudar essa realidade, o Poder Público local e o Registro de Imóveis trabalharam juntos. O primeiro passo foi dado pela prefeitura, que, por meio do Departamento de Tributação, fez um mapeamento dos imóveis. “Esse processo antecedeu um pouco a chegada da Aline, lá em 2019. Quando a Aline chegou, demos sequência ao trabalho de regularização fundiária, agora com muito mais vigor, com participação maior do Registro de Imóveis local na execução da política de Reurb que o município havia instituído”, contou.

O cartório, então, estruturou processos internos, distribuiu tarefas entre setores e adotou novas soluções tecnológicas para dar conta do grande volume de títulos.

Os resultados foram significativos:

- 804 imóveis regularizados entre dezembro de 2022 e dezembro de 2024, número expressivo para a dimensão do município.
- Aumento da arrecadação municipal: bairros antes invisíveis passaram a gerar ITBI e IPTU, fortalecendo o orçamento local.
- Redução de litígios fiscais: com as matrículas formalizadas, a prefeitura passou a ter base sólida para execuções e cobranças tributárias.
- Desenvolvimento econômico e social: famílias ganharam segurança jurídica e acesso ao crédito, podendo usar os imóveis como garantia para financiamentos.
- Eficiência e integração institucional: cartório e prefeitura passaram a compartilhar sistemas e informações cadastrais, reduzindo burocracia e agilizando atendimentos.

O sucesso de Sertanópolis mostra que regularização fundiária só acontece com cooperação real. Nem o cartório sozinho, nem a prefeitura isoladamente podem resolver o problema da irregularidade. “A gente foi trabalhando realmente em conjunto, passo a passo, discutindo juntos em várias reuniões, para desenhar cenários e ver o que realmente faltava a cada diligência que a gente enviava”, destaca a registradora.

Sertanópolis, hoje, se destaca como referência para outros municípios brasileiros: um exemplo de que a soma do esforço técnico do Registro de Imóveis com a iniciativa política e administrativa do Poder Público pode transformar passivos históricos em ativos de cidadania, arrecadação e desenvolvimento sustentável.





APOIO ÀS VÍTIMAS DO ROMPIMENTO DA BARRAGEM DE FUNDÃO

Mariana foi a primeira vila, a primeira cidade e a primeira capital de Minas Gerais. Por isso, várias cidades já integraram a comarca. Atualmente, o Cartório de Registro de Imóveis de Mariana tem como área de atuação os municípios de Mariana e Diogo de Vasconcelos.

Ana Cristina Maia foi aprovada como oficiala no concurso de 1999, mas assumiu a serventia em 2004. Segundo ela, ao chegar, encontrou o desafio da precarização estrutural e administrativa: por exemplo, o cartório não tinha sistema informatizado, e a maioria dos registros era feita à mão, inclusive os livros de matrícula. Ana e sua equipe, então, iniciaram um trabalho árduo de modernização, digitalizando todo o acervo.

Os investimentos realizados nas instalações, nos equipamentos e nos recursos humanos viabilizaram importantes mudanças organizacionais, além da implementação de uma cultura de qualidade e de busca pela melhoria contínua. E um case marcou a atuação da equipe: o rompimento da barragem de rejeitos de Fundão, da mineradora Samarco, que destruiu Bento Rodrigues, distrito da cidade.

Trabalho da equipe de Bombeiros no distrito de Bento Rodrigues, em Mariana (MG)

O rompimento

Os moradores de Bento Rodrigues foram surpreendidos pelo rompimento da barragem de rejeitos de Fundão por volta das 16h de 5 de novembro de 2015.

Segundo a empresa, 32,6 milhões de metros cúbicos de lama vazaram para os cursos d'água, volume considerado por especialistas o maior da história em episódios como esse. O material devastou o distrito, atingiu o Rio Doce, que compõe uma das mais importantes bacias hidrográficas da região Sudeste, e chegou até o Oceano Atlântico. Houve impactos – diretos e indiretos – em 230 municípios mineiros e capixabas, além do registro de 18 mortos e de uma pessoa desaparecida.

Dez anos depois, a estimativa é que 93% dos reassentamentos tenham sido realizados. Um processo de reparação lento, com sucessivos adiamentos, que levou as famílias atingidas a aguardar anos por novo lar. Apenas em 2023 as entregas começaram, de forma gradual.

No início do plano de reassentamento, que envolveu a concessão, pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (Semad), da licença ambiental para a reconstrução do subdistrito de Bento Rodrigues, e do alvará para as obras de infraestrutura pela Prefeitura de Mariana, o Cartório de Registro de Imóveis do município teve papel determinante, com orientações essenciais para que o reassentamento fosse efetivamente implementado dentro da lei.

**32,6 MILHÕES DE
METROS CÚBICOS
DE LAMA VAZARAM
PARA OS CURSOS
D'ÁGUA, VOLUME
CONSIDERADO O
MAIOR DA HISTÓRIA
EM EPISÓDIOS
COMO ESSE**

Novo Bento

Em maio de 2016, os moradores de Bento Rodrigues escolheram o terreno da Lavoura como a nova sede da comunidade. A propriedade pertencia à ArcelorMittal e estava localizada a cerca de 9 km do povoado original.

Para que a regularização da propriedade fosse realizada dentro do que determina a legislação, o Cartório de Registro de Imóveis de Mariana precisou agir.

Entrei antes para ajudar os atingidos, como cidadã. Mas o cartório não demorou a entrar também. Com a necessidade de aquisição das terras para o Novo Bento, comecei a participar de forma institucional.

Ana Cristina Maia - Oficiala do Registro de Imóveis de Mariana (MG), diretora social do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), gestão 2025/2026, diretora de Comunicação da ONR, gestão 2024/2026

Criada na cidade, Ana Cristina se deslocou para a região próxima de Bento Rodrigues assim que soube do rompimento da barragem e passou a acompanhar de perto os atingidos. Participou do coletivo Um Minuto de Sirene, movimento para relembrar aquele momento em que o alerta não soou para avisar os moradores do perigo. Junto deles, fez parte da primeira equipe do jornal A Sirene, que dá voz à comunidade. Além disso, participou – como pessoa física e como representante do cartório – de inúmeras reuniões, consultas técnicas e processos de regularização realizados pelas instituições competentes.

Foi necessária muita engenhosidade para encontrar um caminho legal para a regularização da área escolhida para o Novo Bento. A propriedade da ArcelorMittal tinha mais de 2 mil hectares, dos quais 380 hectares foram vendidos para a Fundação Renova, à época a responsável por gerir as compensações e reparações de danos causados pelo rompimento.

Não foi possível o registro das escrituras pela falta de georreferenciamento do local. Fui obrigada a dar uma nota devolutiva, mas comecei a participar do processo em busca de uma solução para o caso.

Ana Cristina Maia

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

Os primeiros passos foram emitir um decreto para declaração de utilidade pública do terreno e realizar a desapropriação e o registro. Com isso, a propriedade passou para o domínio do município. Porém, ainda era necessária uma lei municipal para autorizar o município a doar o imóvel à Fundação Renova. Foi quando a Câmara convidou a oficiala e outros especialistas para prestar esclarecimentos técnicos sobre a proposta. A consulta a peritos foi determinante para a rápida apro-

vação do projeto, que chegou à Câmara no dia 28 de maio e foi aprovado em 11 de junho de 2016.

Com todas as licenças obtidas, houve o registro do loteamento – com a identificação dos lotes e espaços públicos – e o início das obras. A previsão inicial era que o novo Bento Rodrigues estivesse pronto em 2019. Mas isso não se concretizou. As entregas efetivamente começaram em 2023, e, no total, há 389 imóveis, entre eles moradias, comércios, sítios, lotes, bens privados (associações, igrejas etc.), incluindo 22 bens públicos, como escolas, postos de saúde, cemitério, praças e sistemas de tratamento de água e esgoto.



Agência Brasil



Agência Brasil



Alexandre Mota

Vista aérea do Novo Bento, em Mariana (MG)



BOOM IMOBILIÁRIO NO LITORAL CATARINENSE

A atividade registral é chamada a dar suporte nos momentos de grande desenvolvimento urbano, atuando junto a complexas incorporações imobiliárias, permutas de terrenos, operações de crédito etc. Esse movimento pode ser visto em diversas cidades brasileiras e se destaca no litoral de Santa Catarina, notadamente nas cidades de Itajaí e Balneário Camboriú. As localidades têm vivido um verdadeiro boom imobiliário nos últimos anos.

Itajaí

O 1º Registro de Imóveis de Itajaí guarda importantes memórias da ocupação das cidades litorâneas catarinenses. Isso porque foi responsável, por décadas, pelos registros de transferências imobiliárias das regiões Balneário Camboriú, Camboriú, Navegantes, Piçarras, Itapema e Gaspar. Conforme a população aumentou, novos municípios e comarcas foram criados, passando a responder pela atividade em seus territórios.

Está nos arquivos do cartório, por exemplo, com data de 2 de abril de 1824 – anterior à instituição do próprio cartório, em junho de 1860 –, a transcrição da transferência da propriedade da Praça Vidal Ramos, atualmente localizada no entorno da Igreja Imaculada Conceição (Igrejinha Velha ou Matriz Velha), para a Igreja Católica. Esse foi o marco zero da ocupação da região de Itajaí, que, em 15 de junho de 1860, seria instituída como município pela Resolução nº 464 da Assembleia Provincial de Santa Catarina. Outro tipo de registro histórico são as transcrições do Brasil colonial e escravagista, quando os escravizados eram dados como garantias em empréstimos.

Certifico que a fls. 123 do livro n. 3 D. , foi transcrita hoje sob n. 6.341 a transmissão do imóvel situado nesta cidade de Itajaí, em 1824 denominado: Rio de Itajaí Grande, Praça Vidal Ramos, em 1824, denominado: Estaleiro, sendo: Um terreno com 30,0 braças de frente com 60,0 braças de fundos, no valor de R\$ 80\$000, do qual é donatário o Santíssimo Sacramento e coadutores, o Sr. José Coelho da Rocha e sua mulher dona Maria Coelho da Rocha, conforme escritura particular, datada de 2 de abril de 1824.

Observações

O referido é verdade e dou fé.

Itajaí, 1 de fevereiro de 1940.

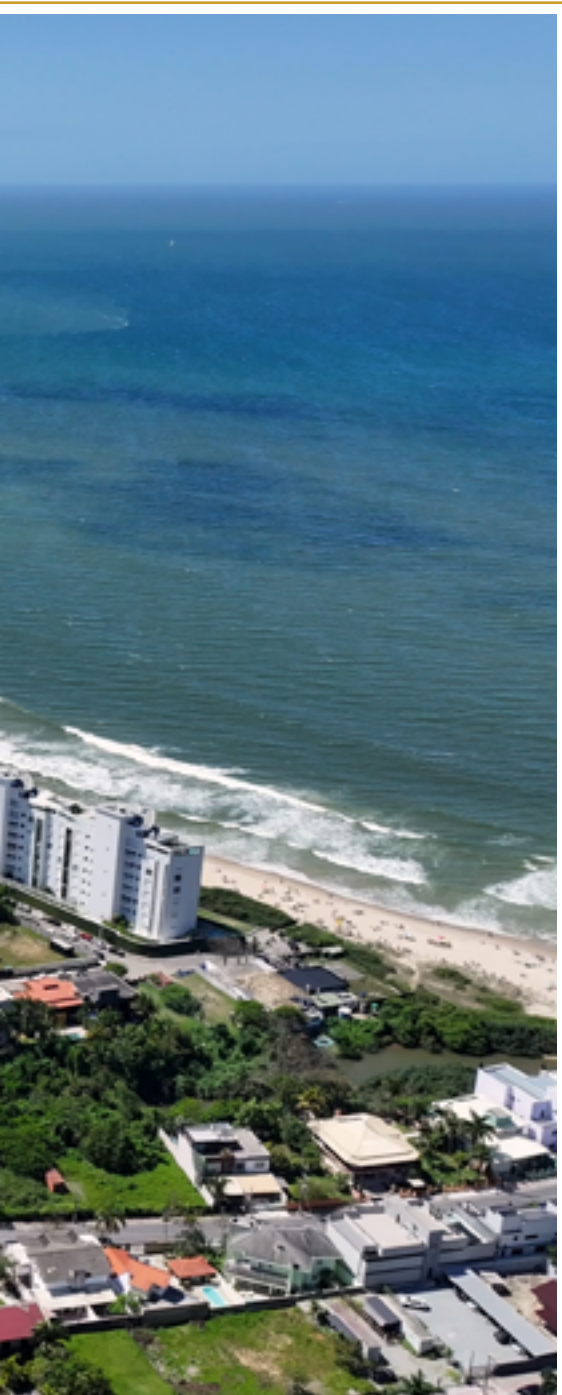
O Oficial,



Frederico Augusto de Almeida
1/2/40.
18000







Litoral de Itajaí (SC)

Apesar da longa história, Itajaí, que tem uma área de 289 km², permaneceu por décadas sem grande crescimento urbano. Nos anos 2000, os dados oficiais apontam uma população de 156 mil habitantes. Atualmente, já são 294.850 habitantes, conforme o Censo do IBGE de 2022, um crescimento de 88,91%. Contudo, no cartório há em torno de 80 mil matrículas.

Também não temos uma quantidade muito grande de transcrições, apesar do tempo de existência do cartório. Isso evidencia que, antes de 1976, a cidade não tinha uma grande participação de áreas registradas, a população também era baixa. Foi nesses últimos dez anos que realmente ocorreu esse desenvolvimento mais intenso.

Zenildo Bodnar - Oficial do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí (SC)

Com base em dados do mercado (FipeZap), a imprensa local indica que, de 2019 a 2025, a valorização imobiliária foi mais de 114%. Há seis anos, o metro quadrado custava R\$ 5.880,00. Hoje a média está em torno de R\$ 12.615,00.

“Atualmente, Itajaí já se projeta nos limites do município vizinho, Brusque. É uma região que está crescendo muito, não só com áreas retroportuárias e galpões logísticos, mas também com novas ocupações. E a tendência é que, com a melhoria do sistema viário, esse movimento aumente ainda mais.

Zenildo Bodnar



Vista aérea de Itajaí (SC)



De acordo com Zenildo um dos diferenciais da região, além da proximidade com o litoral e de uma beleza cênica e natural, é a Universidade do Vale do Itajaí, que possui mais de 25 mil alunos em seus mais de cem cursos de graduação e pós-graduação. Além disso, há o Porto de Itajaí, que movimentou 14,2 milhões de toneladas de cargas em 2024.

Por fim, o oficial cita a proximidade com Balneário Camboriú, que, na sua avaliação, já praticamente exauriu a sua capacidade física para novos empreendimentos. “É também uma rota muito estratégica para o interior de Santa Catarina, além de estar localizada entre as capitais Florianópolis (SC) e Curitiba (PR).”

Todas essas características atraem investidores e incentivam um forte movimento de migração e até imigração, conforme o registrador. “Pessoas vêm de várias outras cidades e até de outros países para fazer investimentos. Então, esse conjunto de variáveis gera uma movimentação muito positiva. Não é apenas uma cidade de veraneio.”

Como resultado, Itajaí tem ampliado o processo de verticalização e se supera a cada dia com o lançamento de novos empreendimentos, que a reafirmam como cidade turística, mas com setor produtivo consolidado.

A multipropriedade está prevista em lei há um tempo e possibilita alguns casos bem curiosos. Aqui, nós temos o Brava Mundo, com 1.708 matrículas, porque na multipropriedade nós temos a distribuição do uso do imóvel em frações. Então, abrimos a matrícula de acordo com as frações. Tem um apartamento, por exemplo, que tem 52 frações de tempo. O Brava Mundo é um exemplo desse novo tipo de urbanização que possibilita o compartilhamento no tempo da propriedade imobiliária. Claro, isso gera uma circulação de muito mais pessoas e uma movimentação econômica benéfica para a cidade.

Zenildo Bodnar

Averbação progressiva

Outro tipo de ato registral resultado do crescimento imobiliário recente na região é muito comum em áreas onde ocorreu grande verticalização. Conforme explica Zenildo, a averbação progressiva está consolidada no plano normativo da cidade.

A averbação parcial de construção nesses conglomerados é muito importante porque nós conseguimos fazer 14 blocos de edifício de uma única vez e, progressivamente, realizar a averbação da construção. Em alguns desses empreendimentos são criados dois espaços físicos segmentados por ruas. Então, nós temos incorporações imobiliárias que estão expostas em mais de uma matrícula. E, na teoria registral, isso, em termos históricos, sempre era um dogma que toda incorporação deve ser assentada numa única matrícula.

Zenildo Bodnar



Adobe fotos



Balneário Camboriú

Os primeiros registros de transferência imobiliária de Balneário foram feitos em Itajaí, e a comarca só foi instalada no final de 1966. Enquanto Itajaí herdou a tradição de uma economia produtiva diversificada, incentivada pelo Porto, Balneário Camboriú atrai e atrai cada vez mais turistas e investidores, que apostam no mercado de alto consumo e de luxo.

A ocupação da cidade, inicialmente com foco em veraneio, foi iniciada na década de 1940 e transformou a realidade pacata da região paulatinamente. Conforme o registrador do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, Marco Antonio Schroeder, nos anos 1950 começaram a aparecer os primeiros loteamentos. Datam de 1960, por exemplo, os primeiros prédios pequenos, de três ou quatro andares. O empresário Leopoldo Zarling teria sido o maior loteador dessa época e foi responsável por um registro inusitado no cartório: a reunião de dez loteamentos em uma mesma transcrição, a de n.º 2.590, que por muito tempo foi referência para outros empreendedores.

Balneário Camboriú é o exemplo da 'litoralização', quando as pessoas que moravam no interior de Santa Catarina, Rio Grande do Sul e Paraná se mudaram para a costa.

Marco Antonio Schroeder - Oficial do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú (SC)

Prédios maiores começaram a surgir na década de 1970. O primeiro edifício mais alto teria sido o Imperatriz, com incorporação registrada em 1978, com três blocos de 30 pavimentos, contendo salas comerciais e apartamentos residenciais. Marco Antonio conta que, nessa época, a demanda foi impulsionada por argentinos que, com o dólar em valor similar ao do peso, achavam os imóveis baratos. No entanto, os planos econômicos da época e o lançamento de real brasileiro desaceleraram o mercado.

O registrador acredita que a retomada teria ocorrido com a duplicação da BR 101 Norte. Entregue nos anos 2000, a obra teria facilitado a chegada de pessoas do Paraná, impulsionando a compra de imóveis na cidade.

Para Lúcia Dal Pont, registradora do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, o boom imobiliário foi possível nas últimas décadas graças ao Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257, de 2001), que abriu a possibilidade de adquirir "solo criado", permitindo a empreendedores comprar do município o potencial construtivo para ampliar e alargar prédios, adicionando mais pavimentos. "O novo estatuto deu um grande impulso para Balneário. Nem o céu é o limite, como mostra o projeto do Senna Tower, que vai ter aproximadamente 500 m de altura."



Mudança na paisagem

O registrador Marco Antonio acredita que a arquitetura dos prédios mudou para atender à demanda crescente e para manter a beleza e a qualidade de vida da cidade. Atualmente, o Poder Público precisa administrar o interesse dos investidores e consumidores com a preservação das áreas verdes. A solução encontrada é o processo constante de verticalização, com prédios e casas dando espaço a prédios cada vez mais altos, mas menos encorpados, permitindo a circulação de ar e ampliando a vista para prédios mais afastados da praia.

Com uma área total de apenas 45 km² – considerado pequeno para os parâmetros nacionais – Balneário Camboriú é o único município catarinense com 100% de sua área urbanizada. Ou seja, não há zona rural. O mercado imobiliário e o turismo geram muitos empregos, atraindo mão de obra de outras regiões do Brasil e de outros países. Contudo, o alto custo de vida e os aluguéis elevados têm forçado parte da população a se mudar para cidades vizinhas.

Conforme o registrador, na prática, turistas procuram a cidade durante todo o ano, especialmente nos fins de semana, uma vez que possui diferentes atrativos, como Parque Interpraias (com bondinhos aéreos), a Roda-Gigante, o Morro do Careca, o Parque dos Dinossauros e o aquário. É uma cidade cosmopolita, onde o comércio funciona à noite e nos finais de semana, além de ter ótimos restaurantes e intensa vida noturna. A proximidade com o Parque Beto Carrero, em Penha, também atrai muitos visitantes.

A população normal da cidade é de 150 mil habitantes, mas, na alta temporada, pode chegar a 1 milhão de pessoas. O período de pico vai de 20 de dezembro a 10 de janeiro, e o movimento geral pode se estender até março ou abril.

Por outro lado, a qualidade de vida é determinante para quem busca não apenas passar férias ou fins de semana, mas fixar residência. Há praias e mar agradáveis para banho, uma urbanização bem organizada com espaço para atividades físicas gratuitas na praia, lazer, gastronomia diversificada, infraestrutura de saúde com dois hospitais (um público municipal e um da Unimed) e uma equipe médica de alta qualidade, além de segurança com câmeras de reconhecimento facial e atuação da Polícia Militar e Guarda Municipal. “Balneário Camboriú, por incrível que pareça, é uma cidade que tem vida no térreo. As pessoas descem para viver a cidade.”

Inovação no Registro de Imóveis

O 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú passou por uma grande modernização. O cartório, que antes era precário e tinha apenas dez funcionários, passou por uma reforma de procedimentos, foi informatizado e teve a equipe profissionalizada. A maioria dos 40 funcionários atuais tem formação jurídica.

Um dos grandes feitos do cartório foi a regularização fundiária do Edifício Barcelona, cuja construção, iniciada em 1994, levou 30 anos para ser concluída e regularizada. O processo foi finalizado em 2024.

O cartório se tornou 100% digital, permitindo que serviços como compra e venda sejam realizados on-line, com assinaturas digitais. Apesar disso, metade dos clientes ainda prefere ir pessoalmente ao cartório. Para preservar a memória histórica, os antigos livros de transcrições foram escaneados e digitalizados.

No caso do 2º Ofício de Balneário Camboriú, comandado por Lucia Dal Pont, apesar do aumento da demanda de serviço, o número de colaboradores não precisou crescer drasticamente devido à automatização dos processos, que tornou o fluxo de trabalho mais dinâmico e eficiente. Desde que a registradora assumiu o cartório, há 15 anos, passou de nove funcionários para 13.

Os processos internos hoje são todos automatizados. É um fluxo bem dinâmico, pois já digitalizamos o título na entrada. Isso me permite copiar e colar as informações que estão no título, reduzindo erros de digitalização e aumentando a velocidade do trabalho.

Lucia Dal Pont - Oficiala do 2º Ofício de Balneário Camboriú (SC)





*Vista laranjeiras
Balneário Camboriú (SC)*



AS CHUVAS NO RIO GRANDE DO SUL

Não é raro se deparar com notícias sobre Serventias que tiveram parte ou todo o seu acervo de documentos físicos destruído em virtude de enchentes ou de incêndios. Entretanto, em que pese o fato de que tais eventos ainda representam um risco nos dias atuais, a implementação do serviço digital, com o uso de tecnologias de digitalização, backups e servidores de redundância, salvaguarda todos os dados, mesmo que os documentos físicos sejam perdidos, o que faz com que eventual ocorrência desta natureza não seja mais capaz de causar a perda do referido acervo.

Desde 2018, os Serviços Notariais e Registrais seguem as normas do Provimento n.º 74, de 31 de julho de 2018, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o qual dispõe sobre os padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, a integridade e a disponibilidade de dados necessários à continuidade dos serviços extrajudiciais no Brasil. A importância e relevância dessa norma pode ser evidenciada pelo trabalho realizado no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre (RS) em 2024, quando chuvas incessantes perduraram por vários dias e assolaram o Estado do Rio Grande do Sul. O Registro Imobiliário, que foi instalado em 5 de julho de 1865 e é o primeiro do Estado, foi delegado em 2011 ao oficial João Pedro Lamana Paiva, que, desde então, tem encabeçado a gestão jurídica e administrativa da serventia com seus conhecimentos na área adquiridos nos seus mais de 40 anos de trabalho na atividade registral.

Conforme balanço divulgado à época da catástrofe climática pela Defesa Civil do Rio Grande do Sul, ao todo, 2.115.416 pessoas foram afetadas pelo desastre. Foram registrados danos em 446 municípios; 81.043 pessoas foram deslocadas para abrigos, e outras 537.380 ficaram desalojadas. Foram contabilizadas 806 pessoas feridas, 125 desaparecidas e 136 mortes em decorrência das enchentes. O nível do Guaíba, para o qual Porto Alegre faz margem e onde escoam diversos outros rios e arroios do Estado, chegou a atingir a marca histórica de 5,37 m na capital gaúcha, segundo o Serviço Geológico Brasileiro (SGB).

No dia 2 de maio, uma quinta-feira pela manhã, foi divulgada a notícia da possibilidade de elevação das águas no centro de Porto Alegre. A cidade ainda funcionava normalmente e sem alterações em alguns bairros, mas no Centro a situação já era preocupante. Nesse mesmo dia foi realizada a primeira ação de contingência da equipe do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre: o acionamento do Comitê de Crise do Cartório, que já existia desde a pandemia e que havia atuado também durante a enchente de 2023. A vivência das anteriores adversidades ensinou a equipe como um todo a lidar com situações emergenciais, reforçando a necessidade de mantermos essa estrutura sempre preparada.

Lamana Paiva - Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre (RS)

O edifício comercial que sediava o Ofício à época dos fatos foi isolado a partir de 3 de maio, e o Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre somente pôde voltar a funcionar após passada uma semana do evento e somente via atendimento totalmente on-line. Isso foi possível graças ao espelhamento dos backups em um novo servidor e a um trabalho de gestão de crise, que permitiu a rápida organização da equipe em um novo modelo de trabalho. O retorno definitivo à sede ocorreu mais de 30 dias depois, em 8 de junho.

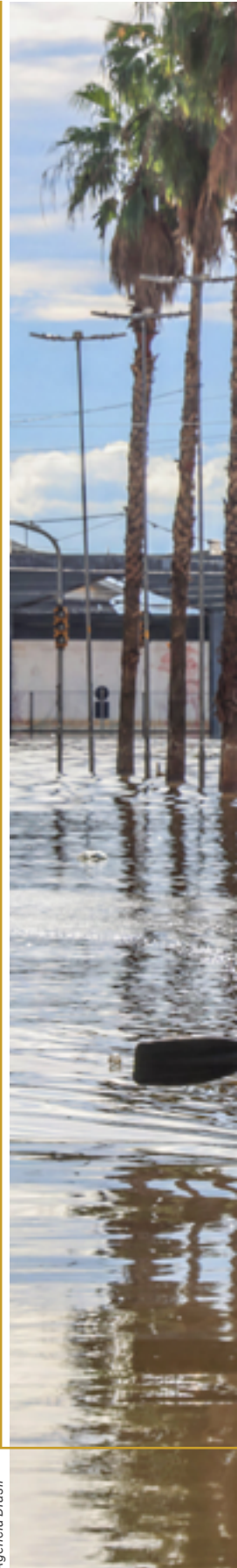
Com a possibilidade da elevação das águas, a decisão imediata do comitê foi encaminhar a equipe para o regime de teletrabalho. No mesmo dia, foi realizada a retirada dos backups armazenados em HDs externos, com todos os dados que eram diariamente atualizados pela equipe de TI.

Naquele momento não se imaginava, ainda, que o prédio pudesse ficar inacessível, mas já no dia 3 de maio, sexta-feira, não conseguimos mais acessar o local devido à subida das águas. Naquele dia, por volta das 16h, desligamos todos os computadores e a energia elétrica, mantendo ligado apenas o servidor.

Lamana Paiva

Graças à localização do Serviço Registral, no último andar de um prédio de 12 andares, todo o acervo físico ficou seguro. O nível do Guaíba começou a subir rapidamente no dia 3 de maio, chegando a invadir o prédio em 2,70 m. Às 18hs, as ruas do Centro estavam completamente inundadas. No mesmo dia, o Tribunal de Justiça expediu provimento determinando o fechamento de todos os serviços extrajudiciais.

Todos os seis Ofícios de Registro de Imóveis de Porto Alegre foram atingidos. Segundo levantamento da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul (Anoreg/RS), das 774 serventias do Rio Grande do Sul, 30 foram atingidas diretamente e dez tiveram os acervos destruídos. Outras 48 ficaram sem acesso pelos alagamentos nas ruas.







Adobe fotos

Retomada dos serviços

Com mais de um backup em mãos, a equipe buscou um coworking para se instalar temporariamente a sua sede tecnológica. “No dia 10 de maio, já tínhamos sete conexões (quatro computadores e três notebooks) operando com máquinas virtuais e servidores na nuvem. Passamos o fim de semana em regime intensivo, das 7h às 20h, para restaurar sistemas essenciais.”

Segundo Lamana Paiva, na segunda-feira, dia 13, o cartório já estava apto a atender eletronicamente. Na sede tecnológica recém-instalada, trabalhavam sete pessoas e outras 40 trabalhavam em home office, revezando-se em turnos de quatro horas. Outros 20 foram para as ruas ajudar a comunidade com limpeza e arrecadação de alimentos, produtos de higiene e roupas.

Em 30 dias de trabalho on-line (10 de maio a 8 de junho), os resultados foram expressivos: 1.637 visualizações de matrículas; 2.077 certidões expedidas; 388 títulos protocolados e 735 títulos remanescentes qualificados.

Tecnologia como aliada

Para Lamana, a tecnologia utilizada pelo Sistema de Registro de Imóveis foi a grande aliada para dar andamento ao nosso trabalho, apesar das consequências da enchente no estado. Conforme o especialista, embora a Lei n.º 11.977/2009, que inaugurou o Programa Minha Casa, Minha Vida, tenha determinado a criação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), até o ano de 2014 nada estava implementado. Somente a partir de 2015, o Provimento n.º 45 do CNJ criou as centrais eletrônicas compartilhadas, dando origem ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR). Em 2018, veio o Provimento n.º 74, estabelecendo exigências de segurança tecnológica. A pandemia, em 2020, deu o grande impulso para o serviço se digitalizar.

“Vale lembrar que, na época da pandemia, os cartórios foram formalmente reconhecidos como serviços essenciais, ao lado da saúde e da imprensa, pelos decretos do Poder Executivo. Por esta razão posteriormente dezenas de provimentos permitiram e regularam a continuidade do atendimento on-line, acelerando em 15 anos a digitalização. A tragédia ensinou muito. Hoje o cartório conta com múltiplas redundâncias: um servidor principal recém-adquirido e um segundo, ambos instalados dentro da sede do cartório e, ainda, um terceiro que está sendo instalado em um coworking e será atualizado diariamente. Isso garante segurança total dos dados, mesmo diante de novas emergências. Todo esse aparato, que foi de suma importância para o prosseguimento da atuação da serventia durante o período das enchentes, representa a certeza e a segurança de que a atividade registral, em sua plenitude, não será interrompida por eventos futuros.”

Lamana Paiva



Desafio para cartórios pequenos

O investimento tecnológico, que melhora a qualidade do serviço e evita a perda de informações de documentos físicos, é, contudo, um grande desafio para cartórios pequenos, localizados onde há apagão tecnológico ou a estrutura ainda é deficitária.

Para resolver o problema, garantindo que todos possam ter a segurança que a tecnologia proporciona, foi criado o Programa de Integração Digital (PID) do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, que tem como objetivo modernizar os Registros de Imóveis, especialmente os de menor porte e localizados em regiões remotas, reduzindo desigualdades tecnológicas (Veja sobre o PID no capítulo 4).

Replicabilidade do modelo de gestão de crise

Conforme explica Lamana Paiva, embora ainda não existam normativas que obriguem os cartórios a contar com um comitê de enfrentamento de crises, a experiência aconselha que todas as serventias avaliem a possibilidade de contar com um. O modelo adotado no 1º Ofício de Porto Alegre foi possível com planejamento e aprimoramento contínuo, inspirado no Prêmio de Qualidade Total Anoreg (PQTA), bem como nas experiências da pandemia. O cartório tem dois comitês permanentes, o Comitê de Gestão, que se reúne a cada 15 dias; e o Comitê de Crise, acionado sempre que necessário. Essa estrutura pode inspirar outros cartórios, mas a efetiva implementação dependerá de cultura institucional e de investimento. “O serviço notarial e registral tem de ter uma cautela muito grande em razão de ser o guardião de documentos públicos e particulares relativos à direitos reais, bem como por exercer uma atividade atípica. O usuário é merecedor de ter razões concretas para depositar confiança nas atividades extrajudiciais”.

Muitos documentos da Prefeitura de Porto Alegre, como projetos arquitetônicos de edificações, que foram perdidos nas enchentes, por exemplo, puderam ser recuperados porque estavam seguros no arquivo do cartório em virtude dos atos praticados que os tiveram como títulos de origem.



Bruno Peres/Agência Brasil



Rua alagada no município de Eldorado do Sul (RS)

Preservação física e espaço cultural

Mesmo contando com a digitalização, o Ofício da 1ª Zona de Porto Alegre preserva também um acervo físico como parte da memória histórica, sendo o mais antigo cartório do Estado, tendo sido instalado em 5 de julho de 1865, em razão do surgimento do primeiro sistema de transcrições imobiliárias adotado no país, após a Lei Orçamentária n.º 317 de 1843, pela Lei de Hipotecas (Lei n.º 1.237/1864), possuindo atualmente em sua sede um Memorial - Espaço Cultural com exposição aberta ao público diariamente.

A exposição possui livros, painéis de textos e imagens, que retratam a criação da atividade dos registros no país, desde as Capitanias Hereditárias até o atual sistema de registros de imóveis, originais dos primeiros livros de registros de escravizados de 1867, acervo do Sistema Torrens, selos imperiais, cartas de alforria, dentre outros documentos. Possui ainda, no acervo uma planta de Porto Alegre de 1906, época em que começavam a ser construídos edifícios e fábricas no município.

Esse acervo foi a base para as duas obras lançadas sobre o Ofício: a publicação celebrativa dos 150 anos do cartório e a dos 160 anos, ambas disponíveis nas versões física e digital.

Daqui a 50 ou 100 anos alguém vai chegar e dizer: mas o que são os livros 4 e 5? O que era uma transcrição? Está tudo no museu para ser conhecido. Você vai lá e olha. Está ao vivo. Por isso, invisto muito nisso e não vou me desfazer do arquivo.

Lamana Paiva





CAPÍTULO 6

UM SISTEMA RESPEITADO

A CONSTANTE EVOLUÇÃO DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO LEVOU-O A PATAMARES DESTACADOS DE SEGURANÇA, AUTENTICIDADE E EFICÁCIA. NÃO À TOA, É CONSIDERADO REFERÊNCIA MUNDIAL. A AFIRMAÇÃO TEM LASTRO CIENTÍFICO, FUNDAMENTAL PARA DERRUBAR ESTIGMAS QUE RECAEM SOBRE O RI BRASILEIRO. MUITAS VEZES, O SISTEMA É CONSIDERADO MOROSO E INEFICIENTE POR LEIGOS. HÁ VÁRIAS ANÁLISES QUE MOSTRAM UM CENÁRIO DIFERENTE, COM COMPARAÇÕES COM OS SISTEMAS DE PAÍSES DIVERSOS. NESTA OBRA, FALAMOS BREVEMENTE DE ESTUDOS SOBRE COMPARATIVOS COM OS SISTEMAS DOS ESTADOS UNIDOS, PORTUGAL E ESPANHA.



BRASIL X EUA

O livro Registro de Imóveis: Brasil X Estados Unidos figura entre as produções mais atuais acerca do tema. Fruto da tese de doutorado com dupla titulação de Bianca Castellar de Faria, oficiala do 1º Registro de Imóveis de Joinville (SC), a obra teve como objetivo realizar uma análise constitucional e econômica dos sistemas registrais dos Estados Unidos e do Brasil, com foco nos elementos determinantes – segurança jurídica, eficiência e custo –, contribuindo para o aperfeiçoamento de ambos os modelos. A pesquisa também se propôs a uma reflexão sobre como as melhorias poderiam ser realizadas.

Bianca Faria passou quatro meses in loco, analisando o sistema estadunidense de forma imersiva no condado de New Castle, estado de Delaware. Ao final, a investigação apresentou resultados contundentes, que serão destacados a seguir, por meio de trechos literais e alguns extratos elucidativos.

Tanto juristas quanto leigos costumam apontar o sistema nacional como excessivamente burocrático, inseguro e oneroso, frequentemente enaltecendo o modelo norte-americano sem o devido conhecimento de causa e tomando-o como paradigma a ser seguido. No entanto, no que se refere à transferência da propriedade, o sistema registral brasileiro revela-se significativamente mais eficiente, mais seguro e mais barato.

Bianca Castellar de Faria - Oficiala do 1º Registro de Imóveis de Joinville (SC)

Vista aérea da Prefeitura de Annapolis, capital de Maryland, EUA





No que diz respeito à segurança jurídica das transações imobiliárias, concluiu-se que o sistema brasileiro é mais seguro que o sistema estadunidense.

A forma de acesso à função e o requisito para ingresso na atividade são diferentes. No Brasil, o registrador de imóveis é um profissional do Direito e, obrigatoriamente passou por um concurso público. O registrador de imóveis nos Estados Unidos não necessariamente precisa ter formação jurídica e é eleito ou nomeado politicamente.

No Brasil, há qualificação registral, com análise jurídica de aspectos formais e materiais do título de aquisição. Já o registrador de imóveis estadunidense realiza uma análise formal do título, sem entrar nos aspectos materiais. Por exemplo: nos EUA, em uma situação de compra e venda, em que a pessoa X (transmitente) pretende vender um imóvel à pessoa Y (adquirente), não será analisado se X é realmente a proprietária do imóvel, se possui dívidas ou se o imóvel está hipotecado etc. As verificações ocorrerão apenas no âmbito formal do título – se vendedora e compradora assinaram, se o imposto de transferência foi recolhido etc. No Brasil, além da checagem dos elementos formais, também haverá avaliação aprofundada se X é de fato proprietária, se o imóvel pode ser vendido ou se tem indisponibilidade, se está penhorado ou hipotecado, se tem alienação fiduciária... Caso a pessoa X seja casada, também será verificado o regime de bens da união para analisar se o parceiro ou parceira também precisa assinar etc.

A natureza jurídica dos sistemas registrais difere. Enquanto, no Brasil, o registro é do direito, pois constitui ou declara o direito em si, nos EUA, o registro é do documento, tendo o registro apenas o efeito de constituir presunção de conhecimento, sem necessariamente transferir a propriedade.

O REGISTRADOR DE IMÓVEIS DOS EUA REALIZA UMA ANÁLISE FORMAL DO TÍTULO, SEM ENTRAR NOS ASPECTOS MATERIAIS



O Registro de Imóveis brasileiro tem condições de conferir publicidade ao direito vigente, indicando numa certidão quem é o real e atual proprietário e quais são os gravames incidentes sobre o imóvel. Já o Registro de Imóveis estadunidense proporciona acesso aos documentos arquivados, por meio de um índice, mas sem certificação do direito.

No Brasil, há previsão constitucional de responsabilidade objetiva do Estado e subjetiva do delegatário do serviço público. Nos EUA, tanto a Constituição Federal quanto as Constituições estaduais instituem a *sovereign immunity*, ou seja, a imunidade estatal, inviabilizando que qualquer particular prejudicado acione o Estado ou o registrador de imóveis responsável.

Por fim, outro fator garantidor de segurança é a forma de fiscalização do serviço prestado. No sistema registral brasileiro, há ativa e permanente fiscalização pelo Poder Judiciário, que, tanto em âmbito estadual quanto em nacional, tem atribuição de regulamentar procedimentos. Por outro lado, nos EUA, a fiscalização é de competência do próprio Poder Executivo, ao qual o Registro de Imóveis está atrelado.

Em relação à eficiência, foram comparados dados do Registro de Imóveis de New Castle, no estado de Delaware, e dos Registros de Imóveis de Joinville, considerando que os dois municípios têm número populacional semelhante. Houve análise, também, dos procedimentos e de seus respectivos prazos nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Nova York e Los Angeles, de acordo com o relatório do Banco Mundial.

A grande diferença desse aspecto foi revelada na fase de busca de informações, processo tecnicamente chamado de *“due dilligence”*. De acordo com a pesquisadora, o que mais chama atenção nessa análise não é especificamente o prazo do ato registral *stricto sensu*, mas o prazo de fase da *due dilligence*. Nos EUA, ela totalizou 12 dias em New Castle (DE) e 19 dias em Nova York (NY); no Brasil, a emissão das certidões ocorreu em duas horas em Joinville (SC) e em dois dias em São Paulo (SP).

Enquanto o *title search* e o *title abstract* podem levar semanas nos EUA, a certidão da matrícula do imóvel é obtida em horas. Pela comparação do prazo para a prática do ato registral, o sistema registral estadunidense oscila entre 21 e 21,5 dias, enquanto o brasileiro, entre 8 e 20 dias. Já o *due dilligence* nos EUA oscila entre 12 e 19 dias, enquanto a emissão de certidão no Brasil ocorre entre duas horas e dois dias. Dessa forma, a pesquisa concluiu que o sistema registral imobiliário do Brasil é mais eficiente que o dos Estados Unidos.

QUADRO COMPARATIVO DAS DIFERENÇAS EMBRIONÁRIAS ENTRE OS SISTEMAS REGISTRALIS IMOBILIÁRIOS EUA E BRASIL

	Estados Unidos	Brasil
Sistema Jurídico	Common law	Civil law
Competência legislativa	Estadual	Federal
Requisito de ingresso	Sem necessidade de ser profissional do direito	Profissional do direito
Qualificação registral	Formal	Material
Forma de acesso à função	Eleição ou nomeação política	Concurso público
Responsabilidade civil	Imunidade do Estado, do Condado e do Registro de Imóveis - sovereign clause	Objetiva do Estado e subjetiva subsidiária do registrador de imóveis
Natureza jurídica	Registro de documentos	Registro de direitos
Efeitos	Race, notice e race-notice	Constitutivo e declaratório
Fiscalização	Poder Executivo	Poder Judiciário
Publicidade	Title search	Certidão

Fonte: Elaborado pela autora

INFORMAÇÕES DETALHADAS

No meio imobiliário, due diligence é um procedimento de análise e investigação detalhada de um imóvel e seus envolvidos, com o objetivo de identificar riscos e garantir a segurança de uma transação imobiliária. Essa análise abrange aspectos legais, financeiros, técnicos e ambientais, buscando informações que possam afetar a negociação.

No Brasil, para o conhecimento das informações relevantes para o fechamento de um negócio jurídico, qualquer pessoa, sem necessidade de expor o motivo ou o interesse do pedido, pode solicitar a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel no Registro de Imóveis competente. Esse simples documento traz, de forma concentrada, o que torna o processo mais ágil e seguro.

No sistema registral estadunidense, no entanto, a ausência da certidão exige a contratação de um profissional para realizar a title search, pesquisa de título de propriedade que consiste em processo de recuperação de documentos que evidenciem os eventos históricos relacionados a um imóvel e cujo custo depende da história daquele imóvel específico e de quantas transações imobiliárias já ocorreram com o proprietário/vendedor. É um custo, portanto, indefinido, pelo fato de que, em cada situação, o valor cobrado pelas companhias privadas ou por profissionais especializados pode ser diferente. Não se trata de um custo oculto, pelo fato de poder ser mensurável, mas é variável de transação para transação, dificultando, assim, a estabilidade e a segurança da transação.

Há, ainda, a title abstract, pesquisa mais aprofundada e que retroage à origem do parcelamento do terreno, e o title report, relatório que concentra todas as informações localizadas.

A dificuldade que o sistema registral imobiliário dos EUA apresenta em relação à publicidade dos direitos reais vigentes e dos titulares de direitos reais transforma a busca e a análise dessas informações numa verdadeira saga, aumentando significativamente o risco da transação imobiliária. Esse risco não será assumido pelas instituições financeiras fornecedoras do crédito para a aquisição do imóvel, razão pela qual os bancos, a fim de conceder financiamentos bancários, exigem que o adquirente contrate o seguro do título, title insurance. As seguradoras avaliam o risco com base no title search, no title report e no title abstract e emitem uma apólice, garantindo a cobertura dos riscos advindos da transação imobiliária, como a aquisição de alguém que não seja proprietário (compra a non domino) e a existência de gravames e ônus reais ocultos.

Centro de Boston,
Massachusetts , EUA



Na análise do custo das transações imobiliárias, terceiro elemento determinante, verificaram-se percentuais bem distintos de acordo com o valor do imóvel. Numa transação imobiliária de US\$ 1 milhão, o custo da operação é de 0,7% sobre o valor do imóvel nos Estados Unidos e de 0,07% no Brasil; já numa operação de US\$ 50 mil, o custo é de 3,2% nos Estados Unidos e de 1,4% no Brasil. De acordo com os valores da propriedade imobiliária, o custo do sistema estadunidense oscila entre 0,8% e 3,2%, enquanto o custo do sistema registral imobiliário brasileiro fica entre 0,07% e 1,4%. Verificou-se, portanto, que o sistema registral imobiliário brasileiro tem um custo menor que o do estadunidense.

A análise também considerou todos os procedimentos, e seus respectivos custos, necessários e integrantes da transação imobiliária de compra e venda de um imóvel. A pesquisa abrangeu a análise da extensão da responsabilidade civil dos registradores de imóveis, pelo fato de a indenização por erro cometido no registro impactar o risco do negócio jurídico e, diretamente, o custo da transação.

Pelo princípio da *sovereign immunity*, o Estado, os condados ou os registradores de imóveis estadunidenses não têm qualquer responsabilidade por eventual prejuízo causado pelo registro, enquanto, no Brasil, a responsabilidade civil é objetiva do Estado e subjetiva dos notários e registradores. Em função disso, em alguns estados, é obrigatória a contratação de advogado para qualquer transação imobiliária, além de as instituições financeiras, para fins de concessão de crédito imobiliário, exigirem a contratação do *title insurance*. No Brasil, a escritura pública é lavrada pelo tabelião de notas, profissional dotado de conhecimento jurídico e de fé pública, que tem como um de seus deveres o aconselhamento das partes e a imparcialidade.



DIREITO CONSTITUCIONAL

A propriedade é um direito constitucional tanto no Brasil (Constituição Federal de 1988) quanto nos Estados Unidos (Constituição Federal de 1787), entendido como essencial para a evolução e para o progresso das sociedades. Em função disso, o sistema registral imobiliário apresenta-se como verdadeiro guardião desse direito. Além disso, os aspectos históricos de cada país modificam significativamente os modelos registrais: civil law no Brasil e common law nos Estados Unidos. Um exemplo é que, enquanto no Brasil há um registro de direitos, constituindo ou declarando o próprio direito real, nos Estados Unidos encontra-se um registro de documentos, com o objetivo de indexação das partes envolvidas e de preservação dos documentos em si.

Outro diferencial é a forma de acesso à função de registrador e o requisito para ingressar na atividade: se no Brasil esse profissional deve ser do Direito, tendo necessariamente passado por um estreito e rígido crivo do concurso público, com base em comando constitucional (art. 236), nos Estados Unidos o registrador de imóveis não precisa ter formação jurídica e é eleito pela população ou nomeado politicamente pelo Poder Executivo.

*Vista panorâmica da cidade de
Chicago, Illinois, EUA*







Vista aérea de Manhattan, Nova Iorque



ESTUDOS SOB PONTO DE VISTA JURÍDICO E ECONÔMICO

Leonardo Brandelli, 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Jundiaí (SP), coordenou a produção da obra *Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma análise comparada Brasil-Estados Unidos*. O livro reúne artigos diversos para uma análise comparativa entre os modelos de transmissão de propriedade do Brasil e dos Estados Unidos.

O capítulo *A Importância das Instituições Econômicas Informais no Mercado Imobiliário Brasileiro e Norte-americano*, de autoria de Leonardo Brandelli, analisa a superioridade teórica do sistema de registro de imóveis brasileiro face ao norte-americano e investiga o papel das instituições econômicas informais no desenvolvimento dos mercados imobiliários. Nesse sentido, considera que as instituições se dividem em formais, como leis e regulamentos, e informais, como normas de conduta, costumes, tradições. Pondera, também, que, enquanto as leis mudam rapidamente, as instituições informais evoluem de maneira mais lenta e refletem o “espírito” da sociedade, sendo fundamentais para que as regras formais funcionem na prática.

Na sua análise, Leonardo Brandelli afirma que o sistema brasileiro de transmissão de propriedade é formal e economicamente superior ao dos Estados Unidos, pois garante maior segurança jurídica e reduz de forma mais eficiente os custos de transação. No entanto, aponta o paradoxo de que, embora o sistema brasileiro seja mais eficiente, o mercado imobiliário norte-americano é mais desenvolvido. O autor aponta algumas questões como justificativa para esse quadro, como a força e alinhamento das instituições informais dos EUA (cultura de cumprimento de contratos e a ética de negócios etc.), que compensariam as falhas legislativas e custos de transações, entre outras.

Por fim, o autor defende que, para que o mercado imobiliário brasileiro atinja seu potencial máximo, é preciso mais do que ter o melhor sistema de registro: é necessário que as instituições informais da sociedade evoluam para reduzir comportamentos oportunistas e custos no mercado. Ou seja, o sucesso econômico pleno do mercado brasileiro está condicionado ao amadurecimento das práticas sociais e culturais que sustentam as trocas.

PROPRIEDADE HORIZONTAL NO BRASIL E EM PORTUGAL

No livro *A Propriedade Horizontal em Perspectiva de Direito Comparado – Portugal e Brasil*, Jéverson Luís Bottega, oficial do 3º Serviço Notarial de Porto Alegre (RS), apresenta o resultado de sua dissertação de mestrado em Direito Civil defendida na Universidade de Coimbra. O estudo parte de um problema contemporâneo e concreto: o crescimento urbano, a verticalização das cidades e a necessidade de modelos jurídicos capazes de organizar a propriedade imobiliária em ambientes de alta densidade. Nesse cenário, a propriedade horizontal é examinada para além do caráter técnico de organização dominial, mas como instrumento de política urbana e de racionalização do uso do solo, sendo comparados os regimes jurídicos dos dois países.

Em Portugal, a propriedade horizontal é um instituto consolidado no Código Civil de 1966. A definição assenta-se na divisão de um edifício em unidades independentes, designadas por frações autônomas.

A característica principal do instituto em Portugal é a dualidade indissociável: o proprietário detém o direito de propriedade exclusiva sobre a sua fração (apartamento, garagem ou loja) e, simultaneamente, é coproprietário das partes comuns do edifício (escadas, telhado, estrutura). Segundo Jéverson Bottega, a constituição desse regime

em Portugal exige obrigatoriamente um “título constitutivo”, normalmente uma escritura pública ou documento particular autenticado, que deve ser registrado na Conservatória do Registo Predial. Sem esse registro, a propriedade horizontal não existe juridicamente perante terceiros. Um ponto de destaque no sistema português é a autonomia das frações: cada uma tem a sua própria “ficha” no registro, o que confere uma segurança jurídica extrema às transações.

No Brasil, embora a expressão “propriedade horizontal” tenha sido amplamente utilizada pela doutrina, o Código Civil de 2002 preferiu adotar o termo “Condomínio Edilício”. A definição brasileira do instituto também foca na coexistência de unidades autônomas e áreas de uso comum. Entretanto, diferentemente de Portugal, há certa hesitação da doutrina na classificação da propriedade horizontal como direito real autônomo, sendo esse um dos benefícios do estudo comparado. Ao analisar os argumentos da doutrina portuguesa, fica difícil afastar a referida classificação, pois, conforme refere Jéverson Bottega, “as limitações impostas ao exercício do direito de propriedade com a instituição da propriedade horizontal não apenas criam um tipo especial de propriedade, mas remetem a propriedade horizontal a uma espécie autônoma de direito real”.





Prédios antigos em Lisboa, Portugal



Diferenças de tratamento do instituto entre Portugal e Brasil

O estudo comparativo de Jéverson Luís Bottega permite apontar algumas importantes diferenças entre a propriedade horizontal no Brasil e em Portugal, que podem contribuir para o aprimoramento dos regimes jurídicos de ambos os países. Entre elas, destacam-se três:

A primeira refere-se à terminologia. Enquanto Portugal mantém a propriedade horizontal como o termo técnico por excelência, o Brasil migrou para o condomínio edilício, refletindo uma visão mais voltada para a gestão do espaço comum (o condomínio) do que apenas para a divisão estática do edifício.

A segunda diferença está no efeito do registro, que acaba por evidenciar a diferença entre os sistemas de registro de imóveis de ambos os países. Embora, em ambos os sistemas, o registro é necessário para a validade do direito perante terceiros, no Brasil é o registro que constitui a propriedade horizontal, enquanto, em Portugal, a propriedade se constitui com a celebração do negócio jurídico.

Por fim, a terceira diferença está relacionada à transmissão das unidades autônomas ainda não concluídas. Nesse ponto, o sistema brasileiro é mais seguro aos adquirentes e, também, ao empreendedor, se comparado ao sistema português do registro provisório. Conforme destaca Bottega, “ao prever o registro provisório da propriedade horizontal, o legislador português preocupou-se, unicamente, em criar o suporte jurídico da propriedade horizontal, a fim de viabilizar o registro dos negócios respeitantes às frações autônomas”.

No Brasil, para que as unidades autônomas sejam alienadas antes da conclusão do empreendimento, faz-se necessário registrar o ato jurídico de incorporação imobiliária, previsto no título II, da Lei n.º 4.591/1964. Os documentos elencados no citado diploma legal, que viabilizam o registro da incorporação, visam demonstrar aos adquirentes tanto a estrutura urbanística do empreendimento quanto as situações jurídica e financeira do empreendedor, o que, certamente, torna o processo de aquisição da coisa futura mais seguro.

Na conclusão do trabalho, o autor, além de resumir as principais reflexões do estudo, ressalta que “foi possível identificar que os regimes jurídicos português e brasileiro da propriedade horizontal, ainda que possam ser aprimorados, estão muito bem-definidos na lei e atendem as necessidades sociais.”

BRASIL X ESPANHA

Um estudo de significativa densidade científica coloca em perspectiva o sistema de registro de imóveis da Espanha em diálogo comparado com o modelo brasileiro. De autoria da oficiala do 1º Registro de Imóveis de Londrina, Caroline Feliz Sarraf Ferri, a tese de doutorado em dupla titulação entre a Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI) e a Universidade de Alicante (Espanha), intitulada Os serviços de registro imobiliário brasileiro e espanhol em perspectiva: segurança jurídica, eficiência e eficácia social, a qual foi publicada em 2024 em versão editorial sob o título Registro de Imóveis 4.0, pela Editora Engenho das Letras.

A pesquisa foi desenvolvida com o propósito de contribuir para o alinhamento institucional do Registro de Imóveis aos desafios da sociedade contemporânea, concebendo-o como instrumento

estratégico para a promoção da segurança jurídica, da eficiência administrativa e da sustentabilidade socioambiental, com especial atenção à proteção intergeracional.

O estudo investigou de maneira abrangente os sistemas registrais do Brasil e da Espanha, examinando seus fundamentos históricos, jurídicos, operacionais, ontológicos e tecnológicos. O objetivo central consistiu em identificar e promover boas práticas institucionais por meio de análise comparativa que evidenciasse aspectos inovadores e eficientes de cada modelo, com vistas ao aprimoramento da segurança jurídica, da eficiência operativa e da eficácia social do registro imobiliário.

No capítulo dedicado à análise estrutural, a autora aborda paralelamente os dois sistemas, detalhando suas bases históricas e normativas, bem como os mecanismos institucionais que sustentam suas respectivas práticas registrais. Conforme destaca Caroline Ferri, ambos os ordenamentos atribuem centralidade à segurança jurídica e à publicidade como princípios estruturantes da atividade registral. Todavia, em razão de diferenças históricas, culturais e dogmáticas, tais princípios assumem concretizações distintas: no Brasil, a inscrição registral possui natureza constitutiva para determinados direitos reais, enquanto na Espanha a ênfase recai sobre os efeitos perante terceiros e sobre a robustez da proteção conferida pela fé pública registral.

**ALÉM DAS DIFERENÇAS
ESTRUTURAIS, A
COMPARAÇÃO ENTRE OS
SISTEMAS BRASILEIRO E
ESPAANHOL REVELOU TAMBÉM
ALGUMAS DIFERENÇAS EM
TERMOS DE PROCEDIMENTOS
E TECNOLOGIAS UTILIZADAS**







Vista aérea de Barcelona
do Park Güell, Espanha

Além das diferenças estruturais, a comparação revelou distinções relevantes quanto aos procedimentos administrativos e às tecnologias empregadas. No Brasil, a introdução do registro eletrônico é relativamente recente, mas já apresenta resultados expressivos. O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis possui potencial transformador ao promover a integração das serventias e a consolidação de uma base nacional unificada de dados, reduzindo a assimetria informacional e possibilitando transações imobiliárias mais ágeis e seguras.

Na Espanha, a digitalização encontra-se em estágio mais consolidado, em grande medida em razão da atuação estruturada do Colégio de Registradores. A modernização incluiu também reformas legislativas destinadas a dinamizar as relações jurídicas e fortalecer a atuação digital, como a Lei n.º 11/2023, de 8 de maio, que introduziu novos preceitos organizativos e estruturais, com ênfase na telemática e na digitalização dos serviços.

No que se refere à fiscalização e à colegialidade, o estudo evidencia que, na Espanha, a supervisão é exercida de forma centralizada pela Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública, órgão vinculado ao Ministério da Justiça, perante o qual notários e registradores possuem representação institucional. Paralelamente, o Colégio de Registradores, corporação de direito público dotada de personalidade jurídica própria, exerce papel relevante na supervisão técnica e na representação oficial da atividade registral.

No Brasil, por sua vez, a fiscalização é exercida de forma intensa pelo Poder Judiciário, tanto no âmbito nacional quanto estadual. A colegialidade oficial, embora mais recente, encontra expressão institucional no Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), cuja atuação tende a contribuir para a uniformização de padrões de qualidade, eficiência e governança em todo o território nacional.

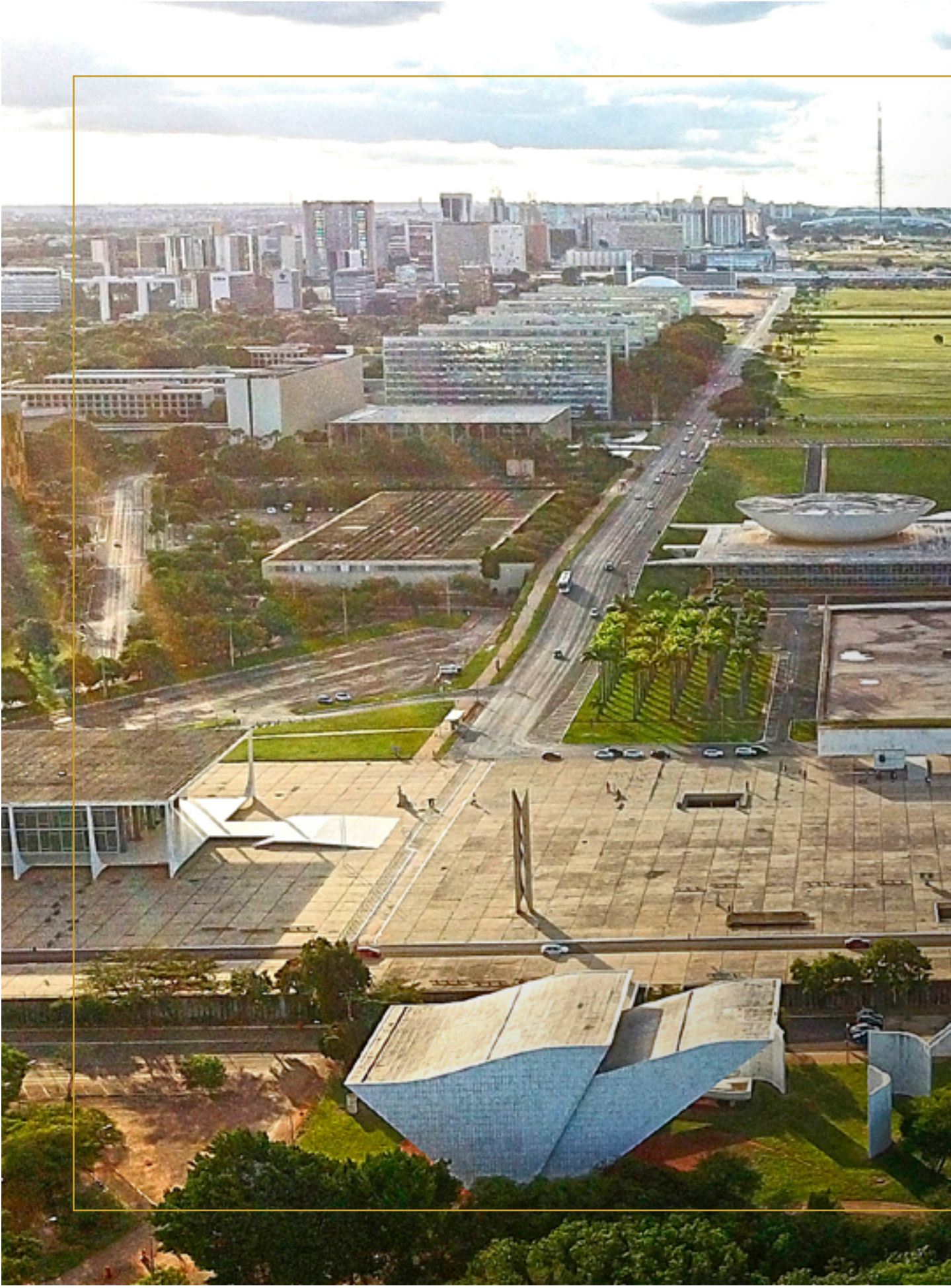
A análise comparativa demonstrou que, embora os sistemas brasileiro e espanhol adotem soluções técnicas distintas em determinados aspectos, ambos convergem quanto à finalidade essencial: a promoção da segurança jurídica no tráfego imobiliário. Em ambos os países, tal princípio é concebido sob uma roupagem contemporânea, incorporando inovação tecnológica e modelos institucionais adaptativos que dialogam com a complexidade das relações econômicas atuais.

O capítulo conclusivo evidencia, ainda, a importância dos sistemas de registro de imóveis para a transparência das transações, a redução da assimetria informacional e o desenvolvimento socioeconômico. A investigação destacou boas práticas e apontou áreas de aprimoramento, com ênfase substancial na colegialidade e na fiscalização como elementos estruturantes para a preservação e o fortalecimento do registro imobiliário enquanto patrimônio jurídico nacional em seus respectivos ordenamentos.




Adobe fotos







CONCLUSÃO



Ao percorrermos os 180 anos de história do Registro de Imóveis brasileiro, é possível perceber como o sistema esteve presente na organização do país ao longo dos tempos e, especialmente, o seu relevante papel. Desde os primeiros passos, em 1843, até a consolidação do sistema de transcrições e matrículas, a evolução da propriedade no Brasil deixou de ser uma questão de ocupação física para se tornar uma garantia de paz jurídica.

A máxima “só é dono quem registra” transcende o direito individual. Na esfera econômica, o registro das propriedades é a engrenagem que permite o fluxo de crédito, sustenta o agronegócio e impulsiona o desenvolvimento urbano. Na esfera social, a regularização fundiária revela-se como um poderoso instrumento de cidadania.

A trajetória do sistema registral imobiliário brasileiro mostra, também, o amadurecimento de um ordenamento jurídico em constante diálogo com a evolução da sociedade. Cada marco legislativo permitiu que o sistema absorvesse as novas dinâmicas sociais, convertendo a complexidade das relações humanas em segurança jurídica e transparência. E esse movimento continua, com a adaptação às novas tecnologias, agregando modernidade, eficiência, ainda mais transparência e agilidade num cenário de dados integrados.

Ao lado disso, há o trabalho de organização coletiva para enfrentar os desafios e fortalecer ainda mais a atividade registral. O RIB segue em sua missão de fomentar, aprimorar e modernizar os serviços prestados pelos oficiais de registro, junto às 20 associações estaduais, representantes de mais de 3.500 registradores de imóveis. Uma atuação que tem capacitado centenas de profissionais, integrado instituições, reforçado o compromisso com a segurança jurídica e disseminado uma cultura de cooperação com efeitos positivos para toda a sociedade brasileira.

Ao celebrarmos este marco, reafirmamos que o registrador de imóveis e as suas equipes permanecem como guardiões da confiança pública. O desafio para os próximos anos é continuar a evoluir, reduzindo assimetrias e combatendo irregularidades.

Honrar o passado é a nossa forma de construir um futuro em que a propriedade seja, acima de tudo, um direito pleno, um motor de prosperidade e um símbolo de respeito à dignidade humana. Todos os atores do Registro de Imóveis brasileiro seguem atuando pela continuidade desse importante trabalho, com responsabilidade e compromisso com a sociedade.

A TRAJETÓRIA DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO MOSTRA O AMADURECIMENTO DE UM ORDENAMENTO JURÍDICO EM CONSTANTE DIÁLOGO COM A EVOLUÇÃO DA SOCIEDADE

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

Bottega, Jéverson Luís. **A propriedade horizontal em perspectiva de direito comparado**: Portugal e Brasil. São Paulo: IRIB, 2020. 202 p. (Coleção IRIB Academia). ISBN 9786599065910. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/3808>. Acesso em: 01 jun. 2025.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Como operacionalizar a desjudicialização dos processos de usucapião**: projeto piloto na comarca de Virgíópolis - MG. Dissertação (Mestrado em Direito) - Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2024. 168 p. Disponível em: <https://hdl.handle.net/10438/36759>. Acesso em: 01 jun. 2025.

FARIA, Bianca Castellar de. **Registro de imóveis**: Brasil x Estados Unidos : comparativo sobre segurança, eficiência e custo. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2023. 239 p., il. Bibliografia: p. 221-238. ISBN 9788551925645.

FERRI, Caroline Feliz Sarraf. **Registro de imóveis 4.0**. Londrina: Engenho das Letras, 2024. ISBN 9786586457704.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. 2. ed. [s.l.]: Revista dos Tribunais, 2022. (Coleção Direito Imobiliário, 1). ISBN 9786559912469.

LAGO, Ivan Jacopetti do; Jacomino, Sérgio (org.). **Direito registral imobiliário em perspectiva**: estudos em homenagem a Ademar Fionarelli. São Paulo: Quinta Sociedade Patrimonial e Editora, 2024.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis: ONR, 24 - 26. [s.l. : s.n.], [2024?]. 19 p. il.

Revista CORI-MG, Belo Horizonte (MG): RIB, n. 01, 2018. Disponível em: https://ribmg.org.br/wp-content/uploads/2020/03/cori_revista_n.1_web.pdf. Acesso em: 01 jun. 2025.

RODRIGUES, Daniel Lago. **Evolução histórica do registro Torrens**. 2023. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023. doi:10.11606/T.2.2023.tde-18082023-135806. Acesso em: 01 jun. 2025.

VELASCO, Ignácio Maria Poveda; LAGO, Ivan Jacopetti do. "Nos casos e pelo modo que o governo determinar em seus regulamentos": a Lei Orçamentária 317 de 1843 e os 180 anos do registro hipotecário. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, [S. l.], v. 40, n. 11, p. 211-252, 2025. Disponível em: <https://ojs.direitocivilcontemporaneo.com/index.php/rdcc/article/view/1539>. Acesso em: 01 jun. 2025.

REURB: Regularização Fundiária Urbana e a Lei nº 13.465, de 2017. Elaboração de Francisco Filomeno de Abreu Neto, José Cristiano Rilling da Nova Cruz, Nathan Belcavello de Oliveira e Roberta Pereira da Silva. [Brasília?]: Ministério das Cidades, [201-?]. Disponível em: gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/cartilha_reurb.pdf. Acesso em: 01 jun. 2025.

FONTES ELETRÔNICAS

ALAGAMENTOS, destruição e 183 mortes: relembre a tragédia das chuvas no RS que marcou 2024. **CNN Brasil**, 2025. Disponível em: cnnbrasil.com.br/nacional/sul/rs/alagamentos-destruicao-e-183-mortes-relembre-a-tragedia-das-chuvas-no-rs-que-marcou-2024. Acesso em: 01 jun. 2025.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. **ANOREG/BR**, c2026. Página inicial. Disponível em: anoreg.org.br. Acesso em: 01 jun. 2025.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. **ANOREG/BR**, c2025. Prêmio de Qualidade Total ANOREG (PQTA). Disponível em: anoreg.org.br. Acesso em: 01 jun. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília (DF): Presidência da República, [2016]. Disponível em: planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 01 jun. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília (DF): Presidência da República, [2016]. Disponível em: jusbrasil.com.br/legislacao/1503907193/constituicao-federal-constituicao-da-republica-federativa-do-brasil-1988. Acesso em: 01 jun. 2025.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. **180 Anos do Registro de Imóveis - Sessão Solene - 23/10/2023**. YouTube, 23 out. 2023. Vídeo (1h27min59s). Disponível em: youtube.com/watch?v=FKV4IWBCcSg. Acesso em: 01 jun. 2025.

CAMIMURA, Lenir. Amazônia Legal: Solo Seguro entregou 55 mil títulos de propriedade em 2024. **Conselho Nacional de Justiça**, Brasília, 23 jan. 2025. Disponível em: cnj.jus.br/amazonia-legal-solo-seguro-entregou-55-mil-titulos-de-propriedade-em-2024. Acesso em: 01 jun. 2025.

CASAS históricas de Itajaí: conheça e encante-se. **Beneduzi & Lopes Negócios Imobiliários**, Itajaí (SC), 19 dez 2023. Disponível em: <https://beneduzielopes.com.br/casas-historicas-de-itajai/>. Acesso em: 01 jun. 2025.

CATUJI é o primeiro município mineiro 100% regularizado. **Registro de Imóveis do Brasil**, Belo Horizonte (MG), 07 maio 2021. Notícias. Disponível em: <ribmg.org.br/catuji-e-o-primeiro-municipio-mineiro-100-regularizado>. Acesso em: 01 jun. 2025.

COELHO FILHO, Luiz Walter. Origem do terreno de marinha e a perda da finalidade. **Migalhas**, [s.l.], 02 de maio 2024. Editorias. Disponível em: <migalhas.com.br/depeso/406438/origem-do-terreno-de-marinha-e-a-perda-da-finalidade>. ISSN 1983392X. Acesso em: 01 jun. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **CNJ**, [2026?]. Página inicial. Disponível em: <cnj.jus.br>. Acesso em: 01 jun. 2025.

CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO. **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA**, 2025. Portal da Transparência. Disponível em: <portaldatransparencia.gov.br/orgaos/22201-instituto-nacional-de-colonizacao-e-reforma-agraria>. Acesso em: 01 jun. 2025.

FRANCO, Mateus. **Você acha que mudou muito? Um comparativo entre a cidade de Balneário Camboriú dos anos 80 com 2023 [...]**. Florianópolis, 28 fev. 2024. Instagram: @imperioemsc. Disponível em: <[instagram.com/p/C36Y2xau1KX/?igsh=dmZrM2N-1NTkwemJt](https://www.instagram.com/p/C36Y2xau1KX/?igsh=dmZrM2N-1NTkwemJt)>. Acesso em: 01 jun. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Biblioteca IBGE**, 2025. Busca rápida. Disponível em: <biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?acervo=todos&campo=todos¬qry=&opeqry=&texto=itaja%C3%AD&digital=fal-se&fraseexata=>>. Acesso em: 01 jun. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **IBGE**, [2025]. Página inicial. Disponível em: <ibge.gov.br>. Acesso em: 01 jun. 2025.

INSTITUTO DO HOMEM E MEIO AMBIENTE DA AMAZÔNIA. **IMAZON**, [2025]. Página inicial. Disponível em: <amazon.org.br>. Acesso em: 01 jun. 2025.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. **Patrimônio Mundial**, c2014. Lista Indicativa a Patrimônio Mundial. Disponível em: <portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/822>. Acesso em: 01 jun. 2025.

ITAJAIPÉDIA.COM.BR. **Praça Vidal Ramos**, [20--?]. Locais. Disponível em: <itajaipedia.com.br/artigos/praca-vidal-ramos>. Acesso em: 01 jun. 2025.

MATO GROSSO (Estado). Corregedoria-Geral da Justiça. **Provimento N.º 43/2019, de 03 de dezembro de 2019**. Altera a Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE, aprovada pelo Provimento n. 31/2018-CGJ, que dispõe sobre a 3ª edição da CNGCE, mediante a alteração do Provimento n. 40/2016-CGJ - que trata da 2ª edição da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - e, dá outras providências, para instituir o procedimento a ser adotado para a implementação da ratificação dos registros imobiliários decorrentes de alienações e concessões em terras públicas situadas na faixa de fronteira do Estado de Mato Grosso, conforme previsto pela Lei n. 13.178/2015. Cuiabá (MT): TJMT, 2019. Disponível em: <corregedoria-mc.tjmt.jus.br/corregedoria-arquivos-prod/cms/Provimento_n__43_2019-CGJ.pdf>. Acesso em: 01 jun. 2025.

MATO GROSSO (Estado). Corregedoria-Geral da Justiça. **Provimento TJMT/CGJ N.º 12/2024, de 27 de maio de 2024**. Altera a redação do artigo 1.364 e acrescenta o artigo 1.364-Ano Capítulo XV - Do Procedimento Para Ratificação dos Registros Imobiliários Decorrentes de Alienações e Concessões em Terras Públicas Situadas na Faixa de Fronteirado Estado de Mato Grosso, ambos do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE. Cuiabá (MT): TJMT, 2024. Disponível em: <regularizacaofundiariamt.com.br/2024/06/05/faixa-de-fronteira-matricula>. Acesso em: 01 jun. 2025.

MUNICIPIO DE ITAJAÍ. **Porto de Itajaí**, 2011. História. Disponível em: <portoitajai.com.br/historia>. Acesso em: 01 jun. 2025.

NOGUEIRA, Romeo. Especial: Ciclos de desenvolvimento marcam os 200 anos da colonização de Itajaí. **Prefeitura de Itajaí**, Itajaí (SC), 12 jun. 2020. Notícias. Disponível em: <itajai.sc.gov.br/noticias/25310/especial-ciclos-de-desenvolvimento-marcam-os-200-anos-da-colonizacao-itajai>. Acesso em: 01 jun. 2025.

PLENTZ, Gabriela. Digitalização dos cartórios evitou perda de documentos em dez serventias que tiveram acervos destruídos pela cheia no RS. **Zero Hora**, Porto Alegre (RS), 10 jul. 2024. Geral. Disponível em: <gauchazh.clicrbs.com.br/geral/noticia/2024/07/digitalizacao-dos-cartorios-evitou-perda-de-documentos-em-dez-serventias-que-tiveram-acervos-destruidos-pela-cheia-no-rs-clyf89asb00hl015emxglgnvq.html>. Acesso em: 01 jun. 2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **ONR - Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis**, c2026. Principais serviços. Disponível em: <registrodeimoveis.org.br/onr>. Acesso em: 01 jun. 2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **Serviços**, c2026. Página inicial. Disponível em: <registrodeimoveis.org.br/onr>. Acesso em: 01 jun. 2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **Serviços**, c2026. Página inicial. Disponível em: <registrodeimoveis.org.br/onr>. Acesso em: 01 jun. 2025.

REGULARIZAÇÃO A TODO VAPOR. **Registro de Imóveis do Brasil**, Belo Horizonte (MG), 24 jan. 2019. Notícias. Disponível em: <ribmg.org.br/regularizacao-a-todo-vapor>. Acesso em: 01 jun. 2025.

TARNAPOLSKY, Fabio. Fotos: 'Metamorfose' de Balneário Camboriú em 53 anos assusta internet; veja comparativo. **ND Mais**, Itajaí (SC), 01 mar. 2024. Notícias. Disponível em: <ndmais.com.br/infraestrutura/fotos-transformacao-de-balneario-camboriu-em-53-anos-assusta-internet-veja-comparativo/#google_vignette>. Acesso em: 01 jun. 2025.

THE WORLD BANK GROUP. **Doing Business Archive**, c2025. Página inicial. Disponível em: <archive.doingbusiness.org/en/doin-business>. Acesso em: 01 jun. 2025.

PODCASTS

1º EPISÓDIO RIBCAST: 180 anos de história do Registro de Imóveis e desenvolvimento do país. Entrevistados: Flaviano Galhardo, Ivan Jacopetti e João Pedro Lamana Paiva. Entrevistadora: Caroline Ferri. Londrina (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 jan. 2023. Podcast. Disponível em: <youtube.com/watch?v=XbHe-2Bm2D4>. Acesso em: 01 jun. 2025.

2º EPISÓDIO RIBCAST: 180 anos de história do Registro de Imóveis e desenvolvimento do país. Entrevistados: Flaviano Galhardo, Ivan Jacopetti e João Pedro Lamana Paiva. Entrevistadora: Caroline Ferri. Londrina (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 fev. 2023. Podcast. Disponível em: <youtu.be/m63aGPG08gc?si=rxCjSYzAuPjH8l6q>. Acesso em: 01 jun. 2025.

3º EPISÓDIO RIBCAST: Registro eletrônico de imóveis: da Lei nº 11.977 à criação do SERP. Entrevistados: Flaviano Galhardo, Sergio Ávila e Flauzilino Santos. Entrevistadora: Caroline Ferri. Londrina (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 mar. 2023. Podcast. Disponível em: <youtube.com/live/ca8fNoLkopQ?si=Dcn4lR90fBDjqia4>. Acesso em: 01 jun. 2025.

4º EPISÓDIO RIBCAST: Pioneirismo do Registro de Imóveis na nacionalização dos serviços digitais. Entrevistados: Sergio Ávila e Patricia Ferraz. Entrevistadora: Caroline Ferri. Londrina (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 abr. 2023. Podcast. Disponível em: <youtu.be/INmq3GfTCQY?si=R6wOAebfKdqpZv84>. Acesso em: 01 jun. 2025.

5º EPISÓDIO RIBCAST: Modelo de RI brasileiro: como estamos em relação ao resto do mundo? Entrevistados: Bianca Castellar de Faria e Lorrueane Matuszewski. Entrevistadora: Caroline Ferri. Londrina (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 maio 2023. Podcast. Disponível em: <youtu.be/lpJOCq4imyK?si=a-sZdey444LkYj5A>. Acesso em: 01 jun. 2025.

7º EPISÓDIO RIBCAST: Aspectos da Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Entrevistados: Michely Freire, Camilla Araújo e Hervisson Barbosa. Entrevistadora: Caroline Ferri. Londrina (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 jul. 2023. Podcast. Disponível em: <youtu.be/JPAtsZRK1As?si=xmubNvO91xtBGLgl>. Acesso em: 01 jun. 2025.

8º EPISÓDIO RIBCAST: Extrajudicialização de procedimentos. Entrevistados: Flaviano Galhardo, Alberto Gentil e Jordan Fabrício. Entrevistadora: Caroline Ferri. Londrina (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 ago. 2023. Podcast. Disponível em: <youtu.be/1zbRRcqTkI8?si=NUWMDfX6ELJNDgct>. Acesso em: 01 jun. 2025.

9º EPISÓDIO RIBCAST: Georreferenciamento urbano e rural. Entrevistados: Vinicius Gonçalves, Erika Krügel e Paola Macedo. Entrevistadora: Caroline Ferri. Londrina (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 set. 2023. Podcast. Disponível em: <youtu.be/r1xNtCiOdXM?si=Cg9Vfv-5RG7IG7Jm>. Acesso em: 01 jun. 2025.

10º EPISÓDIO RIBCAST: Dia Nacional do Registro de Imóveis. Entrevistados: Jordan Fabrício Martins, Flaviano Galhardo e Marcelo Lima Filho. Entrevistadora: Caroline Ferri. Londrina (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 out. 2023. Podcast. Disponível em: <youtu.be/QvcUBaJ5sy8?si=9SzvES2AB6Ho5lyg>. Acesso em: 01 jun. 2025.

11º EPISÓDIO RIBCAST: Qualidade e Excelência na Prestação dos Serviços Registrados. Entrevistados: Jannice Amóras, Lívia de Carvalho e Maria Aparecida Bianchin. Entrevistadora: Caroline Ferri. Londrina (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 nov. 2023. Podcast. Disponível em: <youtu.be/gbushOirbIQ?si=JNlqBJqsefGvmQZ8>. Acesso em: 01 jun. 2025.

12º EPISÓDIO RIBCAST: O ano de 2023 e as perspectivas para o futuro do Registro de Imóveis. Entrevistados: Flaviano Galhardo, Juan Pablo Correa, Ana Cristina Maia e Fernando González. Entrevistadora: Caroline Ferri. Londrina (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 dez. 2023. Podcast. Disponível em: <youtu.be/9qhXnnFD4Cc?si=DWLK8pRf7xJkmQMS>. Acesso em: 01 jun. 2025.

AFINAL, O QUE FAZ O REGISTRO DE IMÓVEIS? Ep. 1 - 2ª temporada do RIBCast. Entrevistados: Igor França Guedes e Karoline Cabral. Entrevistadora: Erika Stocco. Mandaguari (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 mar. 2024. Podcast. Disponível em: <youtu.be/S5STa5zM_Es?si=z5NeYXsiJ2m1lwEU>. Acesso em: 01 jun. 2025.

QUERO TRABALHAR EM UM REGISTRO DE IMÓVEIS: por onde começar? Ep. 2 - 2ª temporada do RIBCast. Entrevistados: André Villaverde e Gian de Souza Novaz. Entrevistadora: Erika Stocco. Mandaguari (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 abr. 2024. Podcast. Disponível em: <youtu.be/Km25x4MOpOg?si=0trJd8vzhXE00K6>. Acesso em: 01 jun. 2025.

O REGISTRO DE IMÓVEIS NA REGIÃO AMAZÔNICA. Ep. 6 - 2ª temporada do RIBCast. Entrevistados: Silvana Martins da Silva Lima e Ricardo de Vasconcelos Martins. Entrevistadora: Erika Stocco. Mandaguari (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 ago. 2024. Podcast. Disponível em: <youtu.be/jyVTYN9Ly1w?si=WwpQ5_szroe_jyHt>. Acesso em: 01 jun. 2025.

OS DESAFIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO AGRONEGÓCIO. Ep. 7 - 2ª temporada do RIBCast. Entrevistados: Marcelo Cavalli e Rafael Cabral. Entrevistadora: Erika Stocco. Mandaguari (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 set. 2024. Podcast. Disponível em: <youtu.be/GGX9y6Lv72g?si=8bfvslus9FDM2uQe>. Acesso em: 01 jun. 2025.

DESAFIOS DOS REGISTROS DE IMÓVEIS DO INTERIOR DO PAÍS. Ep. 10 - 2ª temporada do RIBCast. Entrevistados: Aline Vasconcelos Barros e Henrique Zanoni. Entrevistadora: Erika Stocco. Mandaguari (PR): Registro de Imóveis do Brasil, 21 dez. 2024. Podcast. Disponível em: <youtu.be/RQJw_Zxb52Y?si=3dIS28aPLCYU0vP7>. Acesso em: 01 jun. 2025.

ENTREVISTAS

BERTUCCI, Marcelo Nechar. [Entrevista concedida a] Cristina Mota. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 10 nov. 2025.

BIANCHIN, Maria Aparecida. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 13 jun. 2025.

BODNAR, Zenildo. [Entrevista concedida a] Ana Cláudia Vieira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 5 set. 2025.

CASTANHEIRA, Aflaton. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 17 maio 2025.

CASTELLAR, Bianca. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 9 maio 2025.

CORREA, Juan Pablo. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 29 maio 2025.

DAL PONT, Lúcia. [Entrevista concedida a] Ana Cláudia Vieira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 4 set. 2025.

DEZEMONE, Marcus. [Entrevista concedida a] Ana Cláudia Vieira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 24 set. 2025.

FREIRE, Michele. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 2 abr. 2025.

GALHARDO, Flaviano. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 31 mar. 2025.

GONÇALVES, Rafael Soares. [Entrevista concedida a] Ana Cláudia Vieira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 8 out. 2025.

LAGO, Ivan Jacopetti. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 17 mar. 2025.

MAGALHÃES, Maria Carolina. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 29 set. 2025.

MAIA, Ana Cristina. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 25 mar. 2025.

MARTINS, Jordan. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 8 abr. 2025.

MOURA, Cleomar. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 6 ago. 2025.

NASCIMENTO, Fernando. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 30 maio 2025.

PAIVA, João Pedro Lamana. [Entrevista concedida a] Ana Cláudia Vieira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 18 mar. 2025.

PAIVA, João Pedro Lamana. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 9 set. 2025.

POLONI, Rosângela. [Entrevista concedida a] Ana Cláudia Vieira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 8 set. 2025.

ROCHA, Ana Luísa Santos. [Entrevista concedida a] Ana Cláudia Vieira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 7 out. 2025.

RODRIGUES, Pedro Parga. [Entrevista concedida a] Ana Cláudia Vieira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 29 set. 2025.

ROQUETTO, Clícia. [Entrevista concedida a] Cristina Mota. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 7 jan. 2026.

SCHROEDER, Marco Antônio. [Entrevista concedida a] Ana Cláudia Vieira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 5 set. 2025.

STOCCO, Erika. [Entrevista concedida a] Ana Paula de Oliveira. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 25 jun. 2025.

VALARES, Greg. [Entrevista concedida a] Cristina Mota. **Prefácio Comunicação**, Belo Horizonte (MG), 9 jan. 2026.









Realização



MINISTÉRIO DA
CULTURA



ISBN: 978-85-60612-08-6

CD



9 788560 612086