FACULDADE DE ENGENHARIA DE MINAS GERAIS
Programa de Pesquisa, Produção e Divulgação Científica

JOYCE APARECIDA GONÇALVES CARDOSO
LUCAS ALVES FERREIRA

SUGESTÕES PARA PADRONIZAÇÃO E OTIMIZAÇÃO DAS ATIVIDADES PRESTADAS PELOS CARTÓRIOS

BELO HORIZONTE - MG
NOVEMBRO / 2021

JOYCE APARECIDA GONÇALVES CARDOSO
LUCAS ALVES FERREIRA

SUGESTÕES PARA PADRONIZAÇÃO E OTIMIZAÇÃO DAS ATIVIDADES PRESTADAS PELOS CARTÓRIOS

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) apresentado ao curso de Engenharia Civil da Faculdade de Engenharia de Minas Gerais (FEAMIG), como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em Engenharia Civil.

Área de concentração: Agrimensura e Cartografia

Orientador de conteúdo: Prof. Especialista Evandro de Castro Gomide

Orientador (a) de metodologia: Profª. Ma. Raquel Ferreira de Souza

BELO HORIZONTE - MG

NOVEMBRO / 2021

FOLHA DE APROVAÇÃO

Trabalho de Conclusão de Curso intitulado **SUGESTÕES PARA PADRONIZAÇÃO E OTIMIZAÇÃO DAS ATIVIDADES PRESTADAS PELOS CARTÓRIOS**, de autoria dos alunos **Joyce Aparecida Gonçalves** e **Cardoso Lucas Alves Ferreira**, isento de banca examinadora, em função de publicação de artigo científico nos ***Cadernos de Comunicações Universitárias***, do 5º SEAG – Simpósio de Engenharia, Arquitetura e Gestão, ISSN 2675-1879.

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2021.

Raquel Ferreira

Profa. Ms. Raquel Ferreira de Souza

Coordenadora do Programa de Pesquisa, Produção e Divulgação Científica

PPDC/FEAMIG

RESUMO

O presente trabalho tem por finalidade descrever as principais dificuldades encontradas para se concluir um registro de imóvel nos cartórios, a falta de padronização existente, bem como trazer estudos, textos e matérias encontrados nos meios de comunicação eletrônica e na literatura que possibilitem maior abrangência do conteúdo. A ideia principal é entender a morosidade do processo no cartório e desenvolver melhorias no mesmo. Efetuar um estudo detalhado do processo de registro de imóveis, para que esse trabalho contribua na conexão entre as etapas e na aceleração do processo e traga padrões que se mostrem úteis e aplicáveis em âmbito nacional e possa auxiliar os profissionais de agrimensura, dos cartórios e principalmente os donos das propriedades. Assim dizendo, a proposta é revisar e analisar de forma crítica e construtiva o processo de registro de imóveis, buscar as não conformidades e sugerir ideias que possibilitem melhorias na lei 6015/73, a fim de se alcançar padronização, aperfeiçoamento dos serviços e agilidade.

Palavras-chave: Cartório de Registro. Lei 6015/73. Morosidade. Padronização.

ABSTRACT

The present study aims to describe the main difficulties encountered to complete a property registration in notatories, the lack of existing standardization, as well as to bring studies, texts and articles found in electronic media and literature that allow greater coverage of the content. The main idea is to understand the slowness of the process in the registry office and develop improvements in the process. Carry out a detailed study of the process of registration of real estate, so that this work contributes to the connection between the stages and the acceleration of the process and brings standards that prove useful and applicable at the national level and can assist surveying professionals, notatories and especially property owners. Thus, the proposal is to critically and constructively analyze the process of registration of real estate, seek non-conformities and suggest ideas that allow improvements in law 6015/73, in order to achieve standardization, improvement of services and agility.

Keywords: Registry Office. Law 6015/73. Lengthy. Standardization.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – RTK convencional 18
Figura 2 – Cronologia 47
Figura 3 – Processo atual do cartório 48
Figura 4 – Exemplo de devolutiva de cartório 49
Figura 5 – Exemplo de documento oficial degradado 50
Figura 6: Melhoria no arquivamento de documentos 51
Figura 7: Exemplo de registro errado 52
Figura 8: Comunicação on-line 54

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

ADA - Ato Declaratório Ambiental

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

BEIDOU/COMPASS - Sistema de Navegação por Satélite da China

CAFIR - Cadastro de Registro de Imóveis

CAR - Cadastro Ambiental Rural

CCIR - Certificado de Cadastro do Imóvel Rural

CFT - Conselho Federal dos Técnicos Industriais

CIU – Cadastro Imobiliário Urbano.

CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários

FEAMIG – Faculdade de Engenharia de Minas Gerais

FIG - Federação Internacional dos Geômetras

GALILEO - Sistema de Navegação por Satélite da União Europeia

GLONASS - Sistema de Navegação Global por Satélite

GNSS – Sistema Global de Navegação por Satélite

GPS – Sistema de Posicionamento Global

IBRA - Instituto Brasileiro de Reforma Agrária

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

INDA - Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário

ITR – Imposto Territorial Rural

LRP - Lei dos Registros Públicos

MDA – Ministério do Desenvolvimento Agrário

RTK - *Real Time Kinematic*

SGB – Sistema Geodésico Brasileiro

SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 9
1.1 Contexto do Problema 10
1.2 Problema de Pesquisa 10
1.3 Objetivos 11
1.3.1 Objetivo Geral 11
1.3.2 Objetivos Específicos 11
1.4 Justificativa 11
2 REFERENCIAL TEÓRICO 13
2.1 O INCRA 13
2.1.1 Normas Técnicas para georreferenciamento 14
2.1.2 Sistema de Gestão Fundiária SIGEF 15
2.1.3 Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) 17
2.2 Posicionamento por GNSS (RTK) 17
2.3 Lei 10.267/01 19
2.4 Evolução Histórica do Registro Imobiliário no Brasil 21
2.5 Registro de Imóvel 23
2.6 Lei de Registros Públicos (6015/73) 25
2.6.1 Transcrições e Inscrições 26
2.6.2 Matrícula 28
2.7 Direito de Propriedade e Posse 29
2.8 Cartórios 31
2.9 Atribuições e Responsabilidades dos Oficiais de Registro 32
2.10 Regularização 34
2.11 Lei 13.838/2019 35
2.12 Dificuldades técnicas na análise documental e encerramento das solicitações 36
3 METODOLOGIA DE PESQUISA 39
3.1 Tipo de Pesquisa 39
3.2 Natureza da Pesquisa 40
3.3 Tipo de Pesquisa Quanto aos Fins 40
3.4 Tipo de Pesquisa Quanto aos Meios 41
3.5 Universo e Amostra 43
3.6 Coleta e Análise de Dados 44

3.7 Limitações 45
4 ANÁLISE E DISCUSSAO DOS RESULTADOS.....47
4.1 Principais causas de morosidade nos processos registrais 47
4.2 Padronização técnica e documental.....53
4.3 Sugestão para implantação de um sistema unificado onde para armazenamento de todas as informações dos registros em uma nuvem única para todos os cartórios... 54
5 CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....56
REFERÊNCIAS.....**58**
APÊNDICE A – Artigo Publicado.....**63**

1 INTRODUÇÃO

A história dos sistemas de registro de imóveis indica que o motivo de sua implantação era, na maioria dos casos, possibilitar que a riqueza de um indivíduo ou de sua família servisse como garantia ao crédito por ele tomado (GONZÁLEZ, 2013).

Nos tempos de hoje, o cartório tem a responsabilidade de registrar o imóvel para reconhecer de fato o proprietário, sendo assim, os oficiais tornam-se peça-chave para os donos que pretendem regularizar suas propriedades e são determinantes no decorrer dessa importante atividade para a conclusão da regularização.

Enfatiza-se a relevância dos cartórios nos processos, seja para registro, matrícula, averbação, retificação ou cancelamento. Esses são os elementos principais do registro, e quando o processo se torna muito extenso o resultado é insatisfação dos envolvidos, tanto proprietários, quanto profissionais.

A análise deste estudo e os principais conceitos utilizados incidem na Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, na qual os serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei e será a baliza teórica da reflexão a ser apresentada pelos pesquisadores sobre o tema escolhido.

A presente pesquisa pretende aprofundar um tema que é extremamente importe para a melhoria da gestão fundiária no país e escancara o tamanho do problema que os registros têm se tornado de modo geral, nos últimos anos. São inúmeros acontecimentos negativos para finalizar o processo de registro de imóvel, temática que gera desconfiança e desconforto para os proprietários.

1.1 Contexto do Problema

A comunidade dos engenheiros e técnicos ligados ao georreferenciamento de imóveis expõe reclamações com grande frequência sobre a lentidão e a falta de informação que encontram ao solicitar registro e averbações de imóveis. O número reduzido de analistas e a falta de especialização na área também são alguns dos inúmeros motivos que causam a morosidade do sistema.

O vagaroso retorno das devolutivas, análises inconclusivas, o grande volume de cancelamentos, retificações e reclamações junto aos cartórios de registro de imóveis e principalmente o descaso em algumas situações faz com que os cartórios e seus respectivos oficiais posterguem o problema, provocando atrasos deliberados para a situação e prejuízo econômico.

Assim, faz-se necessário uma padronização que firme o procedimento e encurte os caminhos para chegar no resultado final, documentar a existência destas falhas e apresentar soluções à funcionalidade do sistema, gerando fluidez, objetividade e satisfação à todas as partes compostas.

1.2 Problema de Pesquisa

Como padronizar o processo de registro de imóveis e torná-lo rápido, eficiente e com custo menor?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo Geral

Mapear as principais dificuldades encontradas em um processo de registros de imóveis e recomendar estratégias de padronização e otimização das atividades prestadas pelos cartórios.

1.3.2 Objetivos Específicos

a) Apontar as principais causas de morosidade nos processos;
b) Sugerir um sistema unificado onde contenham todas as informações dos registros em uma nuvem única para todos os cartórios.
c) Propor a criação de um procedimento operacional padronizado que auxilie e melhore o processo;

1.4 Justificativa

Trazer esclarecimento sobre o processo, rever leis para propor melhorias, padronização e otimização tanto no processo quanto no custo e é de extrema importância para procederem com mais segurança e fluidez nos processos de registros dos imóveis.

Para a Engenharia de Agrimensura a tecnologia está cada vez mais presente, através de aparelhos de última geração, utilização de softwares e ferramentas modernizadas e digitalizadas que otimiza o tempo de trabalho trazendo mais precisão e qualidade para os serviços. Por esse motivo, é importante ter um sistema evoluído e eficiente capaz de absorver todo esse conteúdo que é gerado em grande escala diariamente.

Para os profissionais de engenharia é um desafio adequar toda solução disponível em tecnologia atual no setor nos moldes das leis resumidas que ainda sustém o sistema. Sobretudo, a partir da Lei 6015/73 que norteou os procedimentos de registro, sofrendo algumas atualizações.

É importante também dizer que o alcance de tal estudo apresenta à comunidade em geral o avanço que se pode alcançar no processo, eliminando burocracias e aliviando a carga e o desgaste muitas vezes causados pelas repetições de solicitações, pendências, exigências, prescrições de datas documentais etc. O que torna todo o processo desgastante e cansativo.

Nesse sentindo, visando suprir a necessidade da população e melhorias no processo o interesse dos pesquisadores está em aprofundarem seus conhecimentos no tema e buscar ideias que possibilitem melhora do processo, apresentar modelos de serviço padronizado, flexibilização das informações entre os profissionais envolvidos e facilidades para quem deseja efetuar um registro de forma eficiente e objetiva. Buscando beneficiar principalmente os proprietários das terras e produtores rurais.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 O INCRA

Criado em 1970, pelo Decreto-lei nº 1.110, o Incra é uma autarquia que veio substituir e assumir as atribuições de duas instituições então existentes: o IBRA (Instituto Brasileiro de Reforma Agrária) e o INDA (Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário). Um dos objetivos do governo militar com a unificação dos dois órgãos – que tinham, respectivamente, as funções de promover a reforma agrária e de desenvolver o setor rural – era avançar no projeto de colonização da região amazônica (PENNA; ROSA, 2015)

O objetivo é implantar modelos compatíveis com as potencialidades e biomas de cada região do País e fomentar a integração espacial dos projetos. Outra tarefa importante no trabalho da autarquia é o equacionamento do passivo ambiental existente, a recuperação da infraestrutura e o desenvolvimento sustentável dos mais de oito mil assentamentos existentes no País (INCRA, 1970).

De acordo com: Silva (2011), as competências institucionais podem ser descritas de forma genérica. assim:

> - Ordenamento fundiário, que engloba o cadastro das propriedades rurais; as ações de regularização fundiária, desapropriação por interesse social e/ou público, apropriação de terras públicas e compra de imóveis rurais;
> - O acesso à terra pelos trabalhadores em condição de desemprego e, os excluídos no meio rural e/ou urbano (SILVA, 2011, p. 326).

Por ele são efetuadas a recepção, validação, organização, regularização e disponibilização das informações georreferenciadas de limites de imóveis rurais que ficam armazenadas no banco de dados do sistema implantado para unificação das informações, o SIGEF (sistema de gestão fundiária) (INCRA, 1970).

2.1.1 Normas Técnicas para georreferenciamento

Atualmente, existem três documentos que indicam os padrões exigidos e auxiliam na tomada decisão dos trabalhos realizados, são eles: O Manual Técnico de Posicionamento – Georreferenciamento de imóveis rurais; Manual Técnico de Limites e Confrontações – Georreferenciamento de imóveis rurais; e Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais (3ª edição).

A densificação por meio de poligonais geodésicas de precisão tornou-se um trabalho de extrema importância após o estabelecimento da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, devido à inexistência de uma ampla infraestrutura de redes geodésicas que atenda aos profissionais voltados para os trabalhos de georreferenciamento.

As normas técnicas regulamentam as atividades de georreferenciamento, descrevendo como as atividades devem ser executadas e entregues. Atualmente a 3° edição de normas é a que vigor pelo país, onde segundo Amorim et al. (2016) houve uma mudança significativamente se comparadas as normas anteriores, principalmente pela possibilidade de utilização de novos métodos de posicionamentos, cabendo destacar neste trabalho a possibilidade de utilização de imagens aéreas e orbitais.

De acordo com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais - (INCRA, 2003) aplicada à Lei nº 10.267/01, são feitas as seguintes recomendações:

> - Utilização do sistema UTM, como sistema de projeção para cálculos e determinações de coordenadas;
> - Cada ponto irradiado, para efeito de confirmação, deverá ser visado de pelo menos dois pontos distintos, a uma distância máxima de 150 m cada, através de uma série de leituras conjugadas. Este procedimento é denominado de dupla Irradiação;
> - Os bastões de suporte dos prismas deverão ser dotados de nível de bolha para verticalização;
> - Os cálculos serão, sempre, efetuados a partir de dados constantes das cadernetas de campo, convencionais ou eletrônicas, podendo ser transcritos em formulários próprios e desenvolvidos de forma convencional, diretamente, em calculadoras eletrônicas programáveis, ou microcomputadores com saídas em impressora ou plotter. (INCRA, 2003, p.22)

Segundo Amorim *et al.* (2016), deve-se ressaltar que, apesar da possibilidade de a legislação permitir o uso de técnicas de Sensoriamento Remoto e Fotogrametria, restringem-se as mesmas à determinação das coordenadas dos vértices chamados “virtuais”, ou seja, cujo posicionamento é realizado de forma indireta, portanto não ocupado diretamente in loco. Sendo assim, não é aceitável, pelas referidas normas técnicas, que os vértices artificiais caracterizados por intersecção de cercas ou por marcos de concreto tenham suas coordenadas determinadas nas imagens.

2.1.2 Sistema de Gestão Fundiária SIGEF

Foi desenvolvido pelo MDA/INCRA para gestão de informações fundiárias do meio rural brasileiro. Por ele são efetuadas a recepção, validação, organização, regularização e disponibilização das informações georreferenciadas de limites de imóveis rurais (SIGEF, 2013).

Para efetuar a certificação do imóvel no SIGEF, o mesmo precisa atender a regulamentação do INCRA. O profissional deve efetuar a inserção dos dados da parcela estando ciente que não existem sobreposições dentro do perímetro da propriedade, e nem de sobreposição nas propriedades confrontantes. Estando todas as informações de acordo com as especificações técnicas, a certificação é feita no site do SIGEF na hora (SIGEF, 2013).

Através do SIGEF é realizada a certificação de dados referentes a limites de imóveis rurais e a gestão de contratos de serviços de georreferenciamento com a administração pública, incluindo:

- Credenciamento de profissional apto a requerer certificação, autenticidade de usuários do sistema com certificação digital; recepção de dados georreferenciados padronizados, validação rápida, impessoal, automatizada e precisa, de acordo com os parâmetros técnicos vigentes;
- Geração automática de planta e memorial descritivo, com a possibilidade de verificação de autenticidade online;
- Gerência eletrônica de requerimentos relativos a parcelas: certificação, registro, desmembramento, remembramento, retificação e cancelamento;

> - Possibilidade de inclusão de informações atualizadas do registro de imóveis (matrícula e proprietário), permitindo a efetiva sincronização entre os dados cadastrais e registrais;
> - Gestão de contratos de serviços de georreferenciamento com a administração pública, com acesso para órgãos públicos, empresas, responsáveis técnicos e fiscais;
> - Pesquisa pública de parcelas certificadas, requerimentos e credenciados. (CPETECNOLOGIA, 2019)

O profissional técnico deverá ser credenciado para realização dos trabalhos, ou seja, o profissional deve possuir credenciamento pelo sistema Confea/CREA para a realização de serviços de georreferenciamento de imóveis rurais e credenciamento junto ao INCRA para requerer a certificação (CPETECNOLOGIA, 2019).

Esse profissional executará o serviço de georreferenciamento e preencherá a planilha eletrônica. Através dessa planilha eletrônica os dados georreferenciados dos imóveis poderão ser analisados, o sistema analisa o preenchimento dos dados inseridos e verifica se o polígono formado por eles se sobrepõe a outro constante no banco de dados georreferenciados do INCRA (CPETECNOLOGIA, 2019).

Deve ser obtido o Certificado Digital do Credenciamento, exclusivamente com certificado digital (Token). O padrão de certificado segue as definições da ICP-Brasil, um recurso seguro de identificação, válido juridicamente, ou seja, a certificação se torna uma necessidade. Após o processo, não havendo pendências em relação ao imóvel, a certificação é emitida automaticamente através de planta e memorial descritivo. Se houver alguma pendência, o sistema transmite imediatamente uma mensagem ao interessado. Desta forma, ele poderá saná-las e inserir novamente os dados no SIGEF, ou enviar um requerimento para análise ao Comitê Regional de Certificação, no caso de sobreposição. As sobreposições podem ocorrer por sobreposições com área indígena, área de interesse do INCRA, área de interesse ambiental federal, área de interesse ambiental estadual, imóveis previamente certificados (CPETECNOLOGIA, 2019).

2.1.3 Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR)

O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR é documento emitido pelo Incra e constitui prova do cadastro do imóvel rural. O certificado é indispensável para desmembrar, remembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda o imóvel rural e para homologação de partilha amigável ou judicial (sucessão causa mortis) de acordo com os parágrafos 1º e 2º do artigo 22 da Lei 4.947, de 6 de abril de 1966, modificado pelo artigo 1º da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001 (BRASIL, Lei nº4.947/66).

É obrigatório fazer o cadastro do imóvel rural no Coletor Web do CAFIR (Cadastro de Registro de Imóveis). Uma vez que é feito este cadastro, torna-se possível realizar a emissão do CCIR, certificado que comprova a regularidade de um imóvel e possibilita que pessoas físicas e jurídicas possam obter o financiamento em um banco, realizar corretamente a Contabilidade Rural, possam arrendar e desmembrar uma terra, ou ainda, realizar outras atividades na propriedade rural que possui (CEFIS, 2020).

Dentre as utilidades do CCIR, está a facilitação do mesmo para legislar em cartórios a transferência, o arrendamento, a hipoteca, o desmembramento, o remembramento e a partilha de qualquer imóvel rural. Para todas as situações mencionadas anteriormente, o CCIR apresenta-se indispensável. Além disso, o documento se mostra essencial na obtenção de crédito agrícola, uma vez que este é comumente exigido por bancos e agências de financiamento (INCRA, 2020).

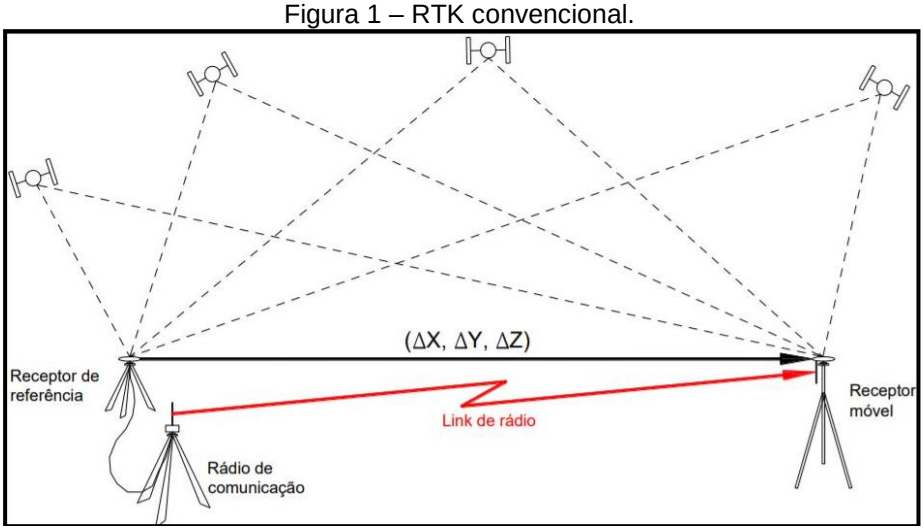
2.2 Posicionamento por GNSS (RTK)

O GNSS (Sistema Global de Navegação por Satélite) é formado por diversos sistemas de posicionamento por satélites, os quais permitem o posicionamento de objetos sobre a superfície terrestre. Dentre os sistemas que compõe o GNSS destacam se principalmente o GPS, GLONASS, GALILEO, BEIDOU/COMPASS (LOPES 2017).

A coleta de dados GNSS em tempo real cinemático, ou RTK (*Real Time Kinematic*), é uma técnica que possibilita a obtenção de posições em x, y e z com alta precisão (+/- 3 cm), sem que o receptor que está realizando o levantamento esteja em posição estática (MÔNICO, 2008 *apud* LOPES, 2017).

Segundo o INCRA (2013), o conceito de posicionamento pelo RTK baseia-se na transmissão instantânea de dados de correções dos sinais de satélites, dos receptores instalados nos vértices de referência aos receptores que percorrem os vértices de interesse. Desta forma, propicia o conhecimento instantâneo (tempo real) de coordenadas precisas dos vértices levantados. A seguir imagem representando o funcionamento do sistema RTK.

Figura 1 – RTK convencional.



Fonte: INCRA, 2013.

Ainda de acordo com INCRA (2013) um fator que demarca a área de abrangência para a execução de levantamentos por RTK convencional é o alcance de transmissão das ondas de rádio. Em suma, o alcance máximo é definido em função da potência do rádio e das condições locais em termos de obstáculos físicos. O uso deste método, para determinação de limites artificiais, está vinculado a solução do vetor das ambiguidades como inteiro (solução fixa). Sendo o posicionamento estático-rápido o mais utilizado atualmente por sua capacidade de desempenho, pela rapidez de captura do vértice desejado, bastando apenas o equipamento estar fixado no sistema de orientação e registrar a coordenada exata que o profissional responsável colete as informações.

2.3 Lei 10.267/01

Em 28 de agosto do ano de 2001, com o objetivo de acabar com a grilagem de terras e a formação ilegal de latifúndios no Brasil, foi aprovada a Lei n o 10.267/01 – que veio alterar dentre outros, os dispositivos das leis do Registro Público (6.015/73), do Sistema Público de Registro de Terras (5.868/72) e do Sistema Público de Cadastro de Terras (4.977/66) (PIOVERSAN *et al*, 2004).

Essas alterações recaem sobre duas estruturas:

> a) do Registro de Imóveis que, com base em alguns princípios, visa garantir o título de propriedade de um imóvel a seu proprietário, identificando-o por meio de memorial descritivo e arquivando todas as suas alterações, tais como transmissões, hipotecas, desmembramentos e alienações.
> b) do Cadastro de Imóveis Rurais, baseado num banco de dados com informações sobre a estrutura física do imóvel, visando, principalmente, à equação de tributos. Esse banco é de responsabilidade do governo federal. (PIOVESAN *et al*, 2004, p.1)

Segundo Laskos *et al* (2016) essa lei foi sancionada para dar mais segurança no georreferenciamento dos imóveis rurais. Ela simboliza um marco histórico na condução de integração entre os cadastros e os registros de imóveis porque esclarece as exigências do registro de uma planta topográfica e do memorial descritivo do imóvel antes da realização de qualquer mudança de titularidade. A exigência de produtos cartográficos para compor o cadastro é extremamente importante para criar uma base confiável para elaboração, implantação e monitoramento de políticas públicas ambientais e de desenvolvimento rural.

A nova lei propõe, dentre várias inovações, a criação efetiva do Sistema Público de Registro de Terras, um cadastro único e consistente sobre a estrutura fundiária do País, montado com informações do Registro e do Cadastro Imobiliário, contendo uma base georreferenciada dotada de informações precisas em relação à caracterização física, área, posse e alterações do imóvel. Isso vem proporcionar o controle e planejamento do território, o direito individual da propriedade e inibindo a proliferação de registros ilegais (PIOVERSAN *et al*, 2004).

No entanto, ainda segundo Piovesan *et al.* (2004) para alcançar esse nível de eficiência, a alimentação desse sistema necessita de levantamentos que descrevam e individualizam, qualquer tipo de imóvel, o que direciona o foco de estudo das alterações da Lei nº 10.267/01. Não só nas estruturas afetadas, mas também nos métodos e técnicas de levantamentos para seu atendimento, de suma importância, principalmente no que se refere à viabilidade de aplicação da mesma.

Pereira (2018) Salienta as seguintes observações: os agrimensores observam a descrição tabular do imóvel antes de elaborar o memorial descritivo, no intuito de impedir notas devolutivas/exigências formuladas pelo registrador, a serventia observa a presunção de veracidade dos dados constantes do memorial descritivo a ser elaborado pelo agrimensor, considerando a anotação de responsabilidade técnica (ART), mesmo no caso de imóveis de dimensões inferiores ao módulo legal, observa-se a necessidade do georreferenciamento, especialmente com o advento da Gleba Legal.

Para instruir o pedido de averbação do Georreferenciamento, são necessários os seguintes documentos: Requerimento, planta assinada pelo engenheiro responsável e pelos confrontantes, com assinaturas (firmas) reconhecidas, memorial descritivo assinado pelo engenheiro ou técnico responsável, com certificação do INCRA, certidão de inteiro teor, declaração de todos os confrontantes, independentemente do aumento ou diminuição das áreas – o CRI da Comarca exige o reconhecimento de firma na declaração ou no memorial descritivo dos respectivos confrontantes, CCIR atualizado, certificado de ITR, Cadastro Ambiental Rural (CAR), e ART. No caso de imóvel hipotecado, solicita-se a baixa por quitação ou a autorização da instituição financeira, considerando a higidez da garantia do crédito, bem como a prevenção de responsabilidade civil do titular da serventia (PEREIRA, 2018).

Destaca-se a exigência para declaração e assinatura dos confrontantes, que a partir de 2019 são dispensadas com a publicação da lei 13.838/2019. Um grande avanço para dar agilidade ao processo.

2.4 Evolução Histórica do Registro Imobiliário no Brasil

Segundo Silva (2017),

> Quando o Brasil foi descoberto, o Rei de Portugal, como descobridor, adquiriu sobre o território o título originário de posse. Investido desse senhorio, o descobridor, por meio de doações, feitas em cartas de sesmarias, primeiro para donatários das capitanias, depois para governadores e capitães-generais, começou a destacar do domínio público os tratos de terras que viriam a constituir o domínio privado. O registro das posses era feito pelos vigários das freguesias do Império, definindo-se, portanto, as competências territoriais dos registradores. Desde os antigos os registros eram feitos ressaltando o local onde o imóvel encontrava-se situado. (SILVA, 2017, p. 14)

Do descobrimento até a independência do Brasil foi adotado o sistema de sesmarias, que instituía aos escolhidos do Rei de Portugal a propriedade privada sobre grandes parcelas de terra no território do Brasil-colônia. Terras não cultivadas convertiam-se em “terras devolutas” e a simples ocupação, sem título de propriedade, espalhava-se continuamente (FOLLE, 2010).

De acordo com Marighella (1980) a demarcação das sesmarias foi um problema que perdurou por séculos. Entre as principais dificuldades, é possível citar as despesas com funcionários nomeados para a função de demarcação, bem como aquelas relacionadas com o desconhecimento do território colonial. Mesmo assim, continuaram a ser emitidas as cartas de sesmarias, baseadas em informações imprecisas. Isso levou a múltiplos problemas, como áreas com diferentes sesmeiros nomeados, ocupação de terras públicas e o surgimento de latifúndios caracterizados pela grande extensão fundiária com baixa ou nenhuma exploração produtiva.

A ideia de estimular a produção primária e a ocupação do solo em território brasileiro por meio da concessão de Sesmarias persistiu até 1822. Nesse ano, a resolução 76, de 17 de julho de 1822, suspendeu esse tipo de concessão. A partir daí a posse e a ocupação irregular de terras proliferam. Mesmo com a Constituição Imperial de 1824, essa situação não se resolveu. Diante disso, o Governo Imperial promulgou em 1850 a Lei de Terras (Lei 601, de 18 de setembro de 1850). Essa lei iniciou a construção de um sistema de organização administrativa das terras brasileiras a partir da discriminação entre terras públicas e privadas. Dispunha ainda sobre a compra e

venda de terras devolutas do Estado e sobre a revalidação da posse da terra por título de Sesmarias, entre outros temas (LOCH & ERBA, 2007).

Conforme Silva (2017) o Registro Imobiliário no Brasil tem sua origem fixada pela Lei 601, de 18.09.1850 e seu Regulamento 1.318, de 30.01.1854, quando a posse passou a ser reconhecida perante o Vigário da Igreja Católica. Por isso, essa lei passou a ser conhecida por “Registro do Vigário” e se fazia na freguesia da situação do imóvel.

Contudo, só surgiu uma lei efetivamente específica a partir da edição da Lei 1.237, de 1864, que criou o denominado Registro Geral, pois, nele deviam constar todos os direitos reais imobiliários. Ainda nessa época, era muito comum a negociação de terras acontecerem de modo tradicional ou por tradição. Onde o antigo proprietário repassava a posse do imóvel de modo grosseiro e sem nenhuma garantia. Com o tempo o caráter existente nesse tipo de venda foi desaparecendo, obrigando o vendedor a exercer algo que lhe provasse a posse do imóvel. Com o decorrer dos anos houve-se a necessidade da regularização da situação da posse dos proprietários, a transcrição e registro da mesma passaram a ser necessária. O Código Civil de 1916 incorporou o Registro Geral, mas mudou-lhe o nome para Registro de Imóveis, evidentemente mais apropriado do que o anterior, com a função de denominar o atual proprietário, afirmando o título de que a propriedade imóvel se adquire pelo registro (SILVA, 2017).

Em concordância com Marques (2016) a Lei 1.237 substituiu a tradição da coisa pela transcrição do título como modo de transferência, continuando o contrato, antes dela, a gerar apenas obrigações. Ampliou, assim, o registro para as transmissões de bens de raiz por atos intervimos e constituição de ônus reais, firmando o princípio de que a transmissão do imóvel só se operava por via de Registro, na data deste e, embora não induzisse prova de domínio, regulou a inscrição hipotecaria, quer legal, quer convencional, declarando indispensável à transcrição, para validade contra terceiros.

Ao longo da história, ocorreram várias mudanças no regime imobiliário e registral, e mesmo após tanto tempo, reflexos da imprecisão ainda são sentidos e falhas oriundas de leis inexpressivas ou mal executadas. Mesmo que a busca pela melhoria, aprimoramento e eficácia do processo seja continua.

2.5 Registro de Imóvel

Segundo Balbino Filho (2000), o objetivo do registro de imóveis é estabelecer o direito real, a começar por um respectivo título particular, oferecendo segurança às relações jurídicas instituídas com relação aos imóveis.

Assim, as principais atribuições são dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. Sendo o registrador um profissional dotado de fé pública a quem é delegado o exercício da atividade de registro, devendo ele analisar rigorosamente seus deveres, garantindo os direitos reais sobre imóveis. Tem o dever de dar publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando proteger seus titulares (SERRA, 2013).

Conforme Silva (2017), para se compreender o que o registro de imóveis faz é importante saber quais são as suas funções. Elas estão definidas no Art. 1º da Lei 8.934/1994 que são: garantia, publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos registrais e jurídicos, isso tudo relacionado a bens imóveis. Percebe-se que o registro de imóveis possui uma definição, ou seja, uma divisão territorial que significa que não se pode escolher o registro de imóvel que se quer praticar os atos referentes a aquele imóvel. Cada cartório possui a sua competência o que é muito diferente do tabelionato que é livre escolha do indivíduo.

O registro de imóveis registra o bem descrito que é o imóvel, sendo todos os imóveis particulares inscritos nos registros de imóveis, não sendo objetos de transferência, bens da União, disposto no art. 20 da Constituição Federal. O registro é uma forma de adquirir o direito real, mas há a aquisição por sucessão legitima ou testamentária, sendo que aberto a sucessão, transfere-se a herança aos herdeiros legítimos e testamentários, sendo requisito apenas a morte do proprietário, independente do formal de partilha (LOUREIRO, 2014).

A descrição de cada serventia é feita nos livros, a (CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA) traz em seu artigo:

> a) Livro de Recepção de Títulos;
> b) Livro nº 1 – Protocolo
> c) Livro nº 2 – Registro Geral;
> d) Livro nº 3 – Registro Auxiliar;
> e) Livro nº 4 – Indicador Real;
> f) Livro nº 5 – Indicador Pessoal;
> g) Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros.
> 14.1. Os Livros 2, 3, 4, e 5 serão escriturados mecanicamente ou por processador de texto, na forma de fichas. O Livro de Recepção de Títulos e o Livro nº 1 (Protocolo) poderão ser escriturados eletronicamente em bases de dados relacionais, desde que contenham os requisitos previstos para o sistema de registro eletrônico (Lei nº 11.977/2009), devendo ser emitidos relatórios impressos diários. Os livros 4, 5 e o Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros poderão adotar sistema informatizado de base de dados (BRASIL, Lei nº6.015/73)

Atualmente, o registro de imóveis (rurais ou urbanos) é realizado em uma serventia, por meio de um agente público provido por concurso público, em caráter privado, como pessoa física, em determinada comarca, nos termos do artigo 236 da Constituição Federal de 1988 (FOLLE, 2010). Os “cartórios de registro de imóveis” são de enorme importância à instituição da propriedade rural, dada a publicidade e a fé pública conferida aos atos neles praticados.

Para Diniz (2012) as informações sobre a situação registral do imóvel são de suma relevância para a segurança dos negócios imobiliários. Quanto a pessoa que adquirir um imóvel ela deve ter a segurança de que o imóvel além de constar de quem é a propriedade, está livre de ônus que impeçam sua pacífica transferência, e não assuma dívidas advindas dessa transferência sem consentimento.

O sistema registral é norteado por diversos princípios, sendo por meio deles que podemos entender melhor sua relevância e sua finalidade no meio jurídico e tais princípios ainda trazem segurança aos atos registrados. Importante destacar também que, se porventura algum dos princípios for ferido pelo registrador, ocorre a possibilidade deste sofrer graves consequências, inclusive a perda da nomeação que lhe foi concedida (DOMINGOS, 2019).

Serra (2013) afirma que o registro de imóveis refere à instituição competente que visa formação e conservação de assento aos direitos reais conforme amparado pela legislação pátria, bem como apresentar informações de inscrição tendo efeito de publicação. Vale reiterar que a inscrição consiste na inserção de dados no registro imobiliário, feita por atos de registro, de averbação ou pela abertura de novas matrículas.

2.6 Lei de Registros Públicos (6015/73)

A Lei dos Registros Públicos (6.015/1973), ou “LRP”, se tornou um marco na história do registro público no país, em especial por primar pela simplificação e permanece até hoje. Ela é a base sobre a qual é instituído o registro de imóveis e, por consequência, interfere na atividade do profissional de engenharia envolvido nessas questões (FOLLE, 2010).

A referida lei trouxe a escrituração do registro de imóveis por meio da matrícula. Todo imóvel tem matrícula própria, com número de ordem (até o infinito), data, identificação do imóvel, nome, domicílio e nacionalidade do proprietário e o número do registro anterior referente a esse imóvel (Artigo 176, Lei 6015/1973).

Conforme a lei, o cartório precisa gerar um número de matrícula individual para cada imóvel. Nela são lavradas as certidões e toda documentação pública emitidas pelos cartórios de registro. Nessa matrícula também são averbadas ou retificadas referências do imóvel, tais como coordenadas geográficas, distancias dos vértices, ângulos e rumos magnéticos, confrontantes e posição das áreas de preservação que podem ter no imóvel, sejam, de preservação permanente ou de reserva legal. Tendo toda documentação em dia, a certidão de matrícula do imóvel é emitida garantindo segurança jurídica (BRASIL, Lei nº6.015/73).

Conforme mencionado no artigo nº 172 da Lei de Registro Públicos:

> Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade (BRASIL, Lei nº6.015/2021)

O sistema de registro é direcionado por vários fundamentos, para entender melhor sua relevância e sua finalidade no meio civil, jurídico e imobiliário. Tais princípios ainda trazem segurança aos atos registrados. Importante destacar também que, se porventura algum dos princípios for ferido pelo registrador, ocorre a possibilidade deste sofrer graves consequências, inclusive a perda da nomeação que lhe foi concedida. (DOMINGOS, 2019)

Com o passar dos anos e a necessidade de melhoria contínua, foram acontecendo modificações nessa lei, com intuito de manter os registos em ordem, além de organizar a questão de gestão fundiária do país que apresenta bastante complexidade em vários assuntos. Uma dessas medidas foi a criação da lei 10.267/01 popularmente conhecida como a lei do georreferenciamento, e toma como base os princípios dessa lei.

Somado a isso, existem também os provimentos que regulamentam

2.6.1 Transcrições e Inscrições

Segundo Marques (2016) o Código Civil vigente em 2002, em 01.01.1917, a transcrição do título hábil, no registro imobiliário da situação do imóvel, passou a constituir exigência para a aquisição da propriedade imóvel (Art. 530). Aliás, o Código Civil dedicou a Seção VI do Cap. XI do Tit. III, “Do direito das coisas”, ao Registro de Imóveis.

De acordo com Erpen e Paiva (1998) são os seguintes os pontos culminantes da codificação:

> a) que os direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos, por atos intervivos só se adquirem depois da transcrição do referido título, no Registro de Imóveis (Arts. 532 a 676);
> b) que se presume pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu (Art. 859);
> c) que os atos sujeitos à transcrição não transferem domínio, senão da data em que se transcreverem (Art. 533)" (ERPEN; PAIVA, 1998, p. 14).

O objetivo das transcrições não era a qualificação dos imóveis, e sim determinar de quem era o domínio daquela área ali registrada, efetuada a qualificação do proprietário, todavia, de maneira bem sucinta, como por exemplo, "José Batista, brasileiro, casado, domiciliado e residente nesta Comarca" (MELO, 2013, p. 115).

Transcrição é o arquivamento de um acontecimento definitivo envolvendo o imóvel, tais como, compra e venda da propriedade, dação em pagamento, permuta, ou a instituição da enfiteuse (isso antes de 2002, agora está incorporado na lei 6015/73). Já Inscrição é o registro de uma condição provisória que cerca o imóvel, bem como, hipoteca, indisponibilidade de bens ou penhora (BRASIL, 6015/73).

Conforme Vieira (2019) antes da criação da matrícula individualizada para cada imóvel, os registros se davam por meio das transcrições e inscrições, e eram documentos oficiais dos cartórios. Nos tempos atuais ainda existem diversas propriedades registradas com nesse sistema de documentação. Pois a regularização e atualização das transcrições e inscrições antigas para matrículas se dá de forma muito lenta.

Com a vigência da Lei de Registros Públicos, a lei 6.015 de 1973, efetuou-se mudanças grandiosas. As transcrições foram substituídas pelas matrículas (também denominadas fichas). Essa alteração ainda está em curso, acontecendo de maneira gradativa e lenta até os dias atuais, pois, processa-se a abertura de uma matrícula inteiramente nova para o imóvel que se localiza em transcrição. Quando um procedimento novo é realizado, nela deva ser averbado ou registrado a nova

matrícula. Pode-se dizer que a matrícula substituiu o sistema de transcrição e inscrição, pois, ambas passaram a serem feitas dentro da matrícula através de simples averbações.

2.6.2 Matrícula

A matrícula é a parte mais importante do Registro de Imóveis, é literalmente a alma de todo o processo, pois, é através dela que se consegue acesso à todas as informações pertinentes dos imóveis da Comarca, é nela também que constam todos os atos já realizados em relação a determinada propriedade de acordo com (DOMINGOS, 2015)

Segundo Machado (2020) antes da lei 6.015/73, haviam as transcrições, inscrições. A lei referida instituiu o sistema de matrícula no Registro de Imóveis. Matrícula é uma pasta única em formato de folha, onde são anotadas todas as modificações no registro de imóveis: compra, venda, penhora, mudança de número etc. É uma espécie de RG e CPF do imóvel. Na matrícula são feitos os registros (ex: compra e venda) e averbações (ex: mudança de estado civil, alternação de nome da rua).

Toda matrícula registrada em cartório segue um padrão, ela é formada por um cabeçalho, o número da matrícula que não se altera (infinita, salvo em casos de desmembramento e retificação seguindo as normas vigentes para cada caso), número da ficha, data de abertura, descrição do imóvel com memorial (objeto), qualificação e identificação do proprietário, denominação do registro anterior, atos registrais e assinaturas do Oficial do Registro de Imóveis. (CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA)

O Princípio da Unilateralidade da Matrícula, diz que só deve existir uma matrícula com a descrição de um determinado imóvel e que este imóvel deve possuir apenas uma matrícula, conforme consta no artigo nº 176 § 1º, I da Lei de Registros Públicos (BRASIL, Lei nº 6.015, 2019).

Estamos falando do princípio da unicidade matricial (também conhecido por unilateralidade matricial ou unidade da matrícula). A ideia é fácil. Esse princípio informa que para cada imóvel deverá haver apenas uma matrícula e que cada matrícula deve ter por objeto apenas um imóvel. (Lei de Registros Públicos – LRP): o artigo 176 enfatiza que:

> Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.
> § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:
> I - Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei (BRASIL, Lei nº 6.015, 2019).

Disso decorre que numa matrícula não pode haver mais de um imóvel e também não é possível que uma matrícula tenha por objeto uma parte ideal de um imóvel (quando não tem o imóvel todo), salvo nos casos de incorporação imobiliária (Lei 4.591/64) quando autorizados pelas Normas das Corregedorias dos Estados (ZANELATTO, 2021).

Portanto, segundo Serra (2013) não deve ser feita a abertura de matrícula contendo apenas parte ideal de imóvel, uma vez que assim poderia haver, em tese, duas matrículas para o mesmo imóvel, criando a possibilidade de gerar a duplicidade do imóvel, acarretando a existência de mais de um proprietário sobre uma mesma área.

Atualmente, a qualificação de cada imóvel e o histórico de todas as suas alterações encontram-se nas matrículas (fichas), sendo que cada imóvel possui apenas uma ficha, respeitando o princípio unitariedade da matrícula. Quando ocorre o fato de que duas matrículas se referem ao mesmo imóvel, uma delas deverá ser cancelada, após rigorosa análise e, em geral, permanece a mais antiga (DOMINGOS, 2015).

2.7 Direito de Propriedade e Posse

Quanto à exclusividade, considera-se que, o direito de um sobre determinado bem exclui o direito de outro sobre o mesmo bem, ou ainda, no caso do condomínio, onde

os condôminos são, juntamente, detentor do direito, há uma divisão abstrata do bem, sendo cada qual possuidor de uma quota ideal (MARQUES, 2016).

De acordo com Oliveira (2017) a posse é uma conduta de dono, um exercício de poderes de propriedade, sendo diferenciada da detenção quando a lei assim o estabelecer. Isso significa que aquele que é proprietário é também possuidor, mas nem todo possuidor é também proprietário.

Já a propriedade, para Aronne (1999) define-se:

> A propriedade é o mais amplo dos direitos reais, abrangendo a coisa em todos os seus aspectos. É o direito perpétuo de usar, gozar e dispor de determinado bem, excluindo todos os terceiros de qualquer ingerência no mesmo. Esta plenitude do direito de propriedade distingue-o dos outros direitos reais, denominados direitos limitados (ARONNE, 1999, p. 56).

Ser proprietário de um imóvel é um direito que se encontra inserido na sociedade há muito tempo, como já mencionado, e significa poder usar, gozar e dispor da área da maneira que preferir, assim como consta no artigo nº 1.228 do Código Civil (BRASIL, CC, 2019), desde que, respeitadas suas finalidades econômicas e sociais (DOMINGOS *et al*, 2015).

Gonçalves (2011), define:

> O direito à propriedade é aquele que uma pessoa singular ou coletiva, efetivamente exerce numa coisa determinada, em regra perpetuamente, de modo normalmente absoluto, sempre exclusivo, e que todas as outras pessoas são obrigadas a respeitar. (GONÇALVES, 2011, p. 170).

Segundo com Silva (2017) se o registro for elevado em diversa circunscrição, o ato não produz qualquer consequência jurídica, ou seja, o ato é inexistente. Por outro lado, exigem-se muitos documentos fiscais, nas escrituras de compra e venda, além de taxas correspondentes. O Brasil real não concorda com o Brasil legal. Há um infindável combate entre os documentos públicos e os particulares.

2.8 Cartórios

As atividades notariais e de registro são distribuídas em serventias e diferentes atuações, mas destinadas a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, tratam-se: Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos, Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto (AMORIM, 2018).

Há pelo menos um cartório de registro de imóveis para cada comarca, no qual deverão constar as matrículas de todos os imóveis sob sua jurisdição. No entanto, para imóveis localizados nos limites de município, ou sobre a divisa, haverá matrículas para esses imóveis em todos os cartórios em cujo território o imóvel tenha alguma parcela de área, sendo constante de cada uma dessas matrículas a notícia das outras que tratam do mesmo imóvel (Lei 6.015/1973, Artigo 169).

De acordo com Pedroso (2015) o local de estabelecimento da serventia é importante e deve ser bem localizado e estruturado, pois a guarda dos documentos e o acesso são essenciais para o bom serviço. A localização deve ser direcionada também para que afaste os registros de locais onde há risco de desastres naturais. Cada serviço funcionará em um só local, vedada a instalação de sucursal para o arquivamento de livros e documentos. O acesso a deficientes físicos deverá ser garantido, cabendo ao titular delegado, as adequações necessárias para a acessibilidade nos termos da legislação específica.

Portanto, é função do Cartório de Registro de Imóveis resguardar a garantia de posse a determinada pessoa para com bem imóvel, bem como histórico completo, sendo tais informações informados por meio de certidões. Assim cabe ao Cartório de registro de imóveis efetuar matrícula, registro dos bens imóveis e até mesmo registro de possíveis averbações que tenham relação com esses bens como alterações ou acréscimos ou modificações de propriedade da matrícula do imóvel (ANJOS, 2010).

2.9 Atribuições e Responsabilidades dos Oficiais de Registro

Os registradores trabalham como se fossem um magistrado, em virtude de que somente a eles cabem exercer o princípio da qualificação do título a ser registrado, admitindo ou não o ingresso do documento no fólio real - aliás, nenhuma máquina ou tecnologia substitui-lo-á. Assim, estando o título em ordem, será procedido ao ato, o que gerará publicidade (PAIVA, 2008).

De acordo com Serra (2013) tendo em consideração a fé pública que o Oficial do Registro de Imóveis possui, pode-se destacar principalmente o fato de que os atos por ele praticados são tratados como completamente verdadeiros. Assim, a Lei 6.015/1973 impõe aos oficiais (serventuários) os seus direitos e obrigações em face da atividade registraria, sem prejuízo de diversas atribuições que possam ser impostas por outras normas legais. Por seu turno, o vocábulo “registrar” compreende o ato de inscrever (-se) em livro apropriado, para dar validade a determinados atos. O termo “registro” significa ação ou efeito de registrar, indicação feita pelo registrador (ALVIM NETO, 2014).

Na Constituição Federal de 1988, discorre que em seu artigo 19, inciso II, veta aos entes estatais (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) recusar fé aos documentos públicos redigidos e assinados por tabeliões e registradores (BRASIL, 1988).

Segundo Amorim (2018), a competência dos registradores de imóveis em cada estado federado é estabelecida pela Lei de Organização Judiciária de cada um deles, o que limita a capacidade de atuação do registrador e daqueles interessados no registro. Trata-se, com efeito, de um dos pilares do sistema registral imobiliário brasileiro e, como tal, o seu mal ferimento acarreta drásticas consequências, entre elas, a nulidade dos atos praticados em circunscrição incompetente.

Os registradores devem transmitir confiança e credibilidade para a população da sociedade onde se encontram os cartórios. Tendo a responsabilidade de analisar toda a documentação com o intuito de localizar possível irregularidades, já que todo ato

registrado na matrícula é tido como verdadeiro e válido. Uma vez que o Oficial possui fé pública e são a ligação direta com os representantes do ministério público nos atos registrais, presumindo-se a veracidade dos fatos registrados por ele (SERRA, 2013).

Ainda de acordo com Serra (2013), para efetuar o controle de legalidade que o Oficial possui sobre os títulos que ingressam em sua serventia, observa-se sempre a viabilidade dos mesmos em relação ao que se encontra determinado em lei. Assim, é realizada uma minuciosa análise dos títulos ingressados, conhecida como qualificação registral.

Os oficiais de registro, ao receber os títulos para registro em sua serventia, onde o conteúdo possa haver indícios de que seja clandestino ou possua evidências de irregularidades, deverá impugná-lo, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local (PAIVA, 2008).

Com a publicação da Lei nº 13.286/2016, os oficiais passam a serem responsabilizados por qualquer dano que o proprietário sofra por causa de algum equívoco. No Art. 22 diz que: “Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso” (DIZERODIREITO, 2019).

Pode-se colocar que antes da Lei nº 13.286/2016 a responsabilidade civil dos notários e registadores era objetiva, do qual a pessoa lesada não precisa provar dolo ou culpa do notário ou registrador, sendo alicerçado no art. 37, § 6º, e art. 236 da CF/88, art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, e art. 22 da Lei nº 8.935/94. E, após a Lei nº 13.286 / 2016 passou a atribuir responsabilidade objetiva de notários e registradores. No quesito responsabilidade o enfoque dado pela Lei nº 13.286 / 2016 é com relação a responsabilidade pessoal, onde na atribuição da sua função apresentando dano, dolo por negligência ou algum erro, estes responderão subjetivamente colocando que notários e oficiais de registros são responsáveis civilmente caso se constate prejuízos a terceiros (AMORIM, 2018)

2.10 Regularização

Ao apresentarmos a regularização de imóveis, evidencia-se que o apogeu se dá através do registro imobiliário, seja urbano ou rural. O alcance da norma jurídica (Constituição Federal, Lei nº 6.766/79, Lei nº 9.785/99 e Lei nº 10.257/01), todos embasados na lei de registros públicos 6015/73 (RAMBO 2005).

O documento que comprova a propriedade do imóvel é a certidão constante no registro de imóveis competente, estas certidões poderão ser adquiridas por qualquer pessoa, por se tratar de um documento público, sendo que as informações contidas nas certidões, deverão ser claras, e toda e qualquer alteração deverá ser incluída no histórico no imóvel, e tendo um prazo de cinco dias para ser entregue ao solicitante (SERRA, 2013).

De acordo com Ferreira (1993), o proprietário está obrigado legalmente a indicar e não somente declarar aos Cartórios as características fundiárias de seu imóvel com precisão, fornecidas através da certidão, a quem compete o registro público dos bens imóveis. Ocorre que em muitos casos o proprietário perde essa documentação e em outros o próprio cartório já não possui essas informações referentes a matrícula do imóvel.

Consequentemente, o procedimento de regularização necessitará ter como alvo, desde sua instalação, o acesso aos títulos daquela matrícula ou criação de uma nova. Desta forma, os interessados devem se ater aos princípios registrais previstos na Lei dos Registros Públicos Com a da criação do módulo rural com o Estatuto da Terra (Lei nº4.504/64), do módulo urbano e de todas as exigências para o registro de loteamentos e desmembramentos pela Lei do Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79), esses temas mais burocráticos sempre foram passivos de impedimento e atraso na incorporação documental da propriedade formal e pouco se tem estudado e investigado sobre essa importante temática.

2.11 Lei 13.838/2019

A Lei 13.838/2019, publicada em 04 de junho de 2019, ela altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), para dispensar a anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóvel rural. E destaca que "é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações" (BRASIL, Lei nº13.838/2019).

Segundo Augusto (2010) essa dispensa de anuência dos confrontantes surge para facilitar a escrituração nos casos mais complexos em que o proprietário não encontra seu confrontante legítimo por qualquer motivação, ou ainda se houver conflito de interesse entre as partes interessadas fica muito difícil conseguir essa assinatura, estagnando o processo por longos períodos de tempo, causando prejuízo financeiro e impedindo que ocorram transações nessas propriedades.

Vale destacar que a declaração passa a ser do Requerente de que respeitou os limites reais, mantendo assim a sua responsabilização por informações inverídicas. Ademais, a lei 13.838/19 é expressa ao determinar a dispensa da anuência dos confrontantes apenas nas hipóteses do §§ 3º e 4º do artigo 176 da lei de Registros Públicos, ou seja, a exigência nos demais casos permanece, como por exemplo na retificação do registro ou averbação da alteração de medida perimetral que resulte ou não em alteração de área. Tal requerimento deverá estar acompanhado da planta com memorial descritivo assinado pelo profissional técnico e também pelos confrontantes, conforme dispõe o artigo 213, inciso II da lei de Registros Públicos. (BELTÃO; FLORES, 2019)

Entretanto mesmo o responsável técnico seguindo as orientações da norma técnica vigente e com a criação dessa lei, os cartórios continuam a exigindo essa documentação como requisito indispensável. Uma das partes mais difíceis do levantamento informativo e documental, levando em consideração as adversidades para se encontrar ou conseguir a assinatura do confrontante em alguns casos. Esse

processo permanece por vários meses, por diversos motivos, como falecimento, residência em outra localidade, conflitos de interesse e outros.

2.12 Dificuldades técnicas na análise documental e encerramento das solicitações

No século passado houve a formação de um sistema em favor da fé-pública e da não atualização das informações existentes no RI, as quais, ao contrário do sistema, poderiam ser substituídas pela verdade, conforme indica o CC, art. 1.24762 e a LRP, art. 21263 (BALBINO FILHO, 2001).

Ainda segundo Balbino Filho (2001), o princípio da fé-pública tinha necessidade de modificações, tendo em vista que o conteúdo com esse respaldo jurídico eram praticamente imutáveis nas informações presentes na matrícula dos imóveis. Com intuito de provocar alterações na doutrina e facilitar a abertura dos Cartórios às informações provenientes do CIU, abrindo caminhos para a conexão entre RI e CIU.

> Não raro, temos tido conhecimento de falta de averbação de cláusulas restritivas nos Cartórios de Registro de Imóveis, fato que espelha, além da falta de atenção no exame do título, o desconhecimento do alcance e objetivos das restrições estabelecidas por lei. Essa atuação num Cartório irá, fatalmente, contribuir para o estabelecimento de irreparáveis prejuízos às partes, sem se falar na eventual responsabilidade que dela poderá advir para a própria serventia. (FIORANELLI, 2001, p. 154).

De acordo com Rambo (2000), tentou-se resolver as dificuldades impostas no RI à retificação da descrição dos imóveis nas matrículas, a partir da certificação de informações cadastrais, as quais devem ser verdadeiras (representação fiel da realidade). Antes se afirmava que enquanto o CIU registrava a realidade física, o RI deveria registrar realidade jurídica. Muitas dessas dificuldades seriam minimizadas com a incorporação de um engenheiro dentro do processo registral, empenhando-se nas análises técnicas das plantas, memorias descritivos e limites de confrontação recebidas.

A proposta apresentada por Pinto (2001), levando em consideração os estudos efetuados pela FIG, para credenciar profissionais agrimensores como os únicos responsáveis tecnicamente pelo Cadastro Imobiliário para fins de Registro Público. A proposta é bastante pertinente no sentido de buscar melhorias e aperfeiçoamento da qualificação profissional, mediante seleção no credenciamento. No entanto, a tendência cartorial de se credenciar os profissionais em medições urbanas e rurais para formar nova base cadastral centrada no RI, parece fugir completamente das necessidades técnicas e dos princípios sociais que orientam as características multifinalitárias adotadas no atual CIU.

Após a Lei n. 10.267/2001 e da Lei n. 10.931/2004 (art. 59), o RI aceitou a ‘verdade’ dos imóveis rurais e urbanos, publicada a partir de levantamentos efetuados por profissionais legalmente habilitados. Essa ‘verdade’ é questionável, enquanto ingressar no RI antes de ser certificada pelo Cadastro e antes deste realizar uma prévia vistoria técnica e rigorosa análise cartográfica para cada imóvel (CARNEIRO, 2003).

Os registradores desrespeitam prescrições legais obrigatórias, se não averbarem os compromissos de compra e venda e suas cláusulas de inalienabilidade. Mas há quem veja o registro ou a averbação de uma promessa como uma pressão sobre os cartórios (CARVALHO, 1998 *apud* RAMBO 2005). Também há registradores contrários à publicação da cláusula de inalienabilidade, por entenderem que sua publicação causaria impactos contrários ao tráfico imobiliário:

> Por estes e tantos outros motivos dignos de ponderação, é que entendemos serem de transcendental importância as funções dos Cartórios de Notas e Imobiliários com relação ao tema enfocado. Aqueles têm a tarefa de aperfeiçoar o ato de vontade das partes, através da escritura, e estes, de garantir a publicidade do ato para o conhecimento de terceiros. Dada a relevância do direito de propriedade, gerador de expressiva parcela dos negócios realizados, aos militantes cartorários não será admitido um conhecimento limitado e superficial da matéria, pois, no seu desempenho correto e eficaz, repousa a segurança dos terceiros envolvidos nas transações imobiliárias. (FIORANELLI, 2001, p. 154).

Levando em consideração as observações descritas acima, observa-se que há certo receio dos registradores em efetuar certas escrituras e averbações pelo fato de serem responsabilizados por qualquer situação adversa. Em outras situações por acharem

que se qualquer tipo de atividade gerar impactos negativos, os mesmos sofreram os prejuízos sozinhos.

Existe ainda o fato de os cartórios exigirem de maneira bastante rigorosa as assinaturas, plantas, memorias descritivos, e demais documentações sem seguir um determinado padrão. Os critérios de solicitação as vezes se mostram bem confusos, pois, varia de cartório para cartório e os profissionais externos envolvidos na atividade ficam presos à essas burocracias para finalizar requerimento formalizado. Essas divergências na pedida da documentação, somado aos riscos de os registros se perderem, os atrasos nas análises das plantas e o aumento considerável dos custos processuais enfraquecem a segurança jurídica dos registros e escrituração do sistema cartorial do país.

3 METODOLOGIA DE PESQUISA

Para Fonseca (2002) *apud* Gerhardt e Silveira (2009), é o estudo da organização, dos caminhos a serem percorridos, para se realizar uma pesquisa ou um estudo, ou para se fazer ciência. Etimologicamente, significa o estudo dos caminhos, dos instrumentos utilizados para fazer uma pesquisa científica, sendo que *methodos*, quer dizer organização, e *logos*, estudo sistemático, pesquisa, investigação, ou seja, metodologia.

Costa e Costa (2001) acrescentam que a metodologia é a melhor maneira de abordar determinados problemas no estado atual de nossos conhecimentos. Sendo assim, diante dessa afirmativa pode-se definir que metodologia é o estudo crítico do método.

3.1 Tipos de Pesquisa

Para Lakatos e Marconi (1991), toda pesquisa implica o levantamento de dados de variadas fontes, quaisquer que sejam os métodos ou técnicas empregadas. Sendo assim, os tipos de pesquisa podem ser separados quanto à abordagem do problema, aos meios e aos fins.

A pesquisa básica objetiva gerar conhecimentos novos, úteis para o avanço da ciência, sem aplicação prática prevista, de forma a relacionar verdades e interesses universais. A pesquisa aplicada objetiva propiciar conhecimentos para aplicação prática, voltados à solução de problemas específicos e abrange verdades e interesses locais (GERHARDT e SILVEIRA, 2009).

Desse modo, a presente pesquisa pode ser definida como aplicada, uma vez que ela coleta informações das variadas fontes de pesquisa mencionados com o objetivo de gerar possíveis soluções aos principais problemas encontrados e apresentados.

3.2 Natureza de pesquisa

A pesquisa qualitativa não se preocupa com representatividade numérica, mas sim, com o aprofundamento da compreensão de um grupo social, de uma organização etc. Os pesquisadores que adotam a abordagem qualitativa opõem-se ao pressuposto que defende um modelo único de pesquisa para todas as ciências, já que as ciências sociais têm sua especificidade, o que pressupõe uma metodologia própria. Assim, os pesquisadores qualitativos recusam o modelo positivista aplicado ao estudo da vida social, uma vez que o pesquisador não pode fazer julgamentos nem permitir que seus preconceitos e crenças contaminem a pesquisa (GOLDENBERG, 1997).

Sendo assim, o cientista é ao mesmo tempo o sujeito e o objeto de suas pesquisas. O desenvolvimento da pesquisa é imprevisível. O conhecimento do pesquisador é parcial e limitado. O objetivo da amostra é de produzir informações aprofundadas e ilustrativas: seja ela pequena ou grande, o que importa é que ela seja capaz de produzir novas informações (DESLAURIERS, 1991).

Para Gil (1999) a pesquisa quantitativa considera que tudo é quantificável, o que significa traduzir opiniões e números em informações as quais serão classificadas e analisadas. A pesquisa quantitativa é caracterizada pelo uso da quantificação, tanto na coleta quanto no tratamento das informações, utilizando-se de técnicas estatísticas (RICHARDSON, 1999).

Seguindo as peculiaridades dessa pesquisa, podemos defini-la como qualitativa, pois, o objetivo da pesquisa é de produzir informações pertinentes ao assunto, vislumbrando agregar melhorias nos procedimentos operacionais e nas especificações técnicas do processo.

3.3 Pesquisa quanto aos fins

Quanto aos fins, a pesquisa pode ser classificada em pesquisa exploratória, descritiva

e explicativa (GIL ,2008 *apud* GERHARDT e SILVEIRA ,2009).

- Pesquisa exploratória: Para Gil (2008) *apud* Gerhardt e Silveira (2009), a pesquisa exploratória tem o objetivo de promover maior intimidade com o problema, tendo como ênfase torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses. A maioria dessas pesquisas envolve: (a) levantamento bibliográfico; (b) entrevistas com pessoas que tiveram experiências práticas com o problema pesquisado; e (c) análise de exemplos que estimulem a compreensão. Essas pesquisas podem ser classificadas como: pesquisa bibliográfica e estudo de caso.

- Pesquisa explicativa: A pesquisa explicativa está baseada em experimentos, envolvendo hipóteses especulativas e a definição de relações causais (VERGARA, 2006). Desse modo, Santos (1999) destaca que a finalidade da pesquisa explicativa consiste na criação e explicação de determinada teoria sobre um processo, fenômeno e/ou fato.

- Pesquisa descritiva: De acordo com Oliveira (1999) a pesquisa descritiva exige planejamento rigoroso quanto à definição de métodos e técnicas para coleta e análise de dados, recomendando que se utilizem informações obtidas por meio de estudos exploratórios.

Portanto, a referida pesquisa pode ser caracterizada como exploratória, pois, avalia as principais dificuldades encontradas em um processo de registros de imóveis e procura apresentar estratégias de padronização e otimização das atividades prestadas pelos cartórios.

3.4 Pesquisa quanto aos meios

Segundo Vergara (2005) quanto aos meios, existem vários tipos de pesquisa, com diferentes taxionomias, são elas:

- Pesquisa bibliográfica: A pesquisa bibliográfica é feita a partir do levantamento de referências teóricas já analisadas, e publicadas por meios escritos e eletrônicos, como livros, artigos científicos, páginas de web sites. Qualquer trabalho científico inicia-se com uma pesquisa bibliográfica, que permite ao pesquisador conhecer o que já se estudou sobre o assunto. Existem, porém, pesquisas científicas que se baseiam unicamente na pesquisa bibliográfica, procurando referências teóricas publicadas com o objetivo de recolher informações ou conhecimentos prévios sobre o problema a respeito do qual se procura a resposta (FONSECA, 2002).

- Pesquisa documental: A pesquisa documental recorre a fontes mais diversificadas e dispersas, sem tratamento analítico, tais como: tabelas estatísticas, jornais, revistas, relatórios, documentos oficiais, cartas, filmes, fotografias, pinturas, tapeçarias, relatórios de empresas, vídeos de programas de televisão, etc. (FONSECA, 2002).

- Pesquisa Experimental: quando se determina um objeto de estudo, selecionam-se as variáveis que seriam capazes de influenciá-lo, definem-se as formas de controle e de observação dos efeitos que a variável produz no objeto (GIL, 2008).

- Estudo de campo: Para Gil (2008), o estudo de campo busca o aprofundamento de uma realidade específica. É basicamente realizada através da observação direta das atividades do grupo estudado e de entrevistas com informantes para obter as explicações e interpretações do que acontecem naquela realidade (FONSECA, 2002). Discorre que, pesquisa de campo caracteriza-se pelas investigações em que, além da pesquisa bibliográfica e/ou documental, se realiza coleta de dados junto a pessoas, com o recurso de diferentes tipos de pesquisa (pesquisa ex-post-facto, pesquisa-ação, pesquisa participante, etc.)

- Pesquisa-ação: tipo de pesquisa com base experimental que é preparada e realizada em estreita junção com uma ação ou com a solução de um problema coletivo e no qual os pesquisadores e participantes que representam a situação

ou o problema estão empenhados de modo cooperativo ou participativo (THIOLLENT, 1986 *apud* GIL, 2008).

- Estudo de caso: baseia-se no estudo detalhado e exaustivo de um ou poucos objetos, de maneira que possibilita seu vasto e pormenorizado conhecimento. Quando envolve o estudo profundo e exaustivo de um ou poucos objetos de maneira que se permita o seu amplo e detalhado conhecimento (GIL, 2008).

- Levantamento: interrogação direta das pessoas cujos procedimentos se deseja conhecer. Atua-se à solicitação de informações a um grupo considerável de pessoas acerca do problema estudado para, em seguida, mediante análise quantitativa, obterem-se as conclusões correspondentes aos dados apanhados. Tem-se o censo quando há o levantamento de notificações de todos os integrantes do universo pesquisado (GIL, 2008).

- Pesquisa Participante: quando se desenvolve a partir da interação entre pesquisadores e membros das situações investigadas (GIL, 2008).

- Estudos *post-facto*: trata-se de uma investigação sistemática e empírica na qual o pesquisador não tem controle direto sobre as variáveis independentes, porque já ocorreram suas manifestações ou porque são intrinsecamente não manipuláveis (GIL, 2008).

Sendo assim, fazendo análise de todas essas informações apresentadas, a pesquisa pode ser definida como pesquisa bibliográfica, dado que o estudo foi elaborado com base em materiais já publicados informações sobre as principais dificuldades encontradas em um processo de registros de imóveis.

3.5 Universo e Amostra

De acordo com Marconi e Lakatos (2003), universo ou população é o conjunto de seres animados ou inanimados que apresentam pelo menos uma característica em

comum. O universo ou população da pesquisa é caracterizado pela definição da área ou população-alvo, descrevendo a quantidade de pessoas que atuam na pesquisa.

Universo ou população é um conjunto de elementos que possuem características estipuladas, ao passo que, a amostra é um subconjunto do universo ou da população, por intermédio do qual se estabelecem ou se estimam as características desse universo ou população. (GIL, 1999 *apud* RABELO, 2009).

A amostra ou população amostral, é uma parte do universo escolhida segundo algum critério de representatividade de acordo com Vergara (2010). Para Roesch (1999), a amostra objetiva extrair um subconjunto da população que é representativo nas principais áreas de interesse da pesquisa.

Na presente pesquisa, o universo estudado se trata-se de todos os registros de imóveis nos cartórios de Minas Gerais. A amostra delimita-se apenas ao estado de Minas Gerais, por cada estado ter seu próprio estatuto, observando de maneira mais crítica as falhas nos procedimentos operacionais.

3.6 Coleta e análise de dados

De acordo com Lakatos e Marconi (1991):

> Conjunto de preceitos ou processos de que se serve uma ciência ou arte; é a habilidade para usar esses preceitos ou normas, a parte prática. Toda ciência utiliza inúmeras técnicas na obtenção de seus propósitos (LAKATOS E MARCONI, 1991, p. 174).

São de maior destaque as análises de conteúdo, coleta documental, observação, questionário, entrevista, formulário, medidas de opiniões e atitudes, técnicas mercadológicas, testes, sociometria, e história de vida (LAKATOS E MARCONI, 1991).

A presente pesquisa busca correlacionar o que se tem de publicado a respeito dos procedimentos para registro e averbações de imóveis georreferenciados nos cartórios de registro imóveis, a falta de padrão operacional existente no processo e a necessidade de um profissional da engenharia para análise das plantas, memoriais descritivos e demais documentos originários do processo em Minas Gerais.

Analisando criticamente os conteúdos, buscando uma maneira construtiva para o processo como um todo. Com a finalidade de espelhar o esforço dos profissionais que operam na área da agrimensura e na área dos registros de imóveis em cartórios, buscando desenvolvimento das metodologias, para que haja minimização dos indeferimentos de processos de registro e averbação do georreferenciamento das propriedades nos cartórios.

Para GIL (1999):

> A análise tem como objetivo organizar e sumariar os dados de tal forma que possibilitem o fornecimento de respostas ao problema proposto para investigação. Já a interpretação tem como objetivo a procura do sentido mais amplo das respostas, o que é feito mediante sua ligação a outros conhecimentos anteriormente obtidos (GIL, 1999, p. 168).

Portanto, a análise dos dados será executada com base no estudo das informações obtidas nos arquivos bibliográficos consultados ao longo do desenvolvimento da pesquisa. Desse modo, objetiva-se apresentar os principais problemas encontrados nos cartórios em Minas Gerais, como a falta de padrão operacional e a falta de um profissional da área de engenharia para dar suporte técnico nas análises do processo.

3.7 Limitações

Por se tratar de um tema pouco abordado, houve grande dificuldade de encontrar livros e artigos específicos para consulta, limitando a variedade das abordagens no conteúdo e nas referências utilizadas.

Devido às restrições causadas pela pandemia de COVID-19, não foi possível efetuar visita em nenhum cartório de registro para entrevistas e solicitação de documentos públicos que pudessem contribuir na pesquisa. Pelo mesmo motivo, os pesquisadores não tiveram acesso a bibliotecas, que também estavam fechadas.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

4.1 Principais causas de morosidade nos processos registrais

Diante do alto índice de reclamação pelos serviços praticados pelos cartórios em âmbito nacional, principalmente, no foco central deste estudo, que são os registros e averbações de imóveis que já passaram pelo processo de georreferenciamento e da certificação exigido pelo INCRA que regulamenta e pelos cartórios que fiscalizam as atividades relacionadas a gestão fundiária no país. Diante disso ocorrem os rotineiros atrasos que impactam os cronogramas de regularização e causam prejuízos consideráveis. A Figura 2 a seguir ilustra as principais etapas do processo desde o georreferenciamento até a finalização do registro.

Figura 2 – Cronologia do processo registral

Fonte: Modernização do registro de imóveis brasileiros ,2010.

Diante dessa temática, foi realizado uma pesquisa por informações detalhadas para melhor entender o que precisa ser feito para melhoria das etapas e do atendimento dos cartórios em geral. A busca por informações relevantes ficou concentrada principalmente em artigos científicos, revistas, livros e documentos antigos de alguns cartórios. Na pesquisa foram encontradas falhas no processo que necessitam passar por ajustes técnicos. Com o objetivo de aplicá-los como base de análises para a implantação de um padrão operacional que se torne uniforme para todos os cartórios, aumentando a eficiência e diminuindo o tempo nos processos pertinentes ao tema.
O atual processo é destacado na Figura 3:

Figura 3 – Processo atual do cartório

Fonte: INCRA, 2013.

Ao pesquisar todas as etapas do processo, foi verificado que em muitos casos os cartórios ao encaminhar as notas devolutivas para o solicitante do registro, incluem suas próprias exigências, sendo imposto aos profissionais a retificação de informações não previstas na LRP ou no regimento estadual, o que acaba gerando retrabalho e demora na conclusão do processo em diversas situações. A Figura 4, ilustra um dessas situações.

Figura 4 – Exemplo de devolutiva de cartório

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOTA DEVOLUTIVA

Requerente: L e J S/A **Apresentante**: Lucas Alves

Protocolo nº: 0000001 – Livro 1-S, de 19 de agosto de 2021 **Validade:** 30 dias.

Foi apresentado requerimento acompanhado de documentos para averbação de retificação de área e georreferenciamento, do imóvel registrado sob nº 155.749, devidamente prenotado no dia 19 de agosto de 2021, sob o nº 134445 – Livro 1-S, e após qualificado, faz-se necessário:

1) Apresentar os seguintes documentos:

a) Certidão de avaliação emitida pela Prefeitura Municipal de Bom despacho, ou, preencher o modelo de declaração de valor anexo a esta nota devolutiva;

b) Certidão de inteiro teor, atual, de todos os imóveis confrontantes que não estejam registrados em Bom Despacho/MG.

2) Planta do imóvel, com classificação de terras e estipulação da área de cada Reserva Legal averbada, sem rasuras. Não é necessário a assinatura dos confrontantes na mesma, tendo em vista a apresentação de Declaração de Respeito de Limites assinada por tais confrontantes.

3) No mapa elaborado pelo responsável técnico, deve-se:

a) Constar os n°s de todas as matrículas dos imóveis confrontantes;

B) Acrescentar quadro de medidas entre os vértices, conforme memoriais descritivos apresentados;

4) No memorial descritivo elaborado pelo responsável técnico, deve-se:

a) Acrescentar campo para assinatura de todos os confrontantes;

b) Constar os dados dos imóveis confrontantes (nome e CPF do proprietário, n° da matrícula do imóvel).

Em razão disso, todos os documentos foram conferidos superficialmente, o que poderá gerar novas exigências.

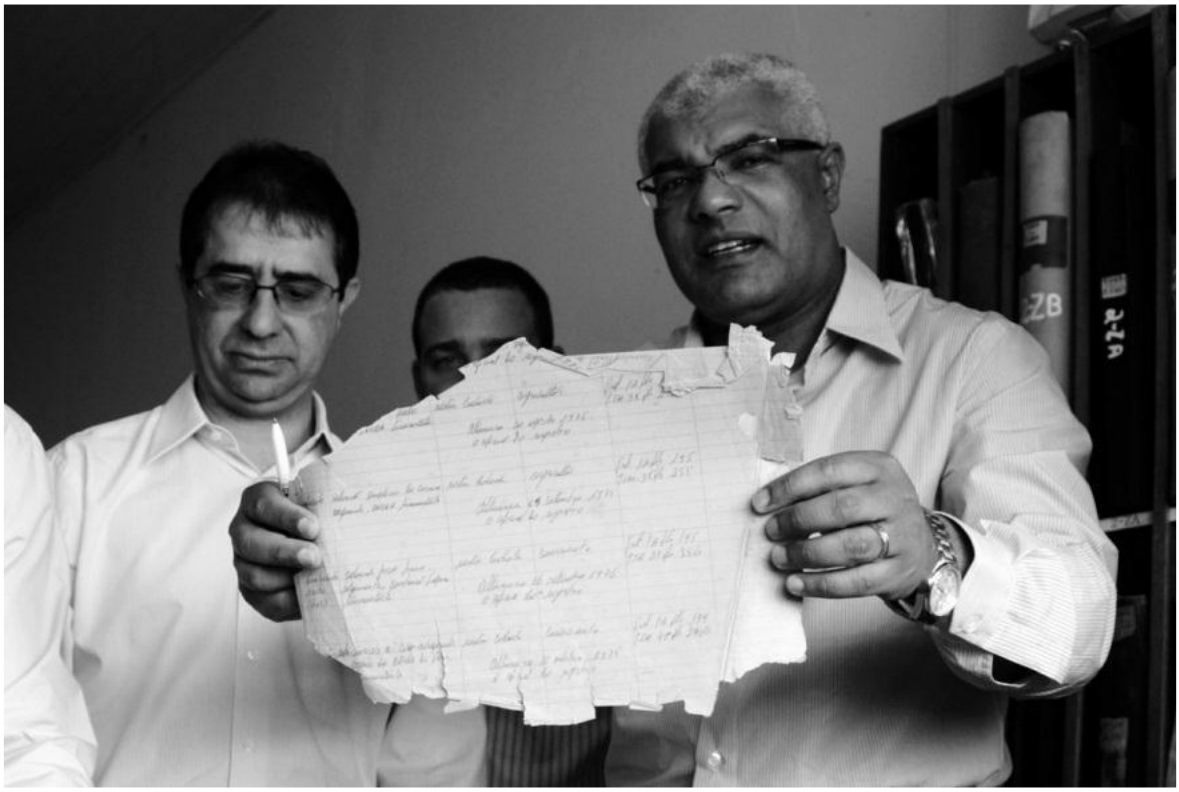
Por estas razões, faço a presente nota devolutiva.

Fonte: Desconhecida-(2021)

Por mais que no material entregue o profissional tenha deixado de cumprir exigências previstas em lei, observa-se a solicitação para o item n° 2 da nota devolutiva destacada acima. Essas exigências não estão previstas na lei 6015/73, nem no provimento conjunto Nº 93/2020(Minas Gerais). Classificação de terras e estipulação de reservas legais são obrigatoriedades exigidas para as declarações do CAR, ITR, ADA e CCIR, se fazendo uma exigência desnecessária.

Com a grande extensão territorial do país e a crescente demanda de certificação e registro, a validação das informações por partes dos cartórios é tratada com certa lentidão. O estado de degradação dos documentos atrasa o processo em vários meses devido seu teor comprobatório. A Figura 5 mostra um documento oficial com estado de arquivamento e degradação extremamente avançados:

Figura 5 – Exemplo de documento oficial degradado

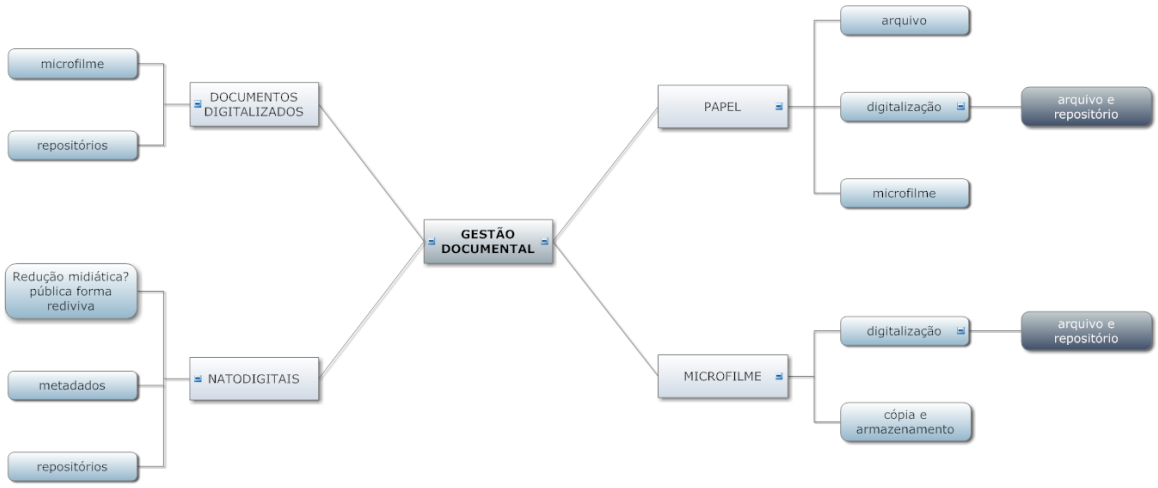


Fonte: Modernização do registro de imóveis brasileiros ,2010.

Com isso, a comprovação das informações referentes ao imóvel fica comprometidas, o que além de inviabilizar o seguimento do processo pode causar outro, para investigação de reais proprietários.

A Figura 6 representa uma real possibilidade de melhoria.

Figura 6: Melhoria no arquivamento de documentos

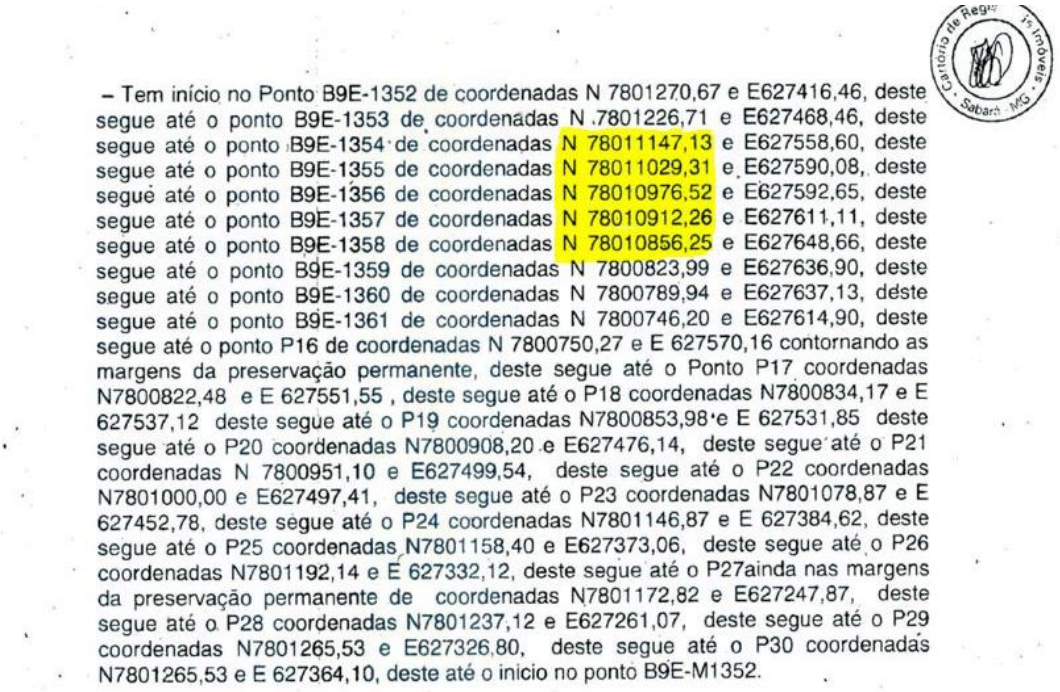


Fonte: Modernização do registro de imóveis brasileiros ,2010.

A implantação de um sistema de arquivamento por meio de digitalização de todo material validado nos atos registrais tende a solucionar os problemas relacionados à degradação e deterioração de documentos arquivados somente em vias físicas (impressos).

Cabe salientar que existem situações corriqueiras, em que o próprio cartório prescreveu e registrou documentos com informações erradas. Esses erros cometidos pelos próprios tabeliões também se encaixam na situação de validação exigida e corroboram para mais atrasos ainda. A Figura 7, a seguir, ilustra um desses casos.

Figura 7: Exemplo de registro errado



– Tem início no Ponto B9E-1352 de coordenadas N 7801270,67 e E627416,46, deste segue até o ponto B9E-1353 de coordenadas N 7801226,71 e E627468,46, deste segue até o ponto B9E-1354 de coordenadas N 78011147,13 e E627558,60, deste segue até o ponto B9E-1355 de coordenadas N 78011029,31 e E627590,08, deste segue até o ponto B9E-1356 de coordenadas N 78010976,52 e E627592,65, deste segue até o ponto B9E-1357 de coordenadas N 78010912,26 e E627611,11, deste segue até o ponto B9E-1358 de coordenadas N 78010856,25 e E627648,66, deste segue até o ponto B9E-1359 de coordenadas N 7800823,99 e E627636,90, deste segue até o ponto B9E-1360 de coordenadas N 7800789,94 e E627637,13, deste segue até o ponto B9E-1361 de coordenadas N 7800746,20 e E627614,90, deste segue até o ponto P16 de coordenadas N 7800750,27 e E 627570,16 contornando as margens da preservação permanente, deste segue até o Ponto P17 coordenadas N7800822,48 e E 627551,55 , deste segue até o P18 coordenadas N7800834,17 e E 627537,12 deste segue até o P19 coordenadas N7800853,98 e E 627531,85 deste segue até o P20 coordenadas N7800908,20 e E627476,14, deste segue até o P21 coordenadas N 7800951,10 e E627499,54, deste segue até o P22 coordenadas N7801000,00 e E627497,41, deste segue até o P23 coordenadas N7801078,87 e E 627452,78, deste segue até o P24 coordenadas N7801146,87 e E 627384,62, deste segue até o P25 coordenadas N7801158,40 e E627373,06, deste segue até o P26 coordenadas N7801192,14 e E 627332,12, deste segue até o P27ainda nas margens da preservação permanente de coordenadas N7801172,82 e E627247,87, deste segue até o P28 coordenadas N7801237,12 e E627261,07, deste segue até o P29 coordenadas N7801265,53 e E627326,80, deste segue até o P30 coordenadas N7801265,53 e E 627364,10, deste até o inicio no ponto B9E-M1352.

Fonte: Cartório de registro de Sabará-MG, 2021.

As coordenadas são as informações mais importantes de um memorial descritivo. Elas são de extrema importância para a restituição e para a regularização da propriedade, tendo em vista sua utilidade na descrição, quantificação da área e identificação espacial da propriedade e para quaisquer outros fins geográficos. Se esse memorial contiver erros de digitação em suas coordenadas, fica inviável restituir o perímetro correto e sustentar o argumento de propriedade. No exemplo acima, os erros contidos são de autoria do próprio cartório de registro, locado na cidade de Sabará-MG. Pode-se notar que nas coordenadas que foram sublinhadas contém dígitos excedentes, o que inviabiliza a representação deste número como unidade de medida do sistema de referência SIRGAS 2000. A não representação desse memorial ficou comprometida e sem a descrição do perímetro do imóvel o processo que se seguia sofreu grande atraso até que fosse executado novo levantamento e geração de novo memorial. Acrescido a isso, os gastos com a nova retificação foram inteiramente arcados proprietário do imóvel e não do cartório.

4.2 Padronização técnica e documental

Diante da pesquisa efetuada e dos fatos destacados acima, observa-se a necessidade de um levantamento detalhado dos principais entraves encontrados na operação e das maiores assertividades para revisão do atual processo praticado, elaboração e implantação de um padrão operacional que se faça obrigatório em todos os cartórios dentro do território nacional. Para isso, apresenta-se um fluxo de operação que pode ser aplicado no recorte espacial, em estudo:

Propõe-se que todas as exigências técnicas necessárias para se darem entrada no cartório de registro para regularização de um processo, seja ela de qualquer natureza sejam as mesmas. Sendo assim todos os documentos para entrega com caráter obrigatório seriam os mesmos. A implantação dessa medida resultaria consistência das exigências e isso possibilitaria melhor preparo das informações, facilitaria na logística para atividades relacionados as atividades de campo e reduziria tanto o tempo empregado, quanto as custas processuais.

Um projeto dessa magnitude impactaria positivamente na resolução dos processos que ficam travados por causa das diferentes exigências feitas por cada cartório. Se fazendo um importe passo para aumento dos serviços prestados, qualidade nos atendimentos e segurança processual.

Além disso, diante das situações destacadas, remete-se a necessidade de cada cartório possuir em seu quadro de funcionários, um responsável técnico da área de engenharia. Que se faça presente para analisar e efetuar as correções necessárias para casos específicos como o das coordenadas digitalizadas erroneamente pelo próprio cartório. E automaticamente, para colaborar com o andamento de todo o restante do processo, obtendo-se um parecer técnico com maior assertividade e agilidade.

A criação de uma cartilha específica que contemple as atribuições e exigências necessárias para finalização do processo.

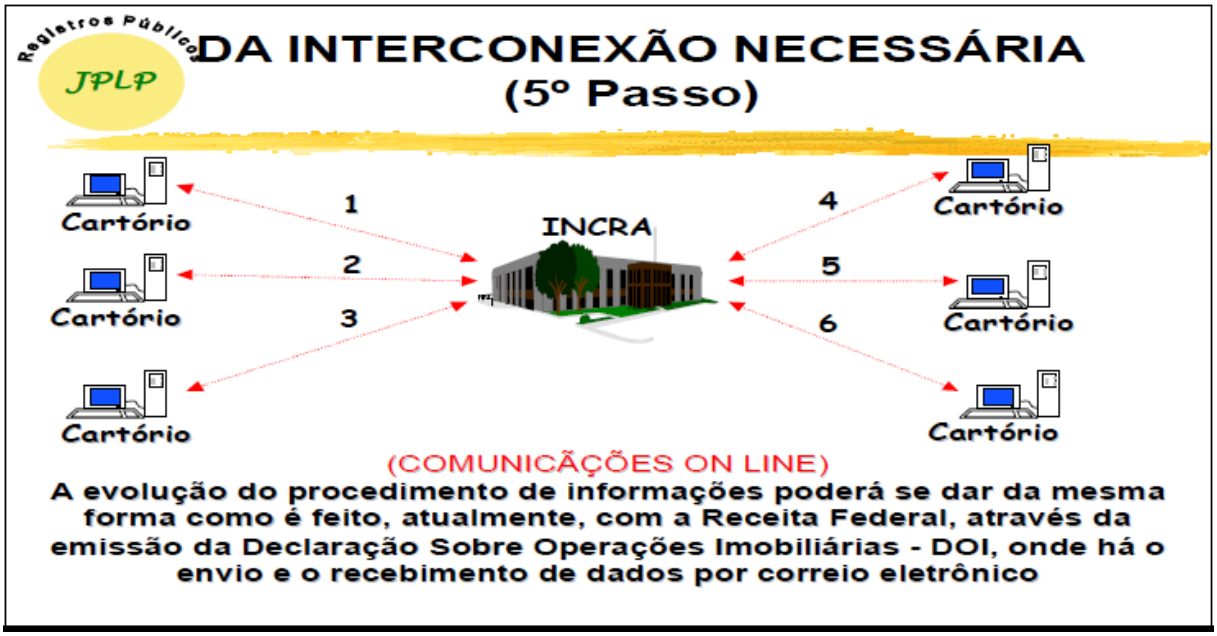
Com isso todos os cartórios seriam obrigados a exigirem a mesma documentação para comprovação das informações repassadas. Sendo assim, o profissional ao dar entrada não sofreria com imprevistos de ter que efetuar o levantamento de informações que não estavam no seu escopo de trabalho planejado.

A implantação causaria impacto positivo para ambas as partes, os cartórios trocariam informações relevantes com maior facilidade além de finalizar os processos de registro com maior rapidez, otimizando o tempo para encerramento das atividades e aumento da produtividade.

4.3 Sugestão para implantação de um sistema unificado onde para armazenamento de todas as informações dos registros em uma nuvem única para todos os cartórios.

Com todos os recursos tecnológicos existentes, propõe se a implantação de um sistema para armazenagem das informações e integração com uma plataforma que alimente todos os cartórios com os dados que são recebidos e validados posteriormente. Aumentando o fluxo de informações e acessos a documentos originais, como apresentado na Figura 8.

Figura 8: Comunicação on-line



Fonte: INCRA, 2013.

Essa plataforma seria alimentada e administrada pelos próprios cartórios, funcionando como uma rede única de busca para análise e validação de documentos entregues.

Cada documento validado subiria simultaneamente para o sistema integrado e ficaria disponível para consulta de qualquer cartório, bastando apenas utilizar-se de informações únicas da propriedade como matrícula, nirf, código Incra, CCIR, dentre outros.

Com esses recursos trabalhando juntos seria mais célere para os próprios registradores buscarem essas informações que, em determinados casos, o solicitante de registro não tem acesso, somado a isto, a segurança sobre informações que requerem alguma proteção.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os estudos praticados na presente pesquisa reafirmam a necessidade de identificação e atuação por parte das autoridades envolvidas para minimização e aperfeiçoamento dos aspectos que mais impactam de maneira negativa no processo registral.

Tendo em vista os profissionais e proprietários de imóveis que passam pelo processo de registro sofre com a dificuldade para finalizar o processo e deixar a propriedade devidamente regulamentada. O estudo dessas dificuldades encontradas e de proposituras para melhorar os atendimentos é de extrema importância. Dessa forma, este trabalho poderá influenciar na tomada de decisão do poder público e acrescentar qualidade e padronização aos serviços prestados.

Com a análise da pesquisa feita com as leis, artigos científicos, livros, vídeo aulas e documentos oficiais de cartórios, foi possível compreender que o processo como um todo, carece de uma reestruturação para garantir maior segurança, agilidade e qualidade.

Neste trabalho, pôde-se observar que a morosidade que ocorre em alguns processos, a falta de padrão operacional, juntamente com a forma de arquivamento ainda predominante em algumas regiões do país e disponibilização das informações são causa de atrasos e prejuízos de diversas formas.

Além disso, essa pesquisa mostra o quanto é importante que haja um estudo minucioso das leis vigentes para se entender quais as principais necessidades para se alterar, acrescentar ou revogar os pontos principais dessa importante atividade. Com a restrição dos principais problemas encontrados, é possível melhorar o serviço prestado e consequentemente reduzir os prejuízos financeiros e o tempo geral de um processo.

Por fim, vale salientar que a incorporação de uma rede unificada sobre as informações de registros atuais pode trazer grandes benefícios ao projeto de gestão fundiária do

INCRA. A integração das informações de registro pelos cartórios seria um marco fundamental para qualificação e evolução cadastral no país.

REFERÊNCIAS

ALVIM NETO, J. M. A.; CLÁPIS, A. L.; CAMBLER, E. A **Lei de registros públicos**: **comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

AMORIM, A.; PESSOA, G. G.; LEMES, I. R.; KOMAZAKI, J. M.; JORGE, L. C.; GALO, M.; CAMARGO, P. O. **Utilização de VANT para o georreferenciamento de imóveis rurais.** I SEMINÁRIO INTERNACIONAL UAV: Lisboa, 2016.

AUGUSTO, E. **Registro de Imóveis: Retificação de Registro e Georreferenciamento**. 2010. Disponível em: <https://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/2010/05/anuencia-de-confrontante-ii.html> Acesso em 20 mai. 2021.

ANJOS, S. G**. Funções do registro de imóveis**. In: Âmbito Jurídico**,** Rio Grande, XIII, n. 83, dez 2010. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8782>. Acesso em 15 mai. 2021

BALBINO FILHO, N. **Registro de Imóveis**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

BALBINO FILHO, N. **Direito Imobiliário Registral.** São Paulo: Saraiva, 2001.

BELTRÃO, M. A.; FLORES, G. A. S. **A dispensa da anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóvel rural.** Migalhas, 2019. Disponível em: < https://www.migalhas.com.br/depeso/311927/a-dispensa-da-anuencia-dos-confrontantes-na-averbacao-do-georreferenciamento-de-imovel-rural> Acesso em: 18 mai. 2021

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF.

BRASIL. Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966. **Lei de Direito Agrário**. Brasília, DF.

BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Brasília, DF.

CARNEIRO, A. F. T. **Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis: a Lei 10.267/2001 - Decreto 4.449/2002 - Atos Normativos do INCRA.** Porto Alegre: IRIB/safE, 2003.

CEFIS. **CCIR: Certificado de Cadastro do Imóvel Rural, 2020.** Disponível em: <https://blog.cefis.com.br/cciremitircertificadocadastroimovelrural/#:~:text=Uma%20vez%20que%20%C3%A9%20feito,desmembrar%20uma%20terra%2C%20ou%20ainda%2C> Acesso em: 08 mai. 2021.

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - **Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro promovida por grupo de estudo especialmente nomeado para este fim e aprovada pelo**

Provimento CG nº 56/2019. Disponível em: https://www.26notas.com.br/blog/wp content/uploads/2020/01/Normas-destinadas-aos-Colaboradores-Cap-XX_3.pdf Acesso em: 19 mai. 2021

COSTA, M. A. F.; COSTA, M. F. B. **Metodologia da pesquisa: conceitos e técnicas.** Rio de Janeiro: Interciência Ltda., 2001.

CPETECNOLOGIA. **SIGEF: entenda essa mudança na Gestão Fundiária!** Belo Horizonte, 2019. Disponível em: <https://blog.cpetecnologia.com.br/sigef-entenda-essa-mudanca-na-gestao fundiária/#:~:text=O%20profissional%20t% C3%A9cnico% 20dever%C3%A1%20ser,INCRA%20para%20requerer%20a%20certifica%C3%A7% C3%A3o.> Acesso em: 15 mai. 2021.

DESLAURIERS J. P. **Recherche Qualitative**. Montreal: McGraw Hill, 1991

DINIZ, M. H. **Sistema de registros de imóveis.** São Paulo: Saraiva, 2012.

DIZERODIREITO. **O Estado responde, objetivamente, pelos danos causados por notários e registradores**. 2019. Disponível em: <https://www.dizerodireito.com.br/2019/03/o-estado-responde-objetivamente-pelos.html> Acesso em: 18 mai. 2021.

DOMINGOS, B. M. **A EFICIÊNCIA E A SEGURANÇA JURÍDICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL INTRODUZIDA PELA LEI 13.105 DE 2015.** Araranguá, 2019

ERPEN, D. A.; PAIVA, J. P. L. **Panorama Histórico do Registro de Imóveis no Brasil.** Coleção IRIB em Debate: Porto Alegre, 1998.

FERREIRA, A. B. de H. **Novo dicionário da língua portuguesa** 3.ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1993.

FOLLE, F.P. **Georreferenciamento de Imóvel Rural: Doutrina e Prática no Registro de Imóveis.** São Paulo: Quartier Latin, 2010.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da pesquisa científica**. Fortaleza: UEC, 2002.

GERHARDT, T. E.; SILVEIRA. D. T. **Métodos de Pesquisa**, Universidade Federal de Rio Grande do Sul, 2009.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GIL, A.C**. Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GOLDENBERG, M. **A arte de pesquisar**. Rio de Janeiro: Record, 1997.

GONZÁLEZ, FERNANDO P. MÉNDEZ. **A função econômica da publicidade registral**. São Paulo: RT, 2013.

INCRA. **Decreto nº 1.110, de 9 de julho de 1970**. Brasília, DF.

INCRA. **Normas Técnicas para Georreferenciamento de Imóveis Rurais Aplicada à Lei nº 10.267/01.** Brasília 2003.
INCRA. **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agraria. CCIR – Certificado de cadastro de imóvel rural.** 2020. Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/cadastrorural-ccir.html>>. Acesso: 02 mai. 2021.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A**. Fundamentos de metodologia científica**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1991.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LASKOS, A. A.; CAZELLA, A. A.; REBOLLAR, P. B. M. **O Sistema Nacional de Cadastro Rural: história, limitações atuais e perspectivas para a conservação ambiental e segurança fundiária**. Revista desenvolvimento e Meio Ambiente: Florianópolis, 2016.

LOCH, C.; ERBA, D. A. **Cadastro Técnico Multifinalitário Rural e Urbano**. Cleveland: Lincoln Institut of Land Policy, 2007.

LOPES, J. M. **Uso de tecnologia GNSS-RTK no controle automatizado de máquinas de construção civil e infraestrutura viária.** O Dissertação (mestrado) – Engenharia Civil, Unicamp, Campinas, 2017.
LOUREIRO, W. **Registro da Propriedade Imóvel**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

MACHADO, C. A. **Diferença entre Transcrição, Inscrição, e Matrícula no registro de imóveis,** 2020. Disponível em: <https://cesarmdo1988.jusbrasil.com.br/artigos/841867894/diferenca-entre-transcricao-inscricao-e-matricula-no-registro-deimoveis?ref=serp#:~:text=A%20lei%206.015%2F73%20instituiu,RG%20e%20CPF%20do%20im%C3%B3vel.> Acesso em: 19 mai. 2021.

MARIGHELA, E. T. **A questão agrária: textos dos anos sessenta.** São Paulo: Editora Brasil Debates, 1980.

MARQUES, A. A. R. **A segurança jurídica do direito de propriedade no cartório de registro de imóveis.** Trabalho de conclusão de curso de direito. Faculdade FIBRA. Anápolis. 2016.

MELO, M. A. S. **Breves anotações sobre o registro de imóveis.** Disponível em: <https://anoreg.org.br/imagens/arquivos/parecerrr.pdf.> Acesso em: 02 mai. 2021.

OLIVEIRA, D. P. R. **Planejamento estratégico: conceitos, metodologias e práticas**. 14.ed. São Paulo: Atlas, 1999.

OLIVEIRA, N. **Qual a diferença entre posse e propriedade?** 2017. Disponível em:

<https://nataliafoliveira.jusbrasil.com.br/artigos/433685165/qual-a-diferenca-entre-posse-epropriedade#:~:text=Art.&text= Ou%20seja%2C%20a%20posse%20%C3%A9, todo%20possuidor%20%C3%A9%20tamb%C3%A9m%20propriet%C3%A1rio.> Acesso em: 15 mai. 2021.

PAIVA, J. P. L. **Usucapião extrajudicial: Provimento nº 65/2017.** CNJ: 2008. Disponível em: <https://www.sinoreges.org.br/Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/Usucapiao_Extrajudicial_Apos_Prov_65_do_CNJ_Vitoria_ES.pdf.> Acesso em: 08 mai. 2021.

PEDROSO, R. **Direito notarial e registral atual**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PENNA, C.; ROSA, M. C. **Estado, movimentos e reforma agraria no Brasil: Reflexões a partir do INCRA.** São Paulo: Lua Nova, 2015

PEREIRA, G. F. **Cadastro e registro de imóveis rurais e o direito à propriedade no Brasil: integração dos cadastros e segurança jurídica.** Dissertação (Mestrado em Direito Constitucional) – Instituto Brasiliense de Direito Público, 2018.

PIOVESAN, E. C.; CAMARGOS, P. O.; ISHIKAWA, M. I. **Lei N O 10.267/01 Análise e Aplicação**. COBRAC 2004 · Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário: Florianópolis, 2004.

RABELO, C. S. **Metodologias para o cumprimento de prazos**: um estudo de caso sobre gerenciamento de projetos na administração pública municipal de Pains - MG. 2009. 72 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - UNIFOR-MG, Formiga, 2009.

RAMBO, L I. **Uma Proposta Para Conexão do Registro de Imóveis ao Cadastro Imobiliário Urbano.** Tese (Doutorado em Engenharia Civil) –Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2005.

RAMBO, L. I. **Retificação administrativa de limites, confrontações e áreas de terrenos urbanos junto ao Registro de Imóveis, a partir de dados do Cadastro Imobiliário Urbano**. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) UFSC: Florianópolis, 2000.

RAMBO, L. I.; PHILIPS, J. W. **Legalidade da Descrição do Imóvel no Cadastro.** CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO: Florianópolis, 2002.

RICHARDSON, R. J. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. São Paulo: Atlas, 1999.

ROESCH, S. M. A; BECKER, G. V.; MELLO, M. I. de. **Projetos de estágio e de pesquisa em administração**: guia para estágios trabalhos de conclusão, dissertações e estudos de caso. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

ROSALEN, D. L; VILELA, V. B. **Georreferenciamento e retificação de área: Aspectos jurídicos e normativos.** Faculdade de Ituverava Dr. Francisco Maeda. Ituverava, 2015.

SANTOS, A. R. **Metodologia científica: a construção do conhecimento**. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

SERRA, M. G. **Registro de Imóveis II Atos Ordinários.** São Paulo. Editora Saraiva. 2013.

SIGEF. **Sistema de Gestão Fundiária**. Brasília, 2013. Disponível em: <https://sigef.incra.gov.br/.> Acesso em: 15 mai. 2021
SILVA, W. O. **Procedimentos Administrativos e Técnicas para Registro Notarial Utilizando o Georreferenciamento Visando Planejamento da Administração Pública em Desapropriações.** Curso de Pós-Graduação em Gerenciamento da Construção Civil. Juazeiro do Norte, 2017.

SILVA, R. P. **A Gestão do INCRA e a Questão Agrária em São Paulo: Período de 2003-2010.** São Paulo: Retratos de Assentamentos, 2011.

VERGARA, S. C. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. São Paulo: Atlas, 2006.

VERGARA, S. C. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

VIEIRA, R. R. **Regularização da matrícula do imóvel: como proceder?** 2RIMC: Montes Claros, 2019. Disponível em: <https://2rimc.com.br/regularizacao-da-matricula-do-imovel-como-proceder/> Acesso em: 19 mai. 2021.

ZANELATTO, R. **Matrícula do Registro de Imóveis**. Jus Brasil: Curitiba, 2021. Disponível em: <https://rodrigocesarzanelatto.jusbrasil.com.br/artigos/1198393096/matricula-do-registro-de-imoveis.> Acesso em: 03 mai. 2021.

ISSN: 2675-1879

SUGESTÕES PARA PADRONIZAÇÃO E OTIMIZAÇÃO DAS ATIVIDADES PRESTADAS PELOS CARTÓRIOS

SUGGESTIONS FOR STANDARDIZATION AND OPTIMIZATION OF ACTIVITIES PROVIDED BY REGISTRY OFFICES

JOYCE APARECIDA GONÇALVES CARDOSO
LUCAS ALVES FERREIRA
EVANDRO DE CASTRO GOMIDES
RAQUEL FERREIRA DE SOUZA

RESUMO

O presente trabalho tem por finalidade descrever as principais dificuldades encontradas para se concluir um registro de imóvel nos cartórios, a falta de padronização existente, bem como trazer estudos, textos e matérias encontrados nos meios de comunicação eletrônica e na literatura que possibilitem maior abrangência do conteúdo. A ideia principal é entender a morosidade do processo no cartório e desenvolver melhorias no mesmo. Efetuar um estudo detalhado do processo de registro de imóveis, para que esse trabalho contribua na conexão entre as etapas e na aceleração do processo e traga padrões que se mostrem úteis e aplicáveis em âmbito nacional e possa auxiliar os profissionais de agrimensura, dos cartórios e principalmente os donos das propriedades. Assim dizendo, a proposta é revisar e analisar de forma crítica e construtiva o processo de registro de imóveis, buscar as não conformidades e sugerir ideias que possibilitem melhorias na lei 6015/73, a fim de se alcançar padronização, aperfeiçoamento dos serviços e agilidade.

Palavras-chave: Cartório de Registro. Lei 6015/73. Morosidade. Padronização.

ABSTRACT

The present study aims to describe the main difficulties encountered to complete a property registration in notatories, the lack of existing standardization, as well as to bring studies, texts and articles found in electronic media and literature that allow greater coverage of the content. The main idea is to understand the slowness of the process in the registry office and develop improvements in the process. Carry out a detailed study of the process of registration of real estate, so that this work contributes to the connection between the stages and the acceleration of the process and brings standards that prove useful and applicable at the national level and can assist surveying professionals, notatories and especially property owners. Thus, the proposal is to critically and constructively analyze the process of registration of real estate, seek nonconformities and suggest ideas that allow improvements in law 6015/73, in order to achieve standardization, improvement of services and agility.

Keywords: Registry Office. Law 6015/73. Lengthy. Standardization.

Correspondência/Contato

FEAMIG

Rua Gastão Braulio dos Santos, 837
CEP 30510-120
Fone (31) 3372-3703
http://www.feamig.br/revista

Editora responsável

Raquel Ferreira de Souza
raquel.ferreira@feamig.br

1 INTRODUÇÃO

A história dos sistemas de registro de imóveis indica que o motivo de sua implantação era, na maioria dos casos, possibilitar que a riqueza de um indivíduo ou de sua família servisse como garantia ao crédito por ele tomado (GONZÁLEZ, 2013).

Nos tempos de hoje, o cartório tem a responsabilidade de registrar o imóvel para reconhecer de fato o proprietário, sendo assim, os oficiais tornam-se peça-chave para os donos que pretendem regularizar suas propriedades e são determinantes no decorrer dessa importante atividade para a conclusão da regularização.

Enfatiza-se a relevância dos cartórios nos processos, seja para registro, matrícula, averbação, retificação ou cancelamento. Esses são os elementos principais do registro, e quando o processo se torna muito extenso o resultado é insatisfação dos envolvidos, tanto proprietários, quanto profissionais.

A análise deste estudo e os principais conceitos utilizados incidem na Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, na qual os serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei e será a baliza teórica da reflexão a ser apresentada pelos pesquisadores sobre o tema escolhido.

A presente pesquisa pretende aprofundar um tema que é extremamente importante para a melhoria da gestão fundiária no país e escancara o tamanho do problema que os registros têm se tornado de modo geral, nos últimos anos. São inúmeros acontecimentos negativos para finalizar o processo de registro de imóvel, temática que gera desconfiança e desconforto para os proprietários.

2 REVISÃO DE LITERATURA

2.1 Evolução Histórica do Registro Imobiliário no Brasil

Segundo Silva (2017),

> Quando o Brasil foi descoberto, o Rei de Portugal, como descobridor, adquiriu sobre o território o título originário de posse. Investido desse senhorio, o descobridor, por meio de doações, feitas em cartas de sesmarias, primeiro para donatários das capitanias, depois para governadores e capitães-generais, começou a destacar do domínio público os tratos de terras que viriam a constituir o domínio privado. O registro das posses era feito pelos vigários das freguesias do Império, definindo-se, portanto, as competências territoriais dos registradores. Desde os antigos os registros

> eram feitos ressaltando o local onde o imóvel encontrava-se situado. (SILVA, 2017, p. 14).

Do descobrimento até a independência do Brasil foi adotado o sistema de sesmarias, que instituía aos escolhidos do Rei de Portugal a propriedade privada sobre grandes parcelas de terra no território do Brasil-colônia. Terras não cultivadas convertiam-se em "terras devolutas" e a simples ocupação, sem título de propriedade, espalhava-se continuamente (FOLLE, 2010).

Contudo, só surgiu uma lei efetivamente específica a partir da edição da Lei 1.237, de 1864, que criou o denominado Registro Geral, pois, nele deviam constar todos os direitos reais imobiliários. Ainda nessa época, era muito comum a negociação de terras acontecerem de modo tradicional ou por tradição. Onde o antigo proprietário repassava a posse do imóvel de modo grosseiro e sem nenhuma garantia. Com o tempo o caráter existente nesse tipo de venda foi desaparecendo, obrigando o vendedor a exercer algo que lhe provasse a posse do imóvel. Com o decorrer dos anos houve-se a necessidade da regularização da situação da posse dos proprietários, a transcrição e registro da mesma passaram a ser necessária. O Código Civil de 1916 incorporou o Registro Geral, mas mudou-lhe o nome para Registro de Imóveis, evidentemente mais apropriado do que o anterior, com a função de denominar o atual proprietário, afirmando o título de que a propriedade imóvel se adquire pelo registro (SILVA, 2017).

Ao longo da história, ocorreram várias mudanças no regime imobiliário e registral, e mesmo após tanto tempo, reflexos da imprecisão ainda são sentidos e falhas oriundas de leis inexpressivas ou mal executadas. Mesmo que a busca pela melhoria, aprimoramento e eficácia do processo seja continua.

2.2 Registro de Imóvel (RI)

Segundo Balbino Filho (2001), o objetivo do registro de imóveis é estabelecer o direito real, a começar por um respectivo título particular, oferecendo segurança às relações jurídicas instituídas com relação aos imóveis.

Assim, as principais atribuições são dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. Sendo o registrador um profissional dotado de fé pública a quem é delegado o exercício da atividade de registro, devendo ele analisar rigorosamente seus deveres, garantindo os direitos reais sobre imóveis. Tem o dever de dar publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando proteger seus titulares (SERRA, 2013).

Conforme Silva (2017), para se compreender o que o registro de imóveis faz é importante saber quais são as suas funções. Elas estão definidas no Art. 1º da Lei 8.934/1994 que são: garantia, publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos registrais e jurídicos, isso tudo relacionado a bens imóveis. Percebe-se que o registro de imóveis possui uma definição, ou seja, uma divisão territorial que significa que não se pode escolher o registro de imóvel que se quer praticar os atos referentes a aquele imóvel. Cada cartório possui a sua competência o que é muito diferente do tabelionato que é livre escolha do indivíduo.

Atualmente, o registro de imóveis (rurais ou urbanos) é realizado em uma serventia, por meio de um agente público provido por concurso público, em caráter privado, como pessoa física, em determinada comarca, nos termos do artigo 236 da Constituição Federal de 1988 (FOLLE, 2010). Os “cartórios de registro de imóveis” são de enorme importância à instituição da propriedade rural, dada a publicidade e a fé pública conferida aos atos neles praticados.

2.3 Lei de Registros Públicos (6015/73)

A Lei dos Registros Públicos (6.015/1973), ou “LRP”, se tornou um marco na história do registro público no país, em especial por primar pela simplificação e permanece até hoje. Ela é a base sobre a qual é instituído o registro de imóveis e, por consequência, interfere na atividade do profissional de engenharia envolvido nessas questões (FOLLE, 2010).

Conforme a lei, o cartório precisa gerar um número de matrícula individual para cada imóvel. Nela são lavradas as certidões e toda documentação pública emitidas pelos cartórios de registro. Nessa matrícula também são averbadas ou retificadas referências do imóvel, tais como coordenadas geográficas, distancias dos vértices, ângulos e rumos magnéticos, confrontantes e posição das áreas de preservação que podem ter no imóvel, sejam, de preservação permanente ou de reserva legal. Tendo toda documentação em dia, a certidão de matrícula do imóvel é emitida garantindo segurança jurídica (BRASIL, Lei nº6.015/73).

O sistema de registro é direcionado por vários fundamentos, para entender melhor sua relevância e sua finalidade no meio civil, jurídico e imobiliário. Tais princípios ainda trazem segurança aos atos registrados. Importante destacar também que, se porventura algum dos princípios for ferido pelo registrador, ocorre a possibilidade deste sofrer graves consequências, inclusive a perda da nomeação que lhe foi concedida. (DOMINGOS, 2019)

Com o passar dos anos e a necessidade de melhoria contínua, foram acontecendo modificações nessa lei, com intuito de manter os registos em ordem, além de organizar a questão de gestão fundiária do país que apresenta bastante complexidade em vários assun-

tos. Uma dessas medidas foi a criação da lei 10.267/01 popularmente conhecida como a lei do georreferenciamento, e toma como base os princípios dessa lei.

2.3.1 Transcrições e Inscrições

Segundo Marques (2016) o Código Civil vigente em 2002, em 01.01.1917, a transcrição do título hábil, no registro imobiliário da situação do imóvel, passou a constituir exigência para a aquisição da propriedade imóvel (Art. 530). Aliás, o Código Civil dedicou a Seção VI do Cap. XI do Tit. III, "Do direito das coisas", ao Registro de Imóveis.

De acordo com Erpen e Paiva (1998) são os seguintes os pontos culminantes da codificação:

> a) que os direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos, por atos intervivos só se adquirem depois da transcrição do referido título, no Registro de Imóveis (Arts. 532 a 676);
> b) que se presume pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu (Art. 859);
> c) que os atos sujeitos à transcrição não transferem domínio, senão da data em que se transcreverem (Art. 533)" (ERPEN; PAIVA, 1998, p. 14).

O objetivo das transcrições não era a qualificação dos imóveis, e sim determinar de quem era o domínio daquela área ali registrada, efetuada a qualificação do proprietário, todavia, de maneira bem sucinta, como por exemplo, "José Batista, brasileiro, casado, domiciliado e residente nesta Comarca" (MELO, 2013, p. 115).

Com a vigência da Lei de Registros Públicos, a lei 6.015 de 1973, efetuou-se mudanças grandiosas. As transcrições foram substituídas pelas matrículas (também denominadas fichas). Essa alteração ainda está em curso, acontecendo de maneira gradativa e lenta até os dias atuais, pois, processa-se a abertura de uma matrícula inteiramente nova para o imóvel que se localiza em transcrição. Quando um procedimento novo é realizado, nela deva ser averbado ou registrado a nova matrícula. Pode-se dizer que a matrícula substituiu o sistema de transcrição e inscrição, pois, ambas passaram a serem feitas dentro da matrícula através de simples averbações.

2.3.2 Matrícula

A matrícula é a parte mais importante do Registro de Imóveis, é literalmente a alma de todo o processo, pois, é através dela que se consegue acesso à todas as informações pertinentes dos imóveis da Comarca, é nela também que constam todos os atos já realizados em relação a determinada propriedade de acordo com (DOMINGOS, 2019).

Toda matrícula registrada em cartório segue um padrão, ela é formada por um cabeçalho, o número da matrícula que não se altera (infinita, salvo em casos de desmembramento e retificação seguindo as normas vigentes para cada caso), número da ficha, data de

abertura, descrição do imóvel com memorial (objeto), qualificação e identificação do proprietário, denominação do registro anterior, atos registrais e assinaturas do Oficial do Registro de Imóveis. (CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA).

Em uma matrícula não pode haver mais de um imóvel e também não é possível que uma matrícula tenha por objeto uma parte ideal de um imóvel (quando não tem o imóvel todo), salvo nos casos de incorporação imobiliária (Lei 4.591/64) quando autorizados pelas Normas das Corregedorias dos Estados (ZANELATTO, 2021).

Atualmente, a qualificação de cada imóvel e o histórico de todas as suas alterações encontram-se nas matrículas (fichas), sendo que cada imóvel possui apenas uma ficha, respeitando o princípio unitariedade da matrícula. Quando ocorre o fato de que duas matrículas se referem ao mesmo imóvel, uma delas deverá ser cancelada, após rigorosa análise e, em geral, permanece a mais antiga (DOMINGOS, 2019).

2.4 Cartórios

As atividades notariais e de registro são distribuídas em serventias e diferentes atuações, mas destinadas a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, tratam-se: Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos, Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto (AMORIM, 2016).

Há pelo menos um cartório de registro de imóveis para cada comarca, no qual deverão constar as matrículas de todos os imóveis sob sua jurisdição. No entanto, para imóveis localizados nos limites de município, ou sobre a divisa, haverá matrículas para esses imóveis em todos os cartórios em cujo território o imóvel tenha alguma parcela de área, sendo constante de cada uma dessas matrículas a notícia das outras que tratam do mesmo imóvel (Lei 6.015/1973, Artigo 169).

De acordo com Pedroso (2015) o local de estabelecimento da serventia é importante e deve ser bem localizado e estruturado, pois a guarda dos documentos e o acesso são essenciais para o bom serviço. A localização deve ser direcionada também para que afaste os registros de locais onde há risco de desastres naturais. Cada serviço funcionará em um só local, vedada a instalação de sucursal para o arquivamento de livros e documentos. O acesso a deficientes físicos deverá ser garantido, cabendo ao titular delegado, as adequações necessárias para a acessibilidade nos termos da legislação específica.

Portanto, é função do Cartório de Registro de Imóveis resguardar a garantia de posse a determinada pessoa para com bem imóvel, bem como histórico completo, sendo tais

informações informados por meio de certidões. Assim cabe ao Cartório de registro de imóveis efetuar matrícula, registro dos bens imóveis e até mesmo registro de possíveis averbações que tenham relação com esses bens como alterações ou acréscimos ou modificações de propriedade da matrícula do imóvel (ANJOS, 2010).

2.5 Atribuições e Responsabilidades dos Oficiais de Registro

Os registradores trabalham como se fossem um magistrado, em virtude de que somente a eles cabem exercer o princípio da qualificação do título a ser registrado, admitindo ou não o ingresso do documento no fólio real - aliás, nenhuma máquina ou tecnologia substitui-lo-á. Assim, estando o título em ordem, será procedido ao ato, o que gerará publicidade (PAIVA, 2008).

De acordo com Serra (2013) tendo em consideração a fé pública que o Oficial do Registro de Imóveis possui, pode-se destacar principalmente o fato de que os atos por ele praticados são tratados como completamente verdadeiros. Assim, a Lei 6.015/1973 impõe aos oficiais (serventuários) os seus direitos e obrigações em face da atividade registraria, sem prejuízo de diversas atribuições que possam ser impostas por outras normas legais. Por seu turno, o vocábulo “registrar” compreende o ato de inscrever (-se) em livro apropriado, para dar validade a determinados atos. O termo “registro” significa ação ou efeito de registrar, indicação feita pelo registrador (ALVIM NETO, 2014).

Segundo Amorim (2016), a competência dos registradores de imóveis em cada estado federado é estabelecida pela Lei de Organização Judiciária de cada um deles, o que limita a capacidade de atuação do registrador e daqueles interessados no registro. Trata-se, com efeito, de um dos pilares do sistema registral imobiliário brasileiro e, como tal, o seu mal ferimento acarreta drásticas consequências, entre elas, a nulidade dos atos praticados em circunscrição incompetente.

Os registradores devem transmitir confiança e credibilidade para a população da sociedade onde se encontram os cartórios. Tendo a responsabilidade de analisar toda a documentação com o intuito de localizar possível irregularidades, já que todo ato registrado na matrícula é tido como verdadeiro e válido. Uma vez que o Oficial possui fé pública e são a ligação direta com os representantes do ministério público nos atos registrais, presumindo-se a veracidade dos fatos registrados por ele (SERRA, 2013).

Com a publicação da Lei nº 13.286/2016, os oficiais passam a serem responsabilizados por qualquer dano que o proprietário sofra por causa de algum equívoco. No Art. 22 diz que: “Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos

que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso" (DIZERODIREITO, 2019).

2.6 Regularização

Ao apresentarmos a regularização de imóveis, evidencia-se que o apogeu se dá através do registro imobiliário, seja urbano ou rural. O alcance da norma jurídica (Constituição Federal, Lei nº 6.766/79, Lei nº 9.785/99 e Lei nº 10.257/01), todos embasados na lei de registros públicos 6015/73 (RAMBO 2005).

O documento que comprova a propriedade do imóvel é a certidão constante no registro de imóveis competente, estas certidões poderão ser adquiridas por qualquer pessoa, por se tratar de um documento público, sendo que as informações contidas nas certidões, deverão ser claras, e toda e qualquer alteração deverá ser incluída no histórico no imóvel, e tendo um prazo de cinco dias para ser entregue ao solicitante (SERRA, 2013).

De acordo com Ferreira (1993), o proprietário está obrigado legalmente a indicar e não somente declarar aos Cartórios as características fundiárias de seu imóvel com precisão, fornecidas através da certidão, a quem compete o registro público dos bens imóveis. Ocorre que em muitos casos o proprietário perde essa documentação e em outros o próprio cartório já não possui essas informações referentes a matrícula do imóvel.

Consequentemente, o procedimento de regularização necessitará ter como alvo, desde sua instalação, o acesso aos títulos daquela matrícula ou criação de uma nova. Desta forma, os interessados devem se ater aos princípios registrais previstos na Lei dos Registros Públicos Com a da criação do módulo rural com o Estatuto da Terra (Lei nº4.504/64), do módulo urbano e de todas as exigências para o registro de loteamentos e desmembramentos pela Lei do Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79), esses temas mais burocráticos sempre foram passivos de impedimento e atraso na incorporação documental da propriedade formal e pouco se tem estudado e investigado sobre essa importante temática.

2.7 Dificuldades técnicas na análise documental e encerramento das solicitações

No século passado houve a formação de um sistema em favor da fé-pública e da não atualização das informações existentes no RI, as quais, ao contrário do sistema, poderiam ser substituídas pela verdade, conforme indica o CC, art. 1.24762 e a LRP, art. 21263 (BALBINO FILHO, 2001).

Ainda segundo Balbino Filho (2001), o princípio da fé-pública tinha necessidade de modificações, tendo em vista que o conteúdo com esse respaldo jurídico eram praticamente

imutáveis nas informações presentes na matrícula dos imóveis. Com intuito de provocar alterações na doutrina e facilitar a abertura dos Cartórios às informações provenientes do CIU, abrindo caminhos para a conexão entre RI e CIU.

Não raro, temos tido conhecimento de falta de averbação de cláusulas restritivas nos Cartórios de Registro de Imóveis, fato que espelha, além da falta de atenção no exame do título, o desconhecimento do alcance e objetivos das restrições estabelecidas por lei. Essa atuação num Cartório irá, fatalmente, contribuir para o estabelecimento de irreparáveis prejuízos às partes, sem se falar na eventual responsabilidade que dela poderá advir para a própria serventia. (FIORANELLI, 2001, p. 154).

Após a Lei n. 10.267/2001 e da Lei n. 10.931/2004 (art. 59), o RI aceitou a 'verdade' dos imóveis rurais e urbanos, publicada a partir de levantamentos efetuados por profissionais legalmente habilitados. Essa 'verdade' é questionável, enquanto ingressar no RI antes de ser certificada pelo Cadastro e antes deste realizar uma prévia vistoria técnica e rigorosa análise cartográfica para cada imóvel (CARNEIRO, 2003).

Observa-se que há certo receio dos registradores em efetuar certas escrituras e averbações pelo fato de serem responsabilizados por qualquer situação adversa. Existe ainda o fato de os cartórios exigirem de maneira rigorosa as assinaturas, plantas, memorias descritivos, e demais documentações sem seguir um determinado padrão. Os critérios de solicitação as vezes se mostram bem confusos, pois, varia de cartório para cartório e os profissionais externos envolvidos na atividade ficam presos à essas burocracias para finalizar requerimento formalizado. Essas divergências na pedida da documentação, somado aos riscos de os registros se perderem, os atrasos nas análises das plantas e o aumento considerável dos custos processuais enfraquecem a segurança jurídica dos registros e escrituração do sistema cartorial do país.

3 METODOLOGIA

Para Fonseca (2002) *apud* Gerhardt e Silveira (2009), é o estudo da organização, dos caminhos a serem percorridos, para se realizar uma pesquisa ou um estudo, ou para se fazer ciência. Etimologicamente, significa o estudo dos caminhos, dos instrumentos utilizados para fazer uma pesquisa científica, sendo que methodos, quer dizer organização, e logos, estudo sistemático, pesquisa, investigação, ou seja, metodologia.

Realizando-se este estudo, nos conceitos relacionados à metodologia científica, a presente pesquisa pode ser definida como aplicada, uma vez que ela coleta informações das

variadas fontes de pesquisa mencionados com o objetivo de gerar possíveis soluções aos principais problemas encontrados e apresentados.

Seguindo as peculiaridades dessa pesquisa, podemos defini-la como qualitativa, pois, o objetivo da pesquisa é de produzir informações pertinentes ao assunto, vislumbrando agregar melhorias nos procedimentos operacionais e nas especificações técnicas do processo.

Quanto aos fins, a referida pesquisa pode ser caracterizada como exploratória, pois, avalia as principais dificuldades encontradas em um processo de registros de imóveis e procura apresentar estratégias de padronização e otimização das atividades prestadas pelos cartórios.

Sua classificação quanto aos meios, fazendo análise de todas essas informações apresentadas, a pesquisa pode ser definida como pesquisa bibliográfica, dado que o estudo foi elaborado com base em materiais já publicados informações sobre as principais dificuldades encontradas em um processo de registros de imóveis.

A análise dos dados foi executada com base no estudo das informações obtidas nos arquivos bibliográficos consultados ao longo do desenvolvimento da pesquisa. Desse modo, objetiva-se apresentar os principais problemas encontrados nos cartórios em Minas Gerais, como a falta de padrão operacional e a falta de um profissional da área de engenharia para dar suporte técnico nas análises do processo.

Por se tratar de um tema pouco abordado, houve grande dificuldade de encontrar livros e artigos específicos para consulta, limitando a variedade das abordagens no conteúdo e nas referências utilizadas. Devido às restrições causadas pela pandemia de COVID-19, não foi possível efetuar visita em nenhum cartório de registro para entrevistas e solicitação de documentos públicos que pudessem contribuir na pesquisa. Pelo mesmo motivo, os pesquisadores não tiveram acesso a bibliotecas, que também estavam fechadas.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

4.1 Principais causas de morosidade nos processos registrais

Diante do alto índice de reclamação pelos serviços praticados pelos cartórios em âmbito nacional, principalmente, no foco central deste estudo, que são os registros e averbações de imóveis que já passaram pelo processo de georreferenciamento e da certificação exigido pelo INCRA que regulamenta e pelos cartórios que fiscalizam as

atividades relacionadas a gestão fundiária no país. Diante disso ocorrem os rotineiros atrasos que impactam os cronogramas de regularização e causam prejuízos consideráveis. A Figura 1 a seguir ilustra as principais etapas do processo.

Figura 1: Cronologia do processo registral
Fonte: Modernização do registro de imóveis brasileiros, 2010.

Diante dessa temática, foi realizado uma pesquisa por informações detalhadas para melhor entender o que precisa ser feito para melhoria das etapas e do atendimento dos cartórios em geral. A busca por informações relevantes ficou concentrada principalmente em artigos científicos, revistas, livros e documentos antigos de alguns cartórios. Na pesquisa foram encontradas falhas no processo que necessitam passar por ajustes técnicos. Com o objetivo de aplicá-los como base de análises para a implantação de um padrão operacional que se torne uniforme para todos os cartórios, aumentando a eficiência e diminuindo o tempo nos processos pertinentes ao tema. O atual processo é destacado na Figura 2.

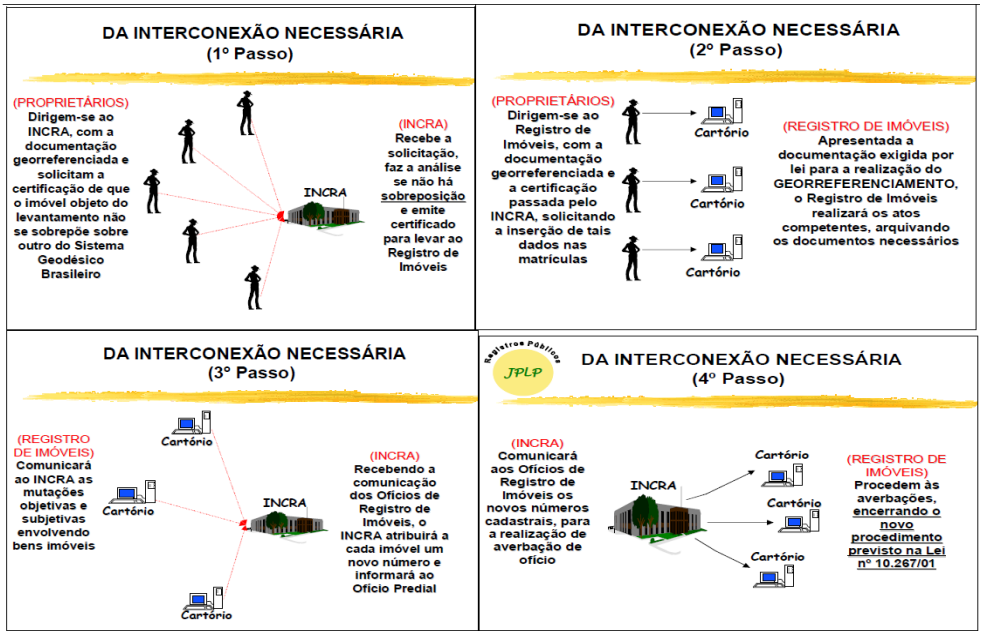


Figura 2: Processo atual do cartório
Fonte: INCRA, 2013.

Ao pesquisar todas as etapas do processo, foi verificado que em muitos casos os cartórios ao encaminhar as notas devolutivas para o solicitante do registro, incluem suas próprias exigências, sendo imposto aos profissionais a retificação de informações não previstas na LRP ou no regimento estadual, o que acaba gerando retrabalho e demora na conclusão do processo em diversas situações.

Por mais que no material entregue o profissional tenha deixado de cumprir exigências previstas em lei, observa-se a solicitação para o item n° 2 da nota devolutiva destacada acima. Essas exigências não estão previstas na lei 6015/73, nem no provimento conjunto Nº 93/2020(Minas Gerais). Classificação de terras e estipulação de reservas legais são obrigatoriedades exigidas para as declarações do CAR, ITR, ADA e CCIR, se fazendo uma exigência desnecessária.

Com a grande extensão territorial do país e a crescente demanda de certificação e registro, a validação das informações por partes dos cartórios é tratada com certa lentidão. O estado de degradação dos documentos atrasa o processo em vários meses devido seu teor comprobatório.

Com isso, a comprovação das informações referentes ao imóvel fica comprometidas, o que além de inviabilizar o seguimento do processo pode causar outro, para investigação de reais proprietários. A Figura 3 representa uma real possibilidade de melhoria.

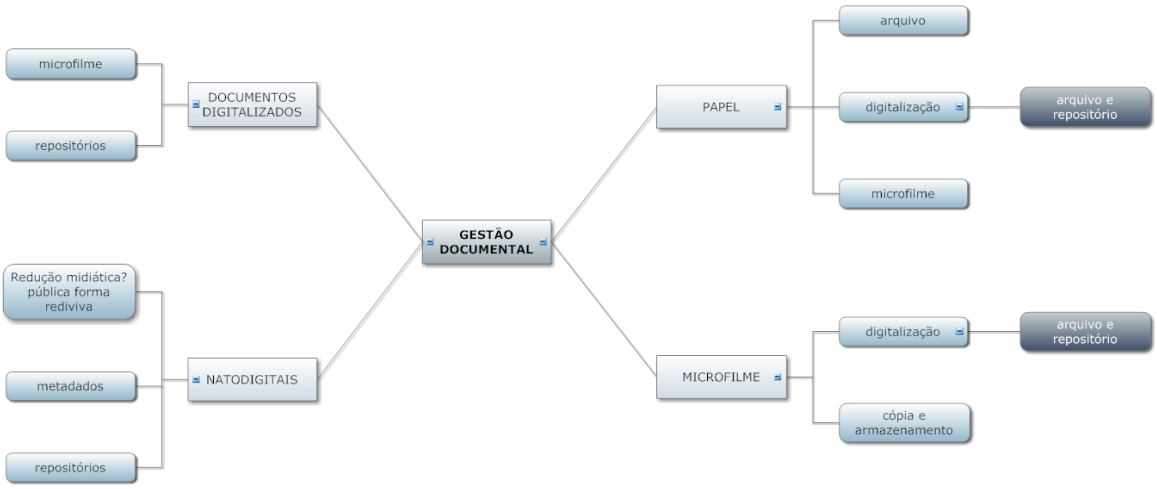


Figura 3: Melhoria no arquivamento de documentos
Fonte: Modernização do registro de imóveis brasileiros, 2010.

A implantação de um sistema de arquivamento por meio de digitalização de todo material validado nos atos registrais tende a solucionar os problemas relacionados à degradação e deterioração de documentos arquivados somente em vias físicas (impressos). Cabe salientar que existem situações corriqueiras, em que o próprio cartório prescreveu e

registrou documentos com informações erradas. Esses erros cometidos pelos próprios tabeliões também se encaixam na situação de validação exigida e corroboram para mais atrasos ainda.

As coordenadas são as informações mais importantes de um memorial descritivo. Elas são de extrema importância para a restituição e para a regularização da propriedade, tendo em vista sua utilidade na descrição, quantificação da área e identificação espacial da propriedade e para quaisquer outros fins geográficos. Se esse memorial contiver erros de digitação em suas coordenadas, fica inviável restituir o perímetro correto e sustentar o argumento de propriedade. No exemplo acima, os erros contidos são de autoria do próprio cartório de registro, locado na cidade de Sabará-MG. Pode-se notar que nas coordenadas que foram sublinhadas contém dígitos excedentes, o que inviabiliza a representação deste número como unidade de medida do sistema de referência SIRGAS 2000. A não representação desse memorial ficou comprometida e sem a descrição do perímetro do imóvel o processo que se seguia sofreu grande atraso até que fosse executado novo levantamento e geração de novo memorial. Acrescido a isso, os gastos com a nova retificação foram inteiramente arcados proprietário do imóvel e não do cartório.

4.2 Padronização técnica e documental

Diante da pesquisa efetuada e dos fatos destacados acima, observa-se a necessidade de um levantamento detalhado dos principais entraves encontrados na operação e das maiores assertividades para revisão do atual processo praticado, elaboração e implantação de um padrão operacional que se faça obrigatório em todos os cartórios dentro do território nacional. Para isso, apresenta-se um fluxo de operação que pode ser aplicado no recorte espacial, em estudo.

Propõe-se que todas as exigências técnicas necessárias para se darem entrada no cartório de registro para regularização de um processo, seja ela de qualquer natureza seja as mesmas. Sendo assim todos os documentos para entrega com caráter obrigatório seriam os mesmos. A implantação dessa medida resultaria consistência das exigências e isso possibilitaria melhor preparo das informações, facilitaria na logística para atividades relacionados as atividades de campo e reduziria tanto o tempo empregado, quanto as custas processuais.

Um projeto dessa magnitude impactaria positivamente na resolução dos processos que ficam travados por causa das diferentes exigências feitas por cada cartório. Se fazendo

um importante passo para aumento dos serviços prestados, qualidade nos atendimentos e segurança processual.

Além disso, diante das situações destacadas, remete-se a necessidade de cada cartório possuir em seu quadro de funcionários, um responsável técnico da área de engenharia. Que se faça presente para analisar e efetuar as correções necessárias para casos específicos como o das coordenadas digitalizadas erroneamente pelo próprio cartório. E automaticamente, para colaborar com o andamento de todo o restante do processo, obtendo-se um parecer técnico com maior assertividade e agilidade.

A criação de uma cartilha específica que contemple as atribuições e exigências necessárias para finalização do processo.

Com isso todos os cartórios seriam obrigados a exigirem a mesma documentação para comprovação das informações repassadas. Sendo assim, o profissional ao dar entrada não sofreria com imprevistos de ter que efetuar o levantamento de informações que não estavam no seu escopo de trabalho planejado.

A implantação causaria impacto positivo para ambas as partes, os cartórios trocariam informações relevantes com maior facilidade além de finalizar os processos de registro com maior rapidez, otimizando o tempo para encerramento das atividades e aumento da produtividade.

4.3 Sugestão para implantação de um sistema unificado onde para armazenamento de todas as informações dos registros em uma nuvem única para todos os cartórios.

Com todos os recursos tecnológicos existentes, propõe se a implantação de um sistema para armazenagem das informações e integração com uma plataforma que alimente todos os cartórios com os dados que são recebidos e validados posteriormente. Aumentando o fluxo de informações e acessos a documentos originais, como apresentado na Figura 4.

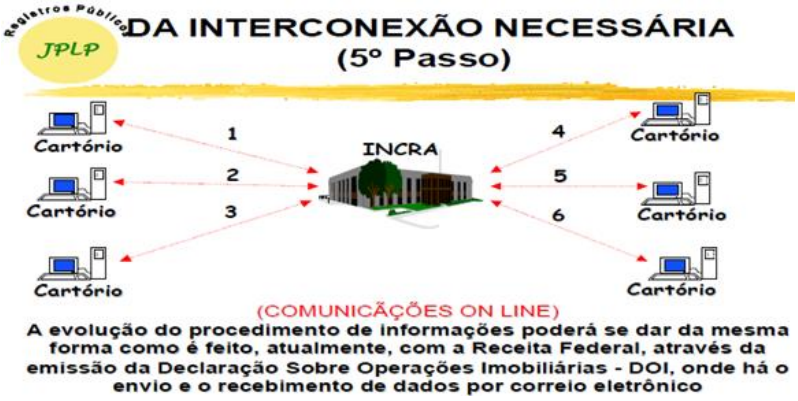


Figura 4: Comunicação on-line
Fonte: INCRA, 2013.

Essa plataforma seria alimentada e administrada pelos próprios cartórios, funcionando como uma rede única de busca para análise e validação de documentos entregues. Cada documento validado subiria simultaneamente para o sistema integrado e ficaria disponível para consulta de qualquer cartório, bastando apenas utilizar-se de informações únicas da propriedade como matrícula, nirf, código Incra, CCIR, dentre outros.

Com esses recursos trabalhando juntos seria mais célere para os próprios registradores buscarem essas informações que, em determinados casos, o solicitante de registro não tem acesso, somado a isto, a segurança sobre informações que requerem alguma proteção.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os estudos praticados na presente pesquisa reafirmam a necessidade de identificação e atuação por parte das autoridades envolvidas para minimização e aperfeiçoamento dos aspectos que mais impactam de maneira negativa no processo registral.

Tendo em vista os profissionais e proprietários de imóveis que passam pelo processo de registro sofre com a dificuldade para finalizar o processo e deixar a propriedade devidamente regulamentada. O estudo dessas dificuldades encontradas e de proposituras para melhorar os atendimentos é de extrema importância. Dessa forma, este trabalho poderá influenciar na tomada de decisão do poder público e acrescentar qualidade e padronização aos serviços prestados.

Com a análise da pesquisa feita com as leis, artigos científicos, livros, vídeo aulas e documentos oficiais de cartórios, foi possível compreender que o processo como um todo, carece de uma reestruturação para garantir maior segurança, agilidade e qualidade.

Neste trabalho, pôde-se observar que a morosidade que ocorre em alguns processos, a falta de padrão operacional, juntamente com a forma de arquivamento ainda predominante em algumas regiões do país e disponibilização das informações são causa de atrasos e prejuízos de diversas formas.

Além disso, essa pesquisa mostra o quanto é importante que haja um estudo minucioso das leis vigentes para se entender quais as principais necessidades para se alterar, acrescentar ou revogar os pontos principais dessa importante atividade. Com a

restrição dos principais problemas encontrados, é possível melhorar o serviço prestado e consequentemente reduzir os prejuízos financeiros e o tempo geral de um processo.

Por fim, vale salientar que a incorporação de uma rede unificada sobre as informações de registros atuais pode trazer grandes benefícios ao projeto de gestão fundiária do INCRA. A integração das informações de registro pelos cartórios seria um marco fundamental para qualificação e evolução cadastral no país.

REFERÊNCIAS

ALVIM NETO, J. M. A.; CLÁPIS, A. L.; CAMBLER, E. **A Lei de registros públicos: comentada.** Rio de Janeiro: Forense, 2014.

AMORIM, A.; PESSOA, G. G.; LEMES, I. R.; KOMAZAKI, J. M.; JORGE, L. C.; GALO, M.; CAMARGO, P. O. **Utilização de VANT para o georreferenciamento de imóveis rurais.** I SEMINÁRIO INTERNACIONAL UAV: Lisboa, 2016.

ANJOS, S. G**. Funções do registro de imóveis**. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIII, n. 83, dez 2010.

BALBINO FILHO, N. **Direito Imobiliário Registral**. São Paulo: Saraiva, 2001.

BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973.** Lei de Registros Públicos. Brasília, DF.

CARNEIRO, A. F. T. **Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis: a Lei 10.267/2001 - Decreto 4.449/2002 - Atos Normativos do INCRA**. Porto Alegre: IRIB/safE, 2003.

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - **Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro promovida por grupo de estudo especialmente nomeado para este fim e aprovada pelo Provimento CG nº 56/2019**. Disponível em: https://www.26notas.com.br/blog/wp content/uploads/2020/01/Normas-destinadas-aos-Colaboradores-Cap-XX_3.pdf Acesso em: 19 mai. 2021

DIZERODIREITO. **O Estado responde, objetivamente, pelos danos causados por notários e registradores**. 2019. Disponível em:<https://www.dizerodireito.com.br/2019/03/o-estado-responde-objetivamente-pelos.html> Acesso em: 18 mai. 2021.

DOMINGOS, B. M. **A EFICIÊNCIA E A SEGURANÇA JURÍDICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL INTRODUZIDA PELA LEI 13.105 DE 2015.** Araranguá, 2019

FERREIRA, A. B. de H. **Novo dicionário da língua portuguesa** 3.ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1993.

FOLLE, F.P. **Georreferenciamento de Imóvel Rural: Doutrina e Prática no Registro de Imóveis**. São Paulo: Quartier Latin, 2010.

GERHARDT, T. E.; SILVEIRA. D. T. **Métodos de Pesquisa**. Universidade Federal de Rio Grande do Sul, 2009.

GONZÁLEZ, FERNANDO P. MÉNDEZ. **A função econômica da publicidade registral.** São Paulo: RT, 2013.

INCRA. **Normas Técnicas para Georreferenciamento de Imóveis Rurais Aplicada à Lei nº 10.267/01.** Brasília 2003.

MARQUES, A. A. R. **A segurança jurídica do direito de propriedade no cartório de registro de imóveis.** Trabalho de conclusão de curso de direito. Faculdade FIBRA. Anápolis. 2016.

MELO, M. A. S. **Breves anotações sobre o registro de imóveis.** 2013. Disponível em: <https://anoreg.org.br/imagens/arquivos/parecerrr.pdf.> Acesso em: 02 mai. 2021.

RAMBO, L I. **Uma Proposta Para Conexão do Registro de Imóveis ao Cadastro Imobiliário Urbano.** Tese (Doutorado em Engenharia Civil) –Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2005.

SERRA, M. G. **Registro de Imóveis II Atos Ordinários.** São Paulo. Editora Saraiva. 2013.

SILVA, R. P. **A Gestão do INCRA e a Questão Agrária em São Paulo: Período de 2003-2010.** São Paulo: Retratos de Assentamentos, 2011.

ZANELATTO, R. **Matrícula do Registro de Imóveis.** Jus Brasil: Curitiba, 2021. Disponível em: <https://rodrigocesarzanelatto.jusbrasil.com.br/artigos/1198393096/ matricula-do-registro-de-imoveis.> Acesso em: 03 mai. 2021.