

A reforma do sistema registral imobiliário brasileiro

*Sérgio Jacomino**

Cartórios só existem no Brasil? Essa pergunta me é formulada rotineiramente sempre que me apresento como registrador imobiliário e dirigente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - Irib.

Para um determinado setor da sociedade, os Cartórios de Registro de Imóveis são pouco mais do que arquivos públicos, na verdade grandes depósitos de papel, poeira e carimbos. O preconceito foi tomando conta da instituição e pouco a pouco fomos nos esquecendo das matrizes históricas que fundaram o Registro no país – razões econômico-sociais que impulsionaram o registro hipotecário na primeira metade do século XIX. Hoje, parafraseando o poeta, perguntamo-nos: existirmos, a que será que se destina?

Tive ocasião de apresentar, num importante seminário sobre o novo código civil brasileiro – evento promovido pela Abecip, em 2003 –, uma síntese dos debates parlamentares que empolgaram o parlamento no Brasil Império e que culminaram com o advento do Regulamento Hipotecário de 1846. No eixo daquelas discussões se encontrava um elemento que nos parece ainda hoje muito caro ao mercado imobiliário: segurança jurídica.

Como os registros de imóveis podem se constituir em verdadeiros alicerces de um bom sistema de crédito imobiliário? Como construir uma infraestrutura de assinalação de direitos e publicidade daquelas vicissitudes jurídicas que afetam diretamente o bem imóvel objeto de transações?

Não me pejo em declarar que o sistema registral brasileiro vem cumprindo eficazmente há mais de 150 anos esse importante papel de publicidade e consagração de direitos imobiliários. Basta observar que é simplesmente impossível pensar em garantias reais – e a hipoteca é o direito real de garantia arquetípico – sem cogitar um bom sistema de publicidade imobiliária. A nós, cidadãos do século XXI, é simplesmente impossível interagir no mercado sem informação – informação clara, qualificada, segura, além de tudo avalizada pelo próprio Estado. A alternativa que se tem a essa infraestrutura de assinalação, consagração e publicidade de direitos reais é a via da jurisdicionalização das relações contratuais que têm por objeto bens imóveis. E todos nós sabemos o quão inadequada é essa via para uma sociedade complexa, dinâmica e que aspira desenvolver-se economicamente. Inadequada e cara, socialmente falando, diga-se de passagem, especialmente se atentarmos para uma esclarecida econometria do processo judicial, sabedores dos custos inerentes à pesada máquina judiciária.

Se bem o sistema registral continua a prestar seus relevantes serviços à sociedade brasileira, é preciso, contudo, evoluir. Dar curso às reformas que são reclamadas pela sociedade brasileira quando o tema, afinal das contas, é a segurança jurídica preventiva.

É preciso reconhecer que os processos de registro mantiveram-se quase incólumes no curso de mais de um século. Desde 1846, quando se criou o registro hipotecário brasileiro, concebeu-se um sistema de fixação da informação em livros cujas referências básicas projetaram-se na legislação superveniente e estão entranhadas na práxis cartorária. Mesmo

o sistema de matrícula, inaugurado em 1976, mantém a marca indelével dos livros fundiários e de indicadores que foram concebidos no bojo das reformas do século XIX. De lá para cá, a informação migrou lentamente dos livros fundiários e povoou as matrículas, operando, nesse caso, uma transformação meramente morfológica que não atingiu em pleno a medula do sistema. Somente recentemente, com o advento de reformas legais pontuais (e a retificação consensual de registro é paradigmática nesse sentido) se começa a pensar seriamente em dar curso a mais amplas reformas de molde a recapacitar tecnologicamente os registros imobiliários brasileiros.

Os registros imobiliários pátrios – como de resto a própria sociedade brasileira – apresenta um grau de assimetrias profundo, coexistindo microssistemas que podem ser reputados modelares em grandes centros urbanos, como São Paulo, por exemplo, e sistemas estatizados que são ineficientes, caros e inseguros. E não o são única e tão-somente por serem estatizados – que os serviços prestados diretamente pelo Estado um dia, Oxalá!, haverão de ser igualmente modelares – mas por não existir, no âmbito da administração pública, a clara percepção da grandeza e da importância econômica e social do Registro. Ao menos como o vêem os operadores do mercado e em regra os próprios registradores imobiliários.

É preciso avançar, portanto. É preciso diminuir as assimetrias e os desníveis evidentes na prestação desse importante serviço. É preciso encarar a necessidade de uma reforma infra-estrutural. E a informatização do Registro Predial é hoje um imperativo para a sobrevivência dessa instituição.

Ao longo dos anos os registros foram criando sistemas auxiliares que tornaram a informação juridicamente relevante facilmente recuperável e cognoscível. De tal maneira isso ocorreu que hoje é possível uma modelagem de um *fólio real eletrônico* para o qual a informação registral poderia migrar sem grandes traumas. Fólio real eletrônico – um nome que parece um tanto quanto pretensioso, mas adequado e justificável por suas raízes tradicionais, afinal fólio = folha e real = coisa, imóvel; portanto *matrícula imobiliária eletrônica*.

Mas a informatização do registro não poderá ocorrer sem que se defina claramente um marco legal. E essa referência é tanto ou mais importante por pretender radicalizar a idéia de blindagem dos direitos que são objeto da publicidade registral, cujo suporte informático é, como não poderia deixar de ser, um instrumento coadjuvante, tornando mais claros, precisos, rápidos e seguros os meios de consagração, fixação e obtenção da informação juridicamente relevante.

Esse desafio o registro toma a si, mas não se perde no solipsismo de laivos idealistas, julgando que os fundamentos jurídicos de uma instituição essencialmente jurídica são suficientes para justificá-la plenamente. Imperam no Registro razões de ordem econômica e social, fato que não passou despercebido ao escrutínio do Príncipe do Direito das Coisas, Lafayette, que em 1877 já verberava que os fundamentos do registro hipotecário não são jurídicos... são econômicos!

Por essa razão não se pode lançar a uma empresa dessa envergadura sem buscar firme apoio nos *makers* e *players* do mercado imobiliário, sem promover um amplo debate que envolva as forças criativas do mercado.

Pois assim é que, concretizando os termos de um convênio firmado a 6 de dezembro de 2002 com a Abecip – Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança, por seu presidente do Comitê Executivo, Décio Tenerello e por incentivo de nosso tradicional interlocutor Dr. Carlos Eduardo Duarte Fleury, Superintendente, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil se lança a uma empresa ambiciosa e de longo alcance: remodelar o sistema registral brasileiro, fixando claros balizamentos jurídicos e legais para o fortalecimento dos direitos reais e do crédito imobiliário.

E não se pense que o foco esteja remarcado por preocupações que uma crítica ligeira qualificaria de *neoliberais* – com todos os equívocos que a expressão pode conter. Na verdade, as preocupações que nos mobilizam são de caráter econômico e social e bastaria acenar com os milhões de créditos imobiliários com garantia hipotecária que foram concedidos ao longo de décadas no âmbito de programas como o BNH e o SFH para justificar a necessidade de reformas, tendo em vista os desafios que estão postos para a plena consumação do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI. Estamos falando de moradias e de superação dos graves problemas habitacionais que o país enfrenta.

Dar maior agilidade e segurança ao Registro, dotar o sistema registral de instrumentos para interagir com as entidades de crédito imobiliário pela via telemática, usando os recursos da infraestrutura de chaves públicas (PKI - *public key infrastructure*) para trânsito de documentos firmados eletronicamente; prover acesso à informação registral pela Internet; proporcionar a modelagem de mecanismos de prevenção de transações em curso com o disparo de avisos eletrônicos de intercorrência de títulos contraditórios; consumação do fólio real eletrônico (FRE); consagração da fé pública registral e radicalização da idéia (já perfeitamente delineada nas reformas do Código de Processo Civil) de *inopobildade de títulos não inscritos* (que quer dizer: o que não se ache registrado não pode ser oposto aos títulos e direitos inscritos), enfim, há um agenda complexa e à vez estimulante que nos envolverá a todos, atores diretamente envolvidos na garantia e segurança do tráfico jurídico-imobiliário.

O Registro cumpre uma importante missão: é sua atribuição a transubstanciação de direitos. Afinal, o direito *nasce com o registro*; de sua engenharia jurídica surgem os direitos reais de garantia que serão tanto ou mais eficazes, seus efeitos mais ou menos fortes, os custos transacionais mais ou menos expressivos, quanto mais importância se dê ao Sistema Registral brasileiro.

Sérgio Jacomino é registrador imobiliário em São Paulo, Capital, e Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). Publicado originalmente na Revista do SFI – Publicação oficial da ABECIP - Edição 19, ano 9, 2005.