

**ANTEPROJETO PARA DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES NOS SERVIÇOS DE REGISTROS DE IMÓVEIS NO ESTADO DO PIAUI.**

DO GRUPO EXECUTIVO FORÇA TAREFA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

PARA O CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. – CNJ.

REF. TERMO DE ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA Nº 024/2009 E ADITIVOS.

**1. INTRODUÇÃO:**

O objetivo desta proposta é o de submeter à Colenda Presidência do CNJ e à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça algumas idéias e configurações básicas, como fim de planejar a estratégia e nortear os primeiros passos desta missão e ajudar os integrantes deste ingente esforço de reciclagem, aperfeiçoamento e modernização dos serviços notariais e registrais do Estado, a fim de cumprir os objetivos delineados pelo Conselho Nacional de Justiça, em cenários de realidade, equilíbrio e determinação.

A despeito da amplitude do convênio firmado entre o CNJ e a ARISP, levamos em consideração que, por força da adesão de outras entidades representativas dos notários e registradores – as quais, inclusive, integraram a comitiva que fez a visita *in loco* nas serventias piauienses –, essas entidades apresentaram suas propostas de trabalho, focando suas respectivas especialidades, de sorte que, exceto o que for comum a todas as naturezas, limitar-nos-emos à especialidade de “Registro de Imóveis”.

Salienta-se que a definição das etapas, seu aprazamento e o elenco colocação topográfica das várias tarefas foram concebidas com o intuito de permitir uma atuação progressiva no tempo, a começar pela construção de uma infra-estrutura de suporte em seus aspectos de gestão, administração, organização, gestão de recursos

humanos, financeiros e afins, com vistas ao êxito do objetivo colimado no convênio firmado e seus aditivos.

## **2. DO GESTOR**

Para cumprimento da cláusula quinta do Termo de Acordo de Cooperação Técnica n. 024/2009, foi designado como gestor o Dr. FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, Presidente da ARISP, para acompanhar, gerenciar e administrar a execução do Acordo em referência, como já sugerido em nossa proposta inicial que centralizará na sede da ARISP em São Paulo, Capital, a administração do projeto e do relacionamento entre os integrantes do Grupo Executivo e da Força Tarefa, e destes, com as serventias piauienses que serão assistidas, utilizando-se do *staff* administrativo e da infraestrutura dessa associação.

## **3. GRUPO DE TRABALHO EXECUTIVO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

O Grupo de Trabalho Executivo da especialidade “Registro de Imóveis” é composto pelos seguintes registradores:

- EDUARDO PACHECO RIBEIRO DE SOUZA, Tabelião e Oficial do Registro de Imóveis (2º Ofício) da Comarca de Teresópolis, RJ. Especialista em direito registral imobiliário pela PUC Minas e pela Faculdade de Direito da Universidade de Córdoba, Espanha. Atuação profissional anterior: Oficial de justiça de 1984 a 1988; defensor público de 1988 a 1990; juiz de direito de 1990 a 1998, todas essas funções exercidas no Estado do Rio de Janeiro.
- FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS, 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Capital. Presidente da ARISP, Diretor de Registro de Imóveis da ANOREG-SP; Mestre em Direito Civil. Autor de estudos publicados em revistas especializadas; co-autor do livro *Penhora e Cautelares no Registro de Imóveis*. São Paulo: IRIB, 2005. 488 p.; autor do livro *Condomínios e incorporações – Manual de teoria e prática* (no prelo).

- FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS, 4º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Especialista em Direito Registral Imobiliário pela Pontifícia Universidade Comillas, Madri, Espanha; Mestre em Direito Empresarial pela Faculdade de Direito Milton Campos; Professor de Direito Civil da PUC - Minas e da Faculdade de Direito Milton Campos; Vice-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB; Coordenador do Departamento de Registro de Imóveis da SERJUS – Associação dos Serventuários da Justiça do Estado de Minas Gerais; Diretor da ESNOR – Escola Superior de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais;
- JOÃO CARLOS KLOSTER, Oficial do Registro de Imóveis (1º Ofício) da Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná. Pós-graduado (especialização) em Direito Comercial. Diretor de Tecnologia da Informação (TI) do Colégio de Registradores de Imóveis do Estado do Paraná; Diretor de Registro de Imóveis da ANOREG-PR.
- JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA, Registrador e /Tabelião de Protesto da Comarca de Sapucaia do Sul-RS; Graduado pela Faculdade de Direito de Santo Ângelo – RS; Pós-Graduado em Direito Registral Imobiliário pela PUC - Minas; Graduado em Direito Registral pela Faculdade de Direito da Universidade Ramón Llull – ESADE – Barcelona, Espanha; Professor da Cadeira de Registros Públicos; Vice-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB; Direito de Ensino da Escola Notarial e Registral do Rio Grande do Sul e Membro do Comitê Latinoamericano de Consulta Registral, desde 1986. Autor do Livro: “A Sistemática do Registro Imobiliário”, no prelo.
- SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Capital. Doutor em Direito Civil pela UNESP - Universidade Estadual Paulista, Especialista em Direito Registral pela Universidade de Córdoba, Espanha. Conselheiro do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. Ex-presidente do IRIB.

### **3.1. COLABORADOR CONVIDADO**

- PEDRO VALDECI SALMAZO, Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Paulínia-SP, ex-oficial titular do Registro de Imóveis da Comarca de Teodoro Sampaio-SP.

### **3.2. SECRETARIA EXECUTIVA**

Para coordenação dos trabalhos foi estabelecida uma secretaria executiva que funcionará nas dependências da ARISP, localizada na Rua Maria Paula, 123, 1º andar, Bela Vista, em São Paulo – SP, CEP 01319-001 - Fone (11) 3107.2531, sob a coordenação de sua gerente administrativa Sra. Rosangela de Oliveira Campos.

### **4. CENÁRIO**

Na visita feita ao Estado do Piauí pelo Dr. Flauzilino Araújo dos Santos e pelo Dr. Pedro Valdeci Salmazo, em comitiva coordenada pelo Dr. Ricardo Chimentti, Juiz Assessor da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ, foi constatado que vigora nesse Estado um sistema misto de organização administrativa das serventias, com serventias estatizadas e outras exercidas em caráter privado por delegação do Poder Judiciário.

Alguns Registros de Imóveis, além do concomitante exercício do tabelionato de notas, também acumulam funções do foro judicial referentes aos ofícios de naturezas cíveis e criminais.

Tomando-se como base os seis Cartórios de Registros de Imóveis visitados – três na comarca da capital e três em comarcas do interior -, verifica-se que não há padrão nos serviços prestados pelas serventias quanto à escrituração dos livros obrigatórios, o acesso e a tramitação dos títulos e documentos com destinação registral, aos controles de contraditórios, indisponibilidades, aquisições de imóveis por estrangeiros e itens afins.

Neste contexto, cabe destacar a boa receptividade ao desenvolvimento do presente projeto tanto pelos Registradores de Imóveis – titulares e designados das serventias visitadas –, quanto, também, pelo Senhor Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí e pela Senhora Corregedora Geral da Justiça do Estado.

Outro aspecto relevante, na definição desta estratégia, é que grande parte do trabalho, que ora se pretende implantar, acha-se plenamente desenvolvido, tendo em vista a unidade normativa que é a base estruturante do sistema notarial e registral. Em virtude da competência legislativa federal, bem como da cultura registral e notarial que se formou ao longo de mais de uma centúria, expressa em um corpo doutrinário e jurisprudencial bastante consistente, percebe-se que falta, apenas, ajustar o sistema à realidade piauiense, mediante implantação de técnicas e ferramentas apropriadas.

## **5. DA READEQUAÇÃO DAS SERVENTIAS**

Os contornos fundamentais do Sistema de Registro de Imóveis estão delineados na Constituição Federal. A Carta Magna, em diversos dispositivos, estabelece as normas configuradoras do Sistema, apontando-o como um serviço público exercido por particulares, mediante o instituto administrativo da delegação, outorgada por concurso público de provas e títulos.

Neste sentido, pode-se afirmar que os Serviços de Registro de Imóveis ocupam posição já definida no sistema jurídico nacional por meio de disposições legais especiais que disciplinam sua organização e funcionamento (Lei 8.935/94). Sob esses fundamentos, fazemos as seguintes propostas:

- 1 – Privatização de todas as serventias notariais e registrais, com o preenchimento de vagas feito por meio de concursos públicos;
- 2 – Redistribuição das atividades com base em critérios definidos em levantamento socioeconômico, demográfico (Lei 8.935/94), territorial e por número de atos praticados;
- 3 – Desdobramento das áreas notariais e registrais, exceto em comarcas de pequeno porte, que deverão contar com um único serviço que prestará serviços de todas as naturezas. Nessa configuração as naturezas podem ser assim agrupadas:

a) Notas e Protestos;

b) Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Registro Civil das Pessoas Naturais.

3.1. – Em caso de desdobramento da serventia deverá ser observado o direito de opção do notário e do registrador, a ser efetivado em prazo previamente fixado;

3.2. – Observar que a serventia resultante do desdobramento somente poderá ser instalada após seu provimento via outorga por concurso público, e da investidura do futuro titular da delegação;

4 - Realização de concurso público de provimento e remoção, inclusive com estágio para as áreas notariais e registrais;

5 – Estabelecimento de um Programa de Renda Mínima destinado a complementar a receita das serventias que não arrecadem, no mês, ao menos três salários mínimos. Para implantar o Programa de Renda Mínima será criado um fundo entre todas as Serventias do estado do Piauí, que será administrado por comissão paritária, na forma estabelecida.

## **6. NORMATIZAÇÃO DOS SERVIÇOS – CÓDIGO DE NORMAS**

Edição de Provimento destinado a normatizar os serviços notariais e registrais.

Foi apresentado pelo Dr. João Pedro Lamana Paiva um anteprojeto de Código de Normas que será enviado em PDF para todas as entidades que compõem a força tarefa do Piauí como parte da proposta de padronização dos serviços notariais e registrais no estado.

Este Grupo Executivo apresentará proposta relativa à parte comum a todas as naturezas e a parte especial de Registro de Imóveis.

#### **6.1. EDIÇÃO DO CÓDIGO DE NORMAS ANOTADO**

Edição em formato impresso e eletrônico de publicação explicada e anotada do Código de Normas, inclusive com modelos de atos, índice, legislação aplicável etc. Em formato impresso e eletrônico.

#### **7. SOFTWARE E BASE DE DADOS**

Escolha de sistema(s) informatizado(s) de Registro de Imóveis - *software livre* - a ser(em) disponibilizado(s) gratuitamente para os Registros de Imóveis do Estado do Piauí;

Os sistemas já implantados nos Registros de Imóveis devem ser mantidos, observando-se apenas sua funcionalidade, interoperabilidade e integração em rede de compartilhamento de dados.

7.1. Formação de base de dados (Indicadores pessoal e real);

7.2. Digitalização das matrículas;

#### **8. PROGRAMA DE EDUCAÇÃO CONTINUADA**

Desenvolvimento de treinamentos, cursos de reciclagem, seminários, palestras – presenciais ou via *internet*, utilizando-se da infra-estrutura da UniRegistral – Universidade Corporativa do Registro (<http://www.uniregistrat.com.br>), órgão da ARISP e da ESNOR – Escola Superior de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais, órgão da SERJUS – Associação dos Serventuários da Justiça de Minas Gerais.

Suporte aos registradores para solução de dúvidas, sendo durante um ano, por telefone e por meios eletrônicos (e-groups, listas de discussão etc), pelos integrantes da Força Tarefa, e permanentemente pelas instituições registrais.

Envio aos Registros de Imóveis do Estado do Piauí de livros, revistas e informativos lançados pelo IRIB e acesso ao site respectivo e ao acervo da Biblioteca Medicina Anima (do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo em convênio com ARISP) publicada pela ARISP.

## **9. FORÇA TAREFA DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Formação de “Força-Tarefa”, composta por 100 integrantes, formada prioritariamente por Delegados Titulares de Registros de Imóveis e prepostos de reconhecida capacidade.

Essa Força Tarefa será previamente treinada a partir do Código de Normas que for editado, dos Cadernos de Prática Registral e do *software* administrativo escolhido.

A proposta é que na data apazada a “Força Tarefa” fique durante uma semana em cada um dos Registros de Imóveis a fim de dar o apoio e orientação preconizados.

Acompanhamento e assessoria direta a cada Registro de Imóveis por meio dos colaboradores, por telefone e por Internet.

## **10. CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE**

Desenvolvimento de uma Central de Indisponibilidade, coordenado com o Tribunal de Justiça do Estado, para consulta de notários e registradores, além de magistrados.



## **11. LIVRO CAIXA – REGISTRO DIÁRIO DA RECEITA E DA DESPESA**

Disponibilização de aplicativo para escrituração do Livro Caixa (Registro Diário da Receita e da Despesa). Esse aplicativo já está pronto e pode ser baixado pela Internet.

## **12. INTEGRAÇÃO DE BASE DE DADOS – OFÍCIO ELETRÔNICO**

Integração das bases de dados dos Registros de Imóveis com o Poder Judiciário e com órgãos da Administração Pública, por meio do Sistema de Ofício Eletrônico (<http://www.oficioeletronico.com.br>).

Esse sistema está em plena operação e pronto para funcionamento para os registros do Estado do Piauí.

## **13. ASSINADOR E VISUALIZADOR DE DOCUMENTOS ELETRÔNICOS**

Disponibilização do aplicativo com funções de assinador e visualizador de documentos eletrônicos. Esse sistema está disponível para *download* pela Internet.

## **14. FINANCIAMENTO DO PROJETO**

Há a proposta da criação de um fundo com patrimônio segregado, com direcionamento específico para o desenvolvimento do Projeto. Este item ainda será discutido entre os membros do Grupo Executivo.

São Paulo, 25 de março de 2009.

GRUPO DE TRABALHO EXECUTIVO – FORÇA TAREFA:

FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS – Coordenador

SÉRGIO JACOMINO – Coordenador

FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS

EDUARDO PACHECO RIBEIRO DE SOUZA

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

JOÃO CARLOS KLOSTER

PEDRO VALDECI SALMAZO