

**Nada sai de graça...
Não há serviço sem contrapartida.**

João Pedro Lamana Paiva ¹
Julio Cesar Weschenfelder ²
Mário Pazutti Mezzari ³

Exposição de Motivos:

Nunca nos furtamos de exercer a função social que nos é cometida. Aliás, somos parceiros do Governo em diversos programas sociais.

Também não se discute o mérito da Medida, que visa beneficiar setores menos abastados da sociedade, em que pese, dado o momento, o nítido caráter eleitoreiro.

Introdução:

Ao longo do tempo, os Registradores têm suportado as gratuidades impostas e procurado soluções práticas para seu enfrentamento, como, *v.g.*, os Fundos de ressarcimento do Registro Civil de Pessoas Naturais.

A Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009, que ora se apresenta, acaba por perpetrar novas gratuidades, entre outras medidas impactantes (algumas de ordem jurídica, outras de ordem econômica/pública), e agora, a vítima da vez é o Registro de Imóveis.

O Registro de Imóveis, que historicamente foi repositório da propriedade, passa agora a recepcionar largamente a posse, até então apenas contemplada nos parcelamentos populares (art. 167, I, 36, Lei nº 6.015/73, acrescido pela Lei nº 9.785/1999). Até aí, tudo bem, *legem habemus*.

Quanto ao registro eletrônico de imóveis também não antevemos maior complicação, desde que hajam normas claras, práticas uniformes, recursos financeiros e tempo suficiente para implementação. Preocupa-nos, entretanto, o disposto no art. 44 da MP, por possibilitar a fácil encampação dos serviços pelo Poder Público, pois querem o banco de dados.

Legalidade da Medida Provisória 459/2009:

Como preconiza a Constituição Federal, em seu artigo 62, a Medida Provisória é instrumento jurídico-político de competência do Presidente da República, cujo uso requer o atendimento dos requisitos relevância e urgência. Afinal, a tarefa de legislar é concebida genuinamente ao Poder Legislativo; a medida provisória está inserida na função atípica, devendo, por isso, ser manejada com cautela. A banalização do uso de medidas provisórias pelo Poder Executivo vem causando grandes malefícios e transtornos ao sistema jurídico vigente.

Além disso, a transitoriedade que é inerente a sua natureza jurídica gera insegurança. Não é por outro motivo que a Constituição determina a perda da eficácia da Medida Provisória em 60 dias (prorrogável por igual período), caso não seja convertida em Lei.

Sob este prisma, é interessante verificar que a Medida Provisória nº 459 - com a finalidade de implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida – preconiza o direito à moradia. O seu mote é, portanto, objeto de lei e não de Medida Provisória, até porque não se vislumbra a presença do elemento emergencial, eis que o Poder Executivo não estipulou prazo para as construções das casas.

Aliás, não se ignora, o próprio Chefe do Estado, em seu programa de rádio, avisou que a população não deve ficar cobrando as respectivas moradias.

¹ Registrador dos Registros Públicos de Sapucaia do Sul-RS

² Registrador dos Registros Públicos de Vera Cruz-RS

³ Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas-RS

Documentos Eletrônicos e Registro de Imóveis:

Hoje, no plano teórico, os Registradores, em termos de Certificação, foram suplantados pelas Chaves Públicas, cuja aplicação na prática é no mínimo duvidosa - pelo menos nos 10 anos que seguirão à MP - pois este País tem as dimensões continentais, com uma população de aproximadamente duzentos milhões de pessoas nos 27 Estados e seus 5.600 municípios. Lembramos que, contemporaneamente, ainda existem colegas que persistem no sistema antigo (antes da Lei 6.015/73).

Se essas medidas forem aplicadas na forma preconizada teremos sérios problemas nos Serviços Notariais e de Registro do País, o que fará com que todos percamos. A Classe precisa estar atenta para alianças e interesses políticos não muito claros que podem instalar o caos.

O artigo 44 da Medida Provisória em comento causa perplexidade e reflete o total desconhecimento do Poder Executivo sobre a realidade dos Serviços notariais e de Registro, bastando lembrar que no ano passado houve uma reportagem mostrando uma Registradora do Registro Civil de Pessoas Naturais confeccionando as certidões de nascimento à mão ou na máquina de escrever.

Neste passo, é possível perceber que ao estabelecer a adoção de documentos eletrônicos irrestritamente, o Poder Executivo não levou em consideração que muitos dos Serviços Notariais e de Registro não são sequer informatizados. Logo, a disponibilização eletrônica dos arquivos de dados do Registro de Imóveis ao Poder Executivo Federal é uma realidade remota, falaciosa.

Esta "disponibilização" deve ser muito bem regulamentada, de forma que o Poder Executivo não retire, por via oblíqua, a competência constitucional dos Registradores Imobiliários e, com a disponibilização gratuita dos dados concernentes aos imóveis, passe a cobrar pelo acesso e pela consulta da autenticidade da documentação através das Chaves Públicas Brasileiras – ICP.

Redução dos emolumentos:

Diante disso, não é demais lembrar aqui que na própria Constituição Federal (artigo 236) resta estabelecido que "*os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público*". Diante da inafastável realidade de que a manutenção dos Serviços Notariais e de Registro provém da percepção de emolumentos, nunca um ato notarial ou de registro é realmente gratuito. Por isso, a Lei Federal nº 10.169/99 estabelece que os emolumentos devam ser pagos antecipadamente e a gratuidade dos atos notariais e de registros deve ser ato excepcional e estabelecido por lei *stricto sensu*.

Lembramos ainda que a Constituição Federal, em seu art. 19, III, veda à União criar distinção entre brasileiros ou preferência entre si, o que implica na impossibilidade da União penalizar os Notários e Registradores, pessoas naturais, por caracterizar típica discriminação, ao elegê-los para mártires.

Sabe-se que o Estado deve promover o direito à moradia. Contudo, a este Ente cabe custear, através dos inúmeros impostos pagos pelo Cidadão Brasileiro, esse direito fundamental e não repassá-lo a entidades privadas, ou ainda, ocultar na Medida Provisória 459 manobras políticas que nada tenham haver com o interesse social ou o Projeto Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

Se insere, entre as medidas, o disposto no art. 48 da MP, que cria o art. 237-A, estabelecendo emolumento único a uma gama de atos praticados em matrículas distintas, inserido sorrateiramente não se sabe por quem (...), pois absolutamente fora do foco do PMCMV, eis que a distinção de tratamento já havia sido contemplada nos arts. 45 e 46 da MP. Portanto, nada havia a ser inserido na Lei dos Registros Públicos, com a abrangência que foi dada pelo art. 237-A, pois abarcou hipóteses que vão muito além do PMCMV e que acarretarão drástica redução de receita, demissões, etc.

Inequivocamente, os Registradores e Notários participarão do processo produtivo destas 1.000.000 de casas, mediante sua legalização documental, através dos atos de averbação e de registro que praticarem. Seguramente, as construtoras e incorporadoras serão beneficiadas com incentivos fiscais para a produção destas 1.000.000 de casas. Portanto, sobra apenas uma questão: E os Registradores e Notários?!

Da Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos e o Registro de Imóveis:

As questões pertinentes à regularização fundiária (artigos 50 e seguintes), abordadas pela Medida Provisória nº 459/2009, não são novas para os operadores do direito, pois já existem dispositivos semelhantes no ordenamento, não com tamanha abrangência e sistematização, bastando verificar a Lei 11.481/2007.

Usucapião Extrajudicial:

A usucapião caminha para seu reconhecimento administrativo tal como proposto no art. 65 da MP, tendência que busca o desafogamento do Poder Judiciário e é perfeitamente aplicável às outras modalidades de usucapião, por escritura pública declaratória (que reclama lei é claro). Afinal, não se ignora que preenchidos os requisitos legais, o possuidor já é proprietário, sendo a sentença meramente declaratória, portanto, dispensável se houver lei neste sentido.

Aliás, essa medida já era defendida no Estado do Rio Grande do Sul, existindo inclusive uma pesquisa eletrônica sobre o acolhimento ou não da Usucapião Extrajudicial no Brasil, cuja intenção é fazer com que a comunidade jurídica repense sobre a necessidade da atuação do Poder Judiciário nos processos de jurisdição voluntária e naqueles em que não há litígio, defendendo o registrador João Pedro Lamana Paiva - autor do anteprojeto, juntamente com outros operadores do Direito - a escolha do procedimento (jurisdicional ou administrativo) pelas partes envolvidas e o reconhecimento da usucapião na esfera administrativa, com a atuação de Notários e Registradores. Para fornecer maior suporte fático à tese, o Registrador destaca o Procedimento na Usucapião por Escritura Pública de Justificação da Posse já implantado em Portugal.⁴

Conclusão:

Neste contexto, sugere-se a negociação de um tratamento tributário mais favorável aos Notários e Registradores (redução de alíquota do IR, por exemplo), para suportar estas e outras gratuidades já implantadas no sistema, medida que não implica desembolso e minimiza - ao menos um pouco - o prejuízo que temos sofrido ao longo dos anos, ou, então, trabalhar com a possibilidade de lançar no Livro de Receita e Despesa aquilo que foi investido nos Serviços Notariais e de Registro, tais como: computadores, *softwares*, móveis e demais equipamentos necessários ao estabelecimento dos serviços.

Ainda, a exclusão do art. 237-A por encontrar-se fora de contexto, ou, sua alteração para deixar claro que esta norma se aplica tão somente no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela MP sob comento.

Por fim, sobre o registro eletrônico de imóveis, sugerimos que seja possibilitado amplo debate com a classe notarial e registral, a fim de viabilizar regulamentação compatível com a realidade econômica e territorial do país e rechaçada a disponibilização aberta do banco de dados ao Governo Federal, pois sua utilização indiscriminada pode causar danos à sociedade, até então preservada pelo acesso pontual que é feito nos Serviços Registrais.

Estas considerações são feitas em nome do Colégio Registral do Rio Grande do Sul e da ANOREG-RS.

⁴ Esse assunto foi retirado artigo "Usucapião Extrajudicial e sua Viabilidade no Ordenamento Jurídico Brasileiro", acessado em 30 de março de 2009, disponível em www.lamanapaiva.com.br.