

### IRIB no XXIII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral

O vice-presidente para o Rio Grande do Sul, registrador Lamana Paiva, proferiu palestra sobre a regularização fundiária a partir da Lei 11.977/2009



O IRIB esteve representado no XXIII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, realizado de 20 a 24 de setembro de 2010, no Distrito Federal, México, por seu vice-presidente para o Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva, registrador imobiliário em Sapucaia do Sul.

Lamana Paiva proferiu palestra sobre a regularização fundiária a partir da Lei 11.977/2009, que trouxe a possibilidade de aquisição da propriedade imobiliária, em razão de posse prolongada, mediante usucapião administrativa. Essa inovação da lei brasileira chamou a atenção no fórum latino-americano de registradores imobiliários.

Acompanhe a entrevista do registrador concedida à jornalista Fátima Rodrigo:

#### **Como foi a participação brasileira no XXIII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral?**

**Lamana Paiva** – A participação brasileira no XXIII Encontro foi muito proveitosa. Representamos o IRIB e a experiência vivida no Rio Grande do Sul junto àquele conclave latino-americano. Trocamos informações e trouxemos experiências importantes para as atividades registras e notariais do Brasil, em harmonia com o pensamento dominante no continente.

**O senhor é um assíduo participante dos encontros internacionais de direito registral. O intercâmbio de experiências técnicas e jurídicas com outros países pode efetivamente ajudar os registradores brasileiros?**

Sim, temos participado desses encontros há mais de vinte anos. O Comitê Latino-americano de Consulta Registral foi criado em 1986, em Trelev, na Argentina. Minha primeira participação foi no encontro de 1988, em La Plata, também na Argentina, na companhia dos ilustres desembargadores gaúchos Décio Antônio Erpen e Luiz Melíbio Uiraçaba Machado, quando tive a oportunidade de conhecer o grande registrador argentino Dr. Alberto F. Ruiz de Erenchun, responsável pela criação do Comitê e seu secretário-geral. Além da troca de experiências proporcionada nessas oportunidades, a fidalguia e amabilidade da acolhida em cada país coirmão é sempre uma vivência inesquecível e gratificante, o que demonstra que os notários e registradores constituem uma verdadeira irmandade universal.

**Este ano o temário abordou alguns princípios registrais e a modernização do registro. Em relação aos demais países da América Latina, como está o Brasil no quesito modernização e oferta de serviços à distância?**

Apesar de já existirem na América Latina países cujos serviços estão totalmente informatizados, e que praticam o registro eletrônico com acesso pela Internet, não há como comparar a escala dessas experiências pontuais em pequenos países com a realidade de um país continental como é o Brasil. Temos muitas disparidades regionais a serem vencidas nesse esforço nacional que já se iniciou, mas que com certeza demandará ainda algum tempo e investimentos massivos. Eu tenho insistido em outro aspecto relevante da questão, que manifestei também no Encontro do México, que é a importância predominante da *qualificação registral*. O preparo, a experiência e os conhecimentos do registrador são insuperavelmente mais importantes do que qualquer modernização de serviços. Jamais a forma superará o conteúdo, nesse particular, uma vez que é a qualificação intrínseca dos títulos que confere segurança jurídica aos negócios. Portanto, de nada adiantará contar com cartórios de Registro de Imóveis altamente informatizados e interligados às redes nacionais e internacionais, se a qualificação dos títulos não for realizada com a necessária maestria. A qualificação constitui um momento do processo registral em que o registrador é insubstituível. A modernização dos serviços é importante, ela deve ser acompanhada pelo preparo criterioso das novas gerações de registradores. Essa é a exigência dos novos tempos de uma sociedade do conhecimento cada vez mais complexa.

**Sua palestra abordou a regularização fundiária em face da Lei 11.977/2009. Como foi a receptividade ao tema? Os dispositivos legais apresentados causaram algum impacto ou os demais países possuem legislações parecidas?**

O sistema brasileiro de regularização fundiária, com destaque para a regularização de interesse social instituída pela Lei 11.977/2009, despertou a atenção dos participantes, especialmente pelo aspecto de atribuir, mediante usucapião administrativa, o título de *propriedade* imobiliária aos beneficiários da regularização. Os processos existentes em outros países representados no Encontro regularizam apenas a *posse* dos ocupantes dos terrenos. A legislação brasileira, nesse particular, pode ser considerada inovadora porque dirigida à materialização do direito à moradia de acordo com o estabelecido na Constituição brasileira. Esse talvez constitua o grande diferencial jurídico decorrente de uma opção política e governamental tomada pelos constituintes em 1988. No entanto, o grande mérito do processo de regularização fundiária de interesse social criado pela lei brasileira é sua interferência na realidade para produzir mudança social, retirando da informalidade milhares, senão milhões de imóveis, que serão inseridos num mercado imobiliário

em franca expansão. No futuro, os beneficiários da regularização terão valorizados os imóveis em que residem. Esse me parece ser o grande diferencial do nosso modelo de regularização fundiária.

### **O que o senhor destacaria no Encontro do México como as apresentações ou conclusões mais importantes?**

Primeiramente gostaria de manifestar algo que me deixou realmente envaidecido. Refiro-me ao inusitado sucesso da apresentação do sistema denominado *Matrículas On-Line*, utilizado pelo Registro de Imóveis do município de Sapucaia do Sul, onde sou Oficial titular. Esse sistema propicia o acesso, via internet, ao cadastro imobiliário da comarca, conferindo comodidade aos usuários e agilidade na obtenção de informações. Trata-se de uma das muitas experiências postas em prática pelos registradores brasileiros e suas entidades representativas, cujo empenho em desenvolver novas tecnologias visa à evolução dos registros públicos no Brasil.

Uma constatação unânime é a importância de que toda atividade de registros públicos seja desenvolvida por registradores públicos. No Brasil, existe previsão para isso na própria Constituição (art. 236), mas nem toda atividade registrária pública está em mãos profissionalizadas de registradores. O registro mercantil, por exemplo, deverá adequar-se a essa imposição constitucional em todo o país, passando a ser realizado por registradores civis de pessoas jurídicas, em âmbito municipal, com uma estrutura de abrangência nacional, profissionalizada e autônoma.

Da mesma forma, o registro de veículos também deverá acompanhar a tendência mundial no controle de frotas de veículos para proporcionar segurança jurídica no exercício da plena propriedade. Outra tendência mundial é a realização do controle da propriedade veicular como um todo pelos registradores públicos. Além do controle da propriedade veicular automotiva dos veículos terrestres, a tendência é que os registradores públicos cuidem também da propriedade veicular das embarcações e aeronaves, o que traria grande economia para o país. Hoje, há necessidade de maior cobertura securitária nos países que não contam com o registro de aeronaves para garantir do direito de propriedade.

Outro ponto que nos parece fundamental salientar é a preocupação geral no sentido de que cada país disponha de sistemas registrares capazes de conferir efetiva segurança jurídica ao pleno exercício da propriedade e à realização dos negócios jurídicos. Esse foi um ponto fundamental e unânime manifestado em vários momentos, por diversos palestrantes e que, afinal, comunga perfeitamente com um entendimento que eu já propugnava há bastante tempo entre os colegas aqui do Rio Grande do Sul bem como das demais regiões do país.

[Leia a conferência "Da posse à propriedade".](#)

[De la Pose a la propiedad: La Nueva ley de Regularización Fundiaria y la Usucapión](#)