

PROJETO PASSANDO À LIMPO: Reescrevendo a história dos registros imobiliários em São José de Ribamar-MA

IDEALIZADORA: TICIANY GEDEON MACIEL PALÁCIO

**OPERAÇÃO: EQUIPE DA 2ª VARA DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR – LUCIENE CASTELO
BRANCO CAMPOS DOS SANTOS.
TICIANY GEDEON MACIEL PALÁCIO.**

OBJETIVO DO PROJETO

O objetivo do projeto é regularizar registros imobiliários do cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar que detenham nulidades registrais (nulidades formais), aqueles que se referem aos deveres de cuidado do registrador, tais como cumprimento do princípio da continuidade, da prioridade, da especialidade objetiva, da especialidade subjetiva, princípio da legalidade e outros.

A finalidade deste projeto é aferir maior segurança jurídica nos serviços extrajudiciais imobiliários da comarca de São José de Ribamar, de forma que o usuário cidadão tenha segurança de que as informações obtida da serventia extrajudicial de imóveis são seguras e que dificilmente podem ser questionadas em ações de nulidades registrais, como de fato deveria ser.

Objetiva também trazer o serviço extrajudicial de notas e de imóveis para perto da sociedade, trabalhando para melhorar os serviços prestados, visando sempre em prioridade a segurança jurídica das transações imobiliárias e negócios jurídicos em geral.

Objetiva diminuir a demanda de projetos que pleiteiam declaração de nulidades registrais.

Em resumo, o objetivo do projeto são:

Sanear nulidades registrais imobiliárias;

Propiciar um aumento na segurança jurídica nas transações imobiliárias;

Aumentar a confiança do usuários dos serviços registrais imobiliários;

Facilitar a efetividade da Lei Regularização Fundiária;

Evitar ações judiciais de nulidades de registros e;

Estimular a atividade pró-ativa no oficial de registro com o fim de apresentar nulidades em seus registros, gerando relação de parceria profissional entre o Judiciário e o serventuário do registro imobiliário em prol da segurança jurídica.

JUSTIFICATIVA DO PROJETO:

O Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar, assim como a maioria das serventias de imóveis do Estado do Maranhão sofreram com a atuação de serventuários que não primavam pelo cumprimento das exigências da Lei 6.015/1973 (nossa lei registral) para efetivação de registros de imóveis em matrículas. Tal fato, ao longo de décadas, resultaram, em geral, em serventias cheias de falhas nos registros, descumprimento de leis em geral, bem como das regras registrais, aumentando a sensação de insegurança dos usuários dos serviços extrajudiciais, situação que possui grau ainda mais elevado em São José de Ribamar devido às mudanças de serventuárias que ocorreram ao longo dos anos.

Estas péssimas qualidades tornaram mais difíceis os negócios jurídicos realizados dentro do município de São José de Ribamar, os cidadãos evitavam adquirir imóveis neste município, por acreditarem que seus registros não eram seguros.

Em 2010, com a minha remoção para esta comarca, assumi a corregedoria permanente das serventias extrajudiciais. Logo em 2012 recebi ofício da Oficiala Luciene noticiando o sumiço de 1.500 folhas registrais, indicando, à este juízo, o número de cada uma das folhas desaparecidas.

Em 2013, quando assumi a comarca, denotei o enorme volume de demandas judiciais questionando sobre documentos registrados na serventia extrajudicial do 1º Ofício, por meio de ações de restauração de folhas registrais, ações de nulidades de registros, pedidos de providências e tantas outras. Após o mapeamento dos problemas ao longo dos quatro primeiros anos de atuação, elaborou-se a portaria n. 12/2017 com o objetivo de diminuir a sensação de insegurança no usuário do serviço extrajudicial imobiliário de Ribamar e diminuir a quantidade de processos judiciais de nulidade de registros por suspeita de fraude, por duplo registro, por ausência de folhas, por restauração registral, etc, com a seguinte fundamentação jurídica:

- ➔ O dever do Oficial de Registro de Imóveis de ter zelo e cuidado pela garantia da segurança das informações por ele prestadas;
- ➔ Oficial do Registro de Imóveis não é mero registrador de títulos, sendo a ele incumbido o exame dos títulos e de registros anteriores à luz dos princípios norteadores do sistema registrário, inclusive no que respeita à disponibilidade da área;
- ➔ Uma das principais funções do sistema registral imobiliário é tutelar a propriedade privada, de modo a combater a clandestinidade e a prática da fraude;
- ➔ O Princípio da Legalidade impõe ao Oficial do Registro de Imóveis o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos;
- ➔ As omissões por parte do registrador podem gerar danos irreversíveis às partes e terceiros, bem como à sociedade já que traz insegurança jurídica.
- ➔ O Art. 22 da Lei 8.935/94 fundamenta a medida correicional utilizada já que possui a seguinte dicção: "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".

→ Da mesma forma justifica a medida da portaria 12/2017, o art. 30, inc. XIII e XIV da lei 8.935/94: "são deveres dos notários e dos oficiais de registro: encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva e observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente".

→ Seguindo a mesma linha de raciocínio, determina o art 31, inc. I e II da lei 8.935/94: "são infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei: a inobservância das **prescrições legais ou normativas**; e a **conduta atentatória às instituições notariais e de registro**".

→ Da mesma forma, garante o art. 198 da lei 6.015/73: "Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la..."

→ Art. 289 da lei 6.015/73: No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.

Também justifica a medida judicial tomada a necessidade do oficial de registro observar os seguintes princípios legais registrais:

Princípio da Publicidade: meio de garantia dos direitos com relação aos seus titulares e à validade de seus efeitos, relativamente a terceiros visando amparar o crédito em geral e prevenir fraudes, além da garantia natural que outorgam aos negócios;

Princípio da Especialidade: o requisito registral da especialização do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro;

Princípio da Disponibilidade: imperioso verificar se o imóvel está disponível, ou seja, se está em plena condição de ser alienado ou onerado, tanto do ponto de vista físico, como do prisma jurídico;

Princípio da Continuidade: cada assento registral deve apoiar-se no anterior, formando um encadeamento histórico ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários, que deve ser feito com as devidas observâncias legais, para que não ocorra a perpetuação de erros que ocasionem nulidades;

Princípio da Legitimidade: o imóvel só pode ser transferido por pessoa legítima, ou seja o proprietário em nome do qual está o imóvel registrado.

Procedimento legal adotado: Suspensão de Dúvida: previsão no art.198 da Lei 6.015/73;

Detectamos ao longo de dois anos e corrigimos as seguintes falhas:

Regularização de loteamentos não registrados pelo município;

Registros com folhas faltantes;

Registro aparentemente fraudado;

Registros sem assinatura do registrador da época;

Registros aparentemente inseridos entre outros;

Registros com rasuras;

Registros que modificam a numeração lógica do livro;

Registros com demais rasuras com outras finalidades;

O oficial registrador deverá providenciar a regularização de registros em que se verifica que, por conta da forma que foi descrito não efetiva o cumprimento do Princípio da Especialidade Objetiva, dando sempre a preferência para registrar os imóveis com georreferenciamento, mesmo tratando-se de registro de imóveis urbanos.

ATENÇÃO PARA AS EXCEÇÕES: OS CASOS EM QUE SE JULGA A PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA, DA NEGATIVA DE REGISTRO.

Procurações e/ou escrituras públicas faltas ou inexistentes em registros imobiliários;

Incapacidades do contratante (interdições e menor idade);

Negócios por contratos particulares / Negócios por escritura pública.

Resultados obtidos com o projeto: Foram dois os resultados do projeto, um indireto e um direto.

Resultado indireto:

1.0 REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS POR INTERESSE SOCIAL E POR INTERESSE ESPECÍFICO EFETIVADAS EM 2018 E 2019:

São Brás Macaco: 547 registros (2018)

Canudos: 135 registros (2019)

Específicos: 347 registros (2019)

TOTAL: 1.029 registros regularizados.

2.0 RESULTADO DIRETO DO PROJETO:

REGISTROS SANEADOS EM 02 ANOS: 5.050 registros de imóveis.

Saneamento do loteamento Parque Vitória – 1.500 REGISTROS

Cohatrac V – 875 matrículas

Saramanta – 2.000 matrículas

Jardim Alvorada – 250 matrículas

Registros isolados: 425 matrículas (folhas faltantes e outros)

Com o projeto segue depoimento do oficial de registro e de usuários dos serviços extrajudiciais.

Cópia da portaria 12/2017 que pode vir a ser replicada pelo Estado do Maranhão, com bem vindas melhorias.