

**UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS
UNIDADE ACADÊMICA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO DA EMPRESA E DOS
NEGÓCIOS
NÍVEL MESTRADO**

NICOLAS FRIETTO DE BORBA

**MODERNIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS E A BUSCA POR
INTERCONEXÃO E INTEROPERABILIDADE NO CONTEXTO BRASILEIRO:
LIÇÕES DA UNIÃO EUROPEIA**

**PORTO ALEGRE
2023**

NICOLAS FRIETTO DE BORBA

**MODERNIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS E A
BUSCA POR INTERCONEXÃO E INTEROPERABILIDADE NO CONTEXTO
BRASILEIRO: LIÇÕES DA UNIÃO EUROPEIA**

Dissertação apresentada como requisito para obtenção do título de Mestre em Direito da Empresa e dos Negócios, pelo Programa de Pós-Graduação do Mestrado Profissional em Direito da Empresa e dos Negócios da Universidade do Vale do Rio dos Sinos - UNISINOS

Orientador: Prof. Dr. Cristiano Colombo

Porto Alegre

2023

B726m Borba, Nicolas Frietto de.
Modernização dos sistemas de registro de imóveis e a busca por interconexão e interoperabilidade no contexto brasileiro : lições da União Europeia / Nicolas Frietto de Borba. – 2023.
109 f. : il. ; 30 cm.

Dissertação (mestrado) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios, 2023.

“Orientador: Prof. Dr. Cristiano Colombo”.

1. Registro de imóveis. 2. Tecnologias de informação e comunicação. 3. União Europeia (UE). 4. Brasil. I. Título.

CDU 347.2

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Bibliotecária: Amanda Schuster – CRB 10/2517)

RESUMO

A presente dissertação examina a modernização dos registros imobiliários com um foco nas lições aprendidas com a União Europeia (UE), levando como base alguns países membros. Identifica como funciona o sistema brasileiro e os desafios enfrentados no Brasil, como a falta de interconexão e capacitação. Este estudo adota uma metodologia predominantemente bibliográfica com um enfoque qualitativo. O primeiro capítulo analisa o contexto brasileiro, avaliando os passos dados em direção à modernização dos registros prediais e identificando desafios atuais. O segundo capítulo explora as experiências da União Europeia em modernização de registros prediais, destacando recomendações práticas e estratégias. O terceiro capítulo resume as principais conclusões, enfatizando a relevância da modernização dos registros prediais para o Brasil e apontando direções para pesquisas futuras. Inspirada nas experiências da UE, a dissertação propõe estratégias adaptáveis para acelerar a modernização dos registros de imóveis brasileiros, enfatizando a interconexão e interoperabilidade dos sistemas, bem como a tecnologia de informação e comunicação. A pesquisa demonstra que a modernização contínua é essencial para garantir a segurança jurídica e promover o desenvolvimento econômico e social do país. De forma que através das diretrizes delineadas neste estudo, o sistema de registro imobiliário brasileiro poderá evoluir em direção a um sistema mais unificado, eficiente e transparente.

Palavras-Chave: Registro de Imóveis. Tecnologias de Informação e comunicação. União Europeia (UE). Brasil.

ABSTRACT

This master's thesis examines the modernization of land registration with a focus on lessons learned from the European Union (EU), drawing on the models of some country members. It identifies how the Brazilian system operates and the challenges faced in Brazil, such as the lack of interconnection and training. This study adopts a predominantly bibliographic methodology with a qualitative approach. The first chapter analyzes the Brazilian context, evaluating the steps taken towards modernizing property records and identifying current challenges. The second chapter explores the EU's experiences in modernizing land registry, highlighting practical recommendations and strategies. The third chapter summarizes the main conclusions, emphasizing the relevance of modernizing land registry for Brazil and pointing towards future research directions. Inspired by the EU's experiences, the research proposes adaptable strategies to accelerate the modernization of Brazilian land registry, emphasizing interconnection and interoperability of systems, as well as information and communication technology. The research demonstrates that continuous modernization is essential to ensure legal security and promote economic and social development in the country. Through the guidelines outlined in this study, the Brazilian land registry system can evolve towards a more unified, efficient, and transparent system.

Palavras-Chave: Land Registration. Information and Communication Technologies (ICTs). European Union (EU). Brazil.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	7
2	MODELO BRASILEIRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	11
2.1	EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO.....	11
2.2	CONCEITO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	13
2.3	A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO	16
2.4	CENÁRIO BRASILEIRO	18
2.4.1	Princípios Norteadores do Registro de Imóveis	18
2.4.2	Estrutura Orgânica da Lei de Registro Público no Brasil.....	21
2.5	PRINCIPAIS EVOLUÇÕES DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS	25
3	MODELO EUROPEU DE REGISTRO DE IMÓVEIS	27
3.1	DIREITO EUROPEU E A LIVRE CIRCULAÇÃO	27
3.2	INTEGRAÇÃO REGIONAL E O MERCADO COMUM EUROPEU: ESTRUTURA ORGANIZACIONAL E PODERES.....	30
3.3	BANCO CENTRAL EUROPEU E RESPOSTA À CRISE: GOVERNANÇA E ESTABILIDADE.....	31
3.4	REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCÊS.....	34
3.5	REGISTRO DE IMÓVEIS PORTUGUÊS	36
3.6	REGISTRO DE IMÓVEIS ESPANHOL	41
3.6.1	Cadastro Imobiliário.....	41
3.6.2	Registro de Propriedade.....	42
3.6.3	Coordenação do Registro de Propriedade e o Cadastro	45
3.7	REGISTRO DE IMÓVEIS ALEMÃO.....	49
3.7.1	História do Registro de Terras Alemão	49
3.7.2	História do Cadastro Alemão	51
3.7.3	Organização: Jurisdição sobre o Assunto e Autoridade Local, Artigo 1, GBO 54	
3.7.4	Princípios Gerais do Direito Imobiliário Alemão	56
3.7.5	Procedimento de Registro de Terras	58
3.7.6	Efeitos Legais do Registro	60
3.7.7	Introdução do <i>E-conveyancing</i> no Procedimento de Registro de Terras da Alemanha	61

3.8	REGISTRO DE IMÓVEIS ITALIANO	64
3.9	REGISTRO DE IMÓVEIS DO REINO UNIDO	65
4	RECOMENDAÇÕES PARA INTERCONEXÃO E INTEROPERABILIDADE NO SISTEMA BRASILEIRO	67
4.1	APLICAÇÃO DA INTERCONEXÃO E INTEROPERABILIDADE NA UNIÃO EUROPEIA.....	67
4.2	REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS	75
4.3	SISTEMA NACIONAL DE GESTÃO DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS (SINTER).....	78
4.4	DESAFIOS NA CRIAÇÃO DE UM SISTEMA UNIFICADO DE DADOS NO BRASIL E LIÇÕES APRENDIDAS NO CENÁRIO INTERNACIONAL	79
4.5	DIRETRIZES PARA UM SISTEMA UNIFICADO NO BRASIL	86
4.5.1	Interconexão e Interoperabilidade: Construindo Pontes para Eficiência	87
4.5.2	Tecnologia de Informação e Comunicação (TICs): Capacitando a Modernização	89
4.5.3	Padronização de Procedimentos: A Busca pela Consistência	90
4.5.4	Aprimoramento da Legislação: A Base Legal para a Modernização	91
4.5.5	Treinamento e Educação Continuada	93
5	CONCLUSÃO	95
	REFERÊNCIAS.....	102

1 INTRODUÇÃO

A eficiência de um sistema de registro imobiliário é de importância inestimável para o funcionamento adequado das transações de propriedade, tanto em escala nacional quanto internacional. A capacidade de registrar e acessar informações de propriedade de forma rápida e segura é a espinha dorsal de um mercado imobiliário funcional. Isso não apenas garante a proteção dos direitos dos proprietários, mas também promove a confiança dos investidores e a estabilidade econômica. A era moderna trouxe consigo um apetite insaciável por inovações tecnológicas que impulsionam a eficiência em todas as esferas da vida, e o registro imobiliário não é exceção. O uso estratégico das tecnologias de informação e comunicação (TICs) é agora um pré-requisito inegável para aprimorar os sistemas de registro imobiliário em todo o mundo (CASTRO, 2021).

Em um cenário global, a União Europeia (UE) se destacou como pioneira na modernização de seus registros prediais, adotando medidas ambiciosas para aprimorar a eficiência, transparência e acessibilidade de seu sistema de registro imobiliário. Os Estados-Membros da UE têm feito progressos consideráveis na digitalização de seus registros prediais e na disponibilização de informações de propriedade ao público. Estas inovações têm transformado o processo de registro imobiliário, tornando-o mais acessível e simplificado. Toma-se, por exemplo, as notáveis inovações implementadas pelos projetos IMOLA I, II e III, da ELRA, que garantiram o acesso público aos registros imobiliários e hipotecários pela internet, bem como a introdução de procedimentos de registro predial e hipotecário eletrônico. O sucesso dessas iniciativas é testemunha da viabilidade e dos benefícios da modernização dos sistemas de registro predial por meio da tecnologia (ELRA, 2017).

A era da tecnologia da informação e comunicação (TICs) testemunhou uma revolução sem precedentes em todas as áreas da sociedade, e a administração de registros imobiliários não é exceção. O avanço das TICs trouxeram uma série de ferramentas e oportunidades que podem ser aproveitadas para aprimorar a eficiência e a transparência de sistemas de registro predial. No âmbito legal, a União Europeia tem liderado o caminho na formulação de diretrizes para a modernização dos registros prediais. A legislação da UE, juntamente com as políticas dos Estados-Membros, tem estabelecido as bases para a modernização desses sistemas, objetivando criar uma infraestrutura de informação espacial na Comunidade Europeia. Essa diretiva,

juntamente com outras medidas da UE, estabelece as bases legais para a disponibilização de informações geoespaciais, incluindo dados de registros prediais, ao público e às autoridades.

No contexto brasileiro, apesar dos desafios, vários passos importantes foram dados em direção à modernização dos registros prediais. A Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, introduziu disposições importantes que abrem caminho para a formação de um registro de imóveis eletrônico (BRASIL, 2009). Além disso, o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER), estabelecido pelo Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016, busca consolidar informações sobre imóveis brasileiros, permitindo uma visão mais integrada e acessível desses registros. A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, por sua vez, determinou a criação de um Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), cuja implantação está em curso (BRASIL, 2017).

Embora esses passos sejam promissores, o Brasil ainda enfrenta desafios significativos em seu caminho em direção a um sistema de registro predial moderno e eficiente. A vastidão do território brasileiro, com serventias extrajudiciais muitas vezes desprovidas de recursos tecnológicos adequados, representa um desafio logístico considerável. Outro fator a ser considerado é a recente ocupação das serventias por servidores concursados, considerado um desenvolvimento positivo, mas que apresenta muito a ser feito para alcançar a uniformidade e eficiência desejadas. Logo, é imperativo observar as experiências internacionais, em particular as da União Europeia, que têm apresentado sucesso no que tange à modernização dos registros prediais. As lições aprendidas com essas experiências podem fornecer *insights* valiosos e recomendações práticas para o contexto brasileiro (CASTRO, 2021; ROSA, 2021).

Tecidas tais considerações, a dissertação está estruturada de forma a abordar sistematicamente as questões centrais relacionadas à modernização dos sistemas de registro predial no Brasil, tendo como base as lições da União Europeia.

O trabalho aborda um questionamento fundamental: “Quais são as diretrizes para a modernização do sistema predial à luz da interconexão e interoperabilidade, à luz do direito europeu?” Esta pergunta orienta a análise em direção ao coração da modernização dos registros imobiliários, buscando não apenas compreender as experiências da União Europeia, mas também extrair lições valiosas que podem ser aplicadas no contexto brasileiro.

Ao considerar essa pergunta, destaca-se a importância da interconexão e interoperabilidade dos sistemas de registro imobiliário. Esses elementos desempenham um papel crucial na eficiência e na transparência do sistema, bem como na promoção da segurança jurídica. Portanto, esta pesquisa se concentra em identificar não apenas os desafios, mas também as estratégias que podem acelerar a modernização dos registros de imóveis brasileiros, com base nas experiências da UE.

A presente dissertação tem como objetivo principal, portanto, explorar os resultados de uma pesquisa abrangente realizada até o momento no âmbito da modernização dos sistemas de registro predial nas jurisdições da União Europeia. Pretende-se fornecer uma visão geral das conquistas recentes nesse domínio, com um enfoque especial na interconexão e interoperabilidade desses sistemas. Além disso, essa pesquisa visa identificar recomendações práticas que podem ser aplicadas no contexto brasileiro, adaptando as lições aprendidas com o sucesso da UE às nuances do cenário nacional.

Ao longo deste trabalho, será analisado a fundo as diretrizes e práticas adotadas pela UE, com um olhar crítico para sua aplicabilidade no contexto brasileiro. Ao fazê-lo, buscamos contribuir para o desenvolvimento contínuo do sistema de registro imobiliário no Brasil, alinhando-o com os princípios de interconexão e interoperabilidade defendidos pelo direito europeu.

Essa introdução objetiva estabelecer o cenário e o contexto para a realização desse estudo. Nos capítulos subsequentes, abordar-se-ão nas nuances da modernização dos registros prediais, explorando as lições da UE e identificando possíveis recomendações para o cenário brasileiro. É imperativo, contudo, compreender o pano de fundo legal e tecnológico que dá sustentação ao desenvolvimento desse trabalho, conteúdo que será abordado a seguir.

Além de explorar as lições aprendidas com a União Europeia (UE), esta dissertação emprega uma abordagem metodológica que se baseia extensivamente em pesquisa bibliográfica e adota um enfoque qualitativo. A pesquisa bibliográfica permitiu uma análise aprofundada das fontes disponíveis, incluindo literatura acadêmica, documentos legais e relatórios técnicos relacionados à modernização dos registros imobiliários. Este método foi essencial para a compreensão abrangente das práticas e experiências da UE em relação aos registros prediais.

O enfoque qualitativo, por sua vez, proporcionou uma perspectiva detalhada sobre os desafios específicos enfrentados pelo sistema brasileiro de registro de

imóveis. Por meio de análises detalhadas, entrevistas e estudos de caso, foi possível identificar questões críticas, como a falta de interconexão e capacitação, que afetam a eficiência e a transparência do sistema.

Ao combinar essas abordagens metodológicas, a pesquisa busca não apenas apresentar recomendações práticas, mas também fundamentá-las em uma sólida base teórica e empírica. O uso de fontes bibliográficas e a análise qualitativa de dados desempenham um papel fundamental na construção de argumentos sólidos e na busca de soluções eficazes para os desafios enfrentados na modernização dos registros imobiliários brasileiros.

No primeiro capítulo apresentar-se-á o contexto brasileiro, examinando os passos já dados em direção à modernização dos registros prediais, bem como os desafios e as lacunas existentes. Nesse capítulo, busca-se formar um diagnóstico claro da atual situação dos registros prediais no Brasil. No segundo capítulo, analisar-se-ão as experiências da União Europeia, dando enfoque às medidas de modernização implementadas em diferentes Estados-Membros. Esse capítulo tem o intuito de atuar como um guia abrangente na compreensão de como a modernização dos registros prediais pode ser realizada com sucesso quando se tem planejamento e investimento. Concentra-se nas recomendações práticas derivadas das experiências da UE e de outras jurisdições. Intenta propor estratégias e medidas específicas que podem ser adotadas no Brasil para acelerar o processo de modernização dos registros prediais, com ênfase na interconexão e interoperabilidade dos sistemas. Finalmente, o capítulo de encerramento resume as principais conclusões, destacando a importância da modernização dos registros prediais para o Brasil, tanto em termos econômicos, quanto sociais. Esse capítulo objetiva, ainda, apontar possíveis desenvolvimentos futuros e áreas de pesquisa contínua neste campo vital.

2 MODELO BRASILEIRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Para fornecer uma melhor compreensão do modelo brasileiro de registro de imóveis, esse capítulo aborda as suas características gerais, com o intuito de aprofundar o conhecimento sobre sua organização, estrutura e utilização.

2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

O registro imobiliário no Brasil evoluiu lenta e irregularmente devido à grande quantidade de terras disponíveis, em detrimento da escassez de colonos para ocupar essas terras. Com a descoberta do Brasil por Portugal, foi adquirido o título de posse sobre o território. No entanto, o Registro de Imóveis no Brasil só surgiu com a criação da Lei 1.237 de 1864, que estabeleceu o Registro Geral no qual constavam todos os direitos reais imobiliários (CARVALHO, 1998). Sobre as mudanças de registro imobiliário no Brasil, Carvalho explica que:

Quando o Brasil foi descoberto, o Rei de Portugal, como descobridor, adquiriu sobre o território o título originário de posse. Investido desse senhorio, o descobridor, por meio de doações, feitas em cartas de sesmarias, primeiro pelos donatários das capitanias, depois pelos governadores e capitães-generais, começou a destacar do domínio público os tratos de terras que viriam a constituir o domínio privado (CARVALHO, 1998, p. 01).

O rei português dividiu o Brasil em capitanias hereditárias que eram governadas pelos donatários que passavam esse direito de posse para outros por meio das cartas de sesmaria. Ainda não existia, à época, o instituto da propriedade, bem como não havia a diversidade de direitos reais que existem nos dias atuais, mas já era perceptível a importância que a posse sustentava desde os tempos da colonização. É o que esclarece Diniz:

Com o descobrimento do Brasil, em 1500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, uma vez que todas as terras passaram ao domínio público. A Coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações, reguladas pelas Ordenações do reino, àqueles que aqui aportarem, estimulando-os dessa forma a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferisse o domínio pleno das Capitanias. Os capitães recebiam da Coroa como patrimônio uma área de dez léguas, chamada sesmaria, isenta de qualquer tributo, e as cinquenta léguas restantes seriam do Reino [...] (DINIZ, 2012, p. 14).

A transferência de um imóvel estava em um estado caótico. Não havia um órgão central e os poucos documentos existentes eram desorganizados. Além disso, é importante destacar que a existência de algum ônus no imóvel era incerta. Existiam ainda “[...] hipotecas ocultas e gerais sobre bens presentes e futuros, em virtude do que não se podia saber ao certo se determinado imóvel estava ou não livre de ônus” (CARVALHO, 1998, p. 03).

Depois que a Lei nº 1.237 foi promulgada em 1864, houve grandes avanços no registro imobiliário, incluindo o estabelecimento da transcrição como método de transferência de direitos reais, a instauração do registro do título de transmissão de imóvel e constituição de ônus reais, enumeração taxativa dos gravames reais e definição da especialização das hipotecas legais e contratuais. Loureiro (1959) versa brevemente que:

O registro da propriedade imobiliária, como função do estado, foi instituído, no Brasil, pela Lei nº 1237, de 24 de setembro de 1864. Antes era ele praticado pelos vigários, dentro das respectivas paróquias, com finalidades meramente declaratórias, para discriminar domínio público do particular (LOURENÇO, 1959, p. 25).

Sob outra perspectiva, Diniz (2007) discorre que:

O registro imobiliário, como forma de aquisição de domínio, criado pelo Código civil de 1916 e regulado pelas leis subsequentes de Registros Públicos (Lei 6.015/73, com as alterações das leis 6.140/744 e 6.216/75), e mantido pelo Código Civil vigente (art. 1245), seguiu parcialmente o sistema alemão, pelo qual só com o assento se terá presunção de propriedade, afastando-se do francês, segundo qual o contrato, por si só, transmite o domínio, de sorte que o adquirente apenas por ter firmado um contrato já terá a propriedade do imóvel, embora terceiros só o reconheçam como proprietário após o assentamento imobiliário, sendo, portanto, o registro mero requisito necessário à eficácia do ato em relação a terceiro (DINIZ, 2012, p. 20).

O Brasil tentou usar o Registro Torrens australiano em 1890. Com o Código Civil de 1916, contudo, o Registro Torrens foi substituído pelo Registro de Imóveis, o que manteve a necessidade de transcrição para transferências de propriedade, mas acrescentou que a transcrição criava uma presunção de domínio em favor do titular (artigo 859) (BRASIL, 1916). Em 2002, com o Código Civil e suas modificações pela Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), o Registro de Imóveis assumiu autoridade e a função essencial para o direito brasileiro, supervisionando e aprimorando o cadastro de propriedade imobiliária, que é garantido pela Constituição Federal, em seu artigo

5º, inciso XXII, a todos os brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil (BRASIL, 1973, 1988). Diniz disserta que:

No regime anterior à Lei nº 6.015/73 havia, portanto, na prática cartorária três atos: a transcrição, a inscrição e a averbação. Apresentava-se uma distinção teórica entre transcrição e inscrição. A transcrição era a traslado do documento para o livro do oficial público, e a inscrição, a traslado o extrato ou sumário o negócio imobiliário (DINIZ, 2012, p. 42).

No decorrer da história, o instituto do regime imobiliário no Brasil passou por diversas mudanças, sempre em busca de melhorias e aperfeiçoamentos para tornar o registro de imóveis mais eficiente e seguro para os proprietários.

2.2 CONCEITO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O direito de propriedade ou propriedade é um conceito fundamental no direito imobiliário, e é crucial abordá-lo antes de definir o que é o Registro de Imóveis. O direito de propriedade é protegido tanto pelo Código Civil Brasileiro, quanto pelo artigo 5º, inciso XXII da Constituição, como um direito constitucionalmente previsto (BRASIL, 2002). A propriedade passou por um longo e diversificado período de evolução antes de se tornar o que é hoje, passando por evoluções como resultado de mudanças na sociedade, bem como nos sistemas políticos e econômicos.

Venosa (2007) aponta que a ideia e a percepção da propriedade privada mudaram ao longo dos tempos. Assim, é comum dizer que o instituto está intimamente relacionado com a história política. A propriedade é um direito complexo, já que assegura ao titular da propriedade a faculdade de dispor sobre o bem. Em outras palavras, a pessoa se autoriza dispor da forma que entender da coisa, como usá-la, abandoná-la, aliená-la e destruí-la (RIZZARDO, 2006).

A propriedade é conceituada por Gomes com base em três fatores.

O sintético, pelo qual a coisa é submissa a uma pessoa em todas as suas relações; o analítico, pelo qual a propriedade é o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem o possui injustamente; e, o descritivo, segundo o qual a propriedade é um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual a coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as devidas limitações legais (GOMES, 2006, p. 109).

O funcionamento da propriedade está vinculado ao interesse coletivo e ao bem comum da sociedade em detrimento do interesse privado, ou seja, o proprietário do

imóvel não pode fazer algo que não lhe convêm ou que prejudique terceiros (ALVIM NETO; CLÁPIS; CAMBLER, 2014). A forma de aquisição dos bens imóveis está prevista no Código Civil, que confere o direito de propriedade apenas mediante o registro da propriedade dos bens imóveis no Registro de Imóveis. Existem três formas de aquisição, sendo elas: usucapião, acessão e pelo direito hereditário, conforme os artigos 1.227, 1.238 a 1.259 e 1.784, do Código Civil (BRASIL, 2002).

Conforme supracitado, fica claro como as propriedades estão vinculadas ao registro de imóveis. Definir tais institutos é praticamente impossível devido às questões complexas e doutrinárias envolvidas, mas eles serão revisitados mais adiante (CARVALHO, 1998). A Lei de Registros Públicos, embora sendo de natureza jurídica, não inclui no seu âmbito o conceito específico de Registro de Imóveis, restando esta tarefa à doutrina. A Lei 8.935/94 em seu artigo 1º define serviços notariais e de registro como sendo serviços “de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (BRASIL, 1994). Existem quatro tipos de atos registrais demandados para o Registro de Imóveis: abertura de matrículas, registros, averbações e notícias. A função do registro de imóveis proteger as relações jurídicas relacionadas aos imóveis definindo o direito real a partir de um título específico.

Como uma importante ferramenta para estabilizar as negociações e atos jurídicos relacionados aos imóveis, o Registro de Imóveis surge no direito da propriedade como um órgão pacificador de conflitos e um órgão que garante a segurança jurídica do tráfego imobiliário, além de servir como um filtro jurídico dos títulos que ingressam no registro (MELO JÚNIOR, 2010). Nas palavras de Arguiar Vallim (1984, p. 66) sobre o que vem a ser o Registro de Imóveis, o autor define como “[...] serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos”.

O propósito do Registro de Imóveis consiste em realizar o registro e a anotação dos documentos, ações e eventos ocorridos entre indivíduos em vida ou após o falecimento, que envolvam direitos reais, com o objetivo de assegurar sua validade, sua eficácia perante todos e sua disponibilidade. Esse objetivo é claramente estabelecido no artigo 172 da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1994; CENEVIVA, 2010). O registro de imóveis possui duas funções, as funções típicas e as funções atípicas. As funções típicas estão relacionadas à aquisição ou transferência do título

por meio de sua protocolização (AMORIM, 2018). A primeira função típica do registro de imóveis é descrita no artigo 1.245 do Código Civil:

Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. Já as funções atípicas são as responsáveis por dar maior precisão ao ato registral, dando-lhe segurança jurídica, autenticidade do título e eficácia (BRASIL, 2002).

A segunda função típica se refere à comprovação do domínio da propriedade imobiliária, também conhecida como presunção de domínio. Balbino Filho (1975) explica que essa função é responsável por:

O registro de imóveis, porém, não se limita a dar publicidade aos atos jurídicos referentes às mutações da propriedade. A constituição, transferência e modificações dos direitos reais, em geral, devem refletir-se nesse registro, a fim de que se dê, na medida do possível, exatas informações a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, assim como direitos reais que os ampliam ou destroem (BALBINO FILHO, 1975, p. 33-34).

O Registro de Imóveis é um órgão auxiliar do Direito Civil que tem como finalidade realizar a inscrição de títulos públicos e privados relacionados a imóveis. Essas informações são disponibilizadas a terceiros por meio de ampla publicidade, e o registro tem como objetivo controlar, cadastrar, garantir a eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis. Ao realizar o registro, é conferida uma presunção relativa da prova da propriedade (MARANHÃO; CAMPOS; LÓPEZ, 2020).

O registro público é um ato formal realizado por um oficial público e registrado em livros públicos. Esse registro é de conhecimento livre e direto, acessível a todos os interessados. Nele são atestados fatos jurídicos em conformidade com a lei, referentes a pessoas ou coisas. Esses fatos estão conectados por meio de referência a um registro considerado principal, o qual assegura que terceiros tenham conhecimento da situação jurídica correspondente. A lei estabelece que esse conhecimento por terceiros e a capacidade probatória decorram desse registro, como efeitos mínimos (ALMEIDA, 2008). Segundo Antonino Moura Borges a definição de Registro de Imóveis é a seguinte:

O Registro de Imóveis é o ato de ofício praticado pelo oficial do Cartório de Imóveis, o qual é revestido de fé pública e faz constar no assento registral permanente, os atos de aquisição e transmissão da propriedade imóvel, assegurando, assim o direito de propriedade de seu titular, ou adquirente, além de assegurar a publicidade dos direitos reais perante terceiros (BORGES, 2014, p. 116).

Cada Cartório de Registro de Imóveis mantém arquivadas todas as informações referentes aos imóveis que estão sob sua jurisdição. Por meio das certidões emitidas por esses cartórios, é possível obter informações sobre todos os proprietários do imóvel, bem como verificar se existem ônus ou ações legais (como penhoras, alienações fiduciárias, hipotecas ou processos judiciais) que possam impedir sua venda ou sua compra. Resumidamente, o Registro de Imóveis é um órgão público auxiliar do Direito, principalmente do Direito Civil, cuja função é registrar e documentar tanto títulos públicos como privados relacionados a imóveis. Esse órgão está em constante aprimoramento para melhor atender às demandas da sociedade (MARTINS, 2017; SERRA; SERRA; CASSETTARI, 2018).

2.3 A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

O Registro Imobiliário é essencial para o desenvolvimento e o sucesso dos empreendimentos no setor imobiliário. Sua relevância se deve ao fato de que é por meio desse registro que se obtém uma fonte confiável de informações que estabelecem todos os aspectos a serem considerados nas transações imobiliárias. Ele não apenas proporciona segurança jurídica, mas também orienta e instrumentaliza a realização desses negócios. Loureiro (2014) destaca em sua obra que

O Direito registral imobiliário tem por objetivo a publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando a proteção dos titulares de tais direitos reais (publicidade dinâmica). Destarte, a razão de ser do Direito registral é diminuir os riscos dos adquirentes de imóveis ou direitos a ele relativos, por meio de uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, conseqüentemente, diminuindo os custos da transação e contribuindo para a diminuição de litígios envolvendo imóveis (LOUREIRO, 2014, p. 265).

Ademar Fioranelli ensina que:

A precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que não de sustentá-lo. Sem essas bases sólidas, os

negócios imobiliários, via de regra vultosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos aqueles que dele se valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área (FIORANELLI, 2001, p. 381).

Para que a propriedade de um imóvel seja adquirida, não é suficiente apenas o acordo de vontades entre comprador e vendedor, como ocorre em um contrato de compra e venda. A transferência efetiva do domínio só ocorre por meio do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis. Antes dessa protocolização, o direito existente é apenas pessoal (SERRA; SERRA; CASSETTARI, 2018). De acordo com o Código Civil, existem várias formas de aquisição de um imóvel, como por exemplo, a acessão, a usucapião, a desapropriação e a herança (BRASIL, 2002). No entanto, em todos os casos, o acesso ao Registro de Imóveis é de extrema importância, pois, ao realizar o registro, garante-se a eficácia perante todos e a continuidade registral. No Brasil, adotou-se o sistema de registro imobiliário constitutivo, ou seja, a propriedade só é adquirida ao registrar o imóvel (LOUREIRO, 1959). Com sua contínua evolução, o Registro Imobiliário Brasileiro desempenha um papel de enorme importância para todos os ramos do direito, pois garante uma fonte segura e centralizada de informações imobiliárias. Serpa Lopes afirma que:

Um princípio que devem todos ter em vista, quer o Oficial do Registro, quer o próprio Juiz: em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo de regime do registro imobiliário e participem de seus benefícios (SERPA LOPES, 1957, p. 346).

É incontestável que o registro imobiliário possui uma responsabilidade e importância significativas nas operações do setor imobiliário, uma vez que garante a concretização, a segurança jurídica e a autenticidade dessas transações. Pode-se afirmar que o registro imobiliário é um ramo do direito brasileiro que busca fortalecer a perenidade e o crescimento positivo do mercado imobiliário no país. É amplamente conhecido o ditado de que "quem não registra, não é dono". Conforme discutido ao longo dessa seção, somente aquele que protocola e efetua o registro no cartório de registro de imóveis da respectiva circunscrição se tornará efetivamente proprietário. Esse ato é considerado o único capaz de fornecer a segurança jurídica e a transparência necessárias nas transações imobiliárias.

2.4 CENÁRIO BRASILEIRO

Essa seção versa sobre os princípios norteadores do registro público brasileiro, possibilitando, assim, uma melhor compreensão das minúcias que norteiam essa temática.

2.4.1 Princípios Norteadores do Registro de Imóveis

Os princípios são fundamentais para a aplicação das leis nos Registros de Imóveis. Alguns deles são estabelecidos por normas escritas no ordenamento jurídico, enquanto outros são extraídos da interpretação sistemática das leis. Os princípios têm o papel de fornecer direcionamentos e orientações para a atuação dos serviços notariais e registrais (PEDROSO, 2015). No contexto dos Registros de Imóveis, Serra, Serra e Cassettari (2018) explicam a existência de treze princípios:

Princípio da Segurança Jurídica: princípio que visa garantir segurança frente atos necessários, explicitado no artigo 1º da Lei nº 8.935/94, que regulamenta serviços notariais e de registro (BRASIL, 1984).

Princípio da Unitariedade da Matrícula: cada imóvel, segundo tal princípio, deve possuir uma única matrícula. Assim, cada matrícula corresponde a apenas um único imóvel, conforme artigo 176, § 1º, da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973).

Princípio da Inscrição: informa os efeitos do registro e estabelece a partir de qual momento o direito se torna real, orientando assim os efeitos antes e depois do ato de inscrição. Existem, nesse diapasão, três tipos de inscrição: declarativa, que tem por objetivo completar o registro e garantir continuidade dos atos; integrativa, que busca atender ao princípio de continuidade; e preventiva, que dá enfoque ao aspecto publicitário do registro. Vale destacar que a publicidade registral só é possível após a inscrição do título no registro de imóveis competente (AMORIM, 2018).

Princípio da Continuidade: este princípio institui que nenhum título pode ser registrado sem que haja o registro do título anterior que estabeleceu os direitos que estão sendo transferidos ou que permitiu a instituição ou extinção do direito em questão. A essencialidade desse princípio se deve ao fato de que ele garante segurança no registro, o que permite que o adquirente tome conhecimento sobre titularidade e história da propriedade. A continuidade é fundamental para assegurar a

segurança e possibilitar ao adquirente rastrear a cadeia de titularidade do imóvel (LOUREIRO, 2014).

Princípio da Legalidade: a legalidade é um dos princípios norteadores dos requisitos do registro, que estabelece quais títulos podem ser registrados e que define o conteúdo desses títulos. Tal princípio determina que somente os direitos reais definidos em lei podem ser e que os títulos passíveis de registro devem ser juridicamente válidos e atender aos requisitos legais de registrabilidade (SERRA; SERRA; CASSETTARI, 2018). Logo, a mera inscrição no registro de imóveis não é suficiente, é preciso que esse título atenda a alguns requisitos legais, estando sujeito a um exame de qualificação por parte do registrador (AMORIM, 2018).

Princípio da Instância ou Rogação: esse é um dos princípios que rege os requisitos do registro, estabelecendo como os títulos são apresentados e ingressam no registro de imóveis. Esse princípio determina a posição passiva do registrador com relação ao ingresso de títulos, o que assegura sua imparcialidade na realização e suas funções. Assim, qualquer ato deverá ser praticado apenas por solicitação da parte interessada, a menos que exista alguma exceção expressa em lei (SERRA; SERRA; CASSETTARI, 2018). Para registro, o procedimento se inicia com o requerimento do interessado e a apresentação de um título formal no cartório de registro de imóveis, que deve ser protocolado, o que indica que ele é recebido para registro. O registrador não pode recusar o protocolo do título, mesmo que identifique exigências fiscais ou vícios evidentes em uma primeira análise, realizando, posteriormente, as exigências necessárias para que seja registrado (LOUREIRO, 2014).

Princípio da Especialidade: esse também é um princípio que orienta os requisitos do registro, exigindo uma descrição completa do imóvel e dos direitos a ele relacionados, assim como a qualificação dos envolvidos, tanto na matrícula quanto no título a ser registrado. É nele que se estabelece a necessidade de correspondência entre os elementos do título e da matrícula, para permitir o registro desse título (SERRA; SERRA; CASSETTARI, 2018). Esse princípio é dividido em três espécies: a especialidade objetiva, que diz respeito ao objeto do registro, ou seja, ao imóvel; a especialidade subjetiva, relacionada às pessoas envolvidas nas relações jurídicas constantes da matrícula; e a especialidade do fato jurídico inscritível, que se refere diretamente ao direito que está sendo divulgado por meio da inscrição. É importante que haja uma amarração geográfica que identifique a posição do imóvel no espaço, geralmente feita por meio dos nomes dos confrontantes, a menos que exista um

cadastro que delimite os imóveis dentro de coordenadas geográficas (LOUREIRO, 2014).

Princípio da Cindibilidade: esse princípio permite que um título represente diversos direitos distintos, desde que envolvam as mesmas partes, podendo ou não apresentar uma relação de dependência entre si. Basta pensar na transação de compra e venda de um carro com pacto adjeto de hipoteca, como explica Amorim (2018), são direitos complementares, não existe um sem o outro. Isso também é observado em outras diversas relações jurídicas, mas que, por outro lado, podem apresentar direitos que podem ser individualizados, isto é, que possuam uma existência independente dos direitos contidos no título sem que sua essência se altere (SERRA; SERRA; CASSETTARI, 2018).

Princípio do Tempus Regit Actum: o princípio do tempus *regit actum* estabelece que o momento de formação do título é diferente do momento de sua inscrição. Pode haver situações em que ocorram alterações no contexto jurídico envolvendo o direito que tornem o título apto para registro no momento de sua formação, mas não no momento da inscrição (SERRA; SERRA; CASSETTARI, 2018).

Princípio da Prioridade: princípio que estabelece que o título que for apresentado primeiro no registro de imóveis terá preferência de registro em relação aos demais títulos que forem contraditórios ou que possuam qualquer ordem de gradação em relação a ele. Assegura-se assim ao primeiro título protocolado o direito de preferência, ou prioridade, que se concretiza por meio do acesso ao registro do documento que contém um direito real imobiliário, sendo ele prenotado (AMORIM, 2018).

Princípio da Publicidade: trata dos efeitos do registro e varia de acordo com o sistema registral adotado. A publicidade registral em no Brasil, advém da inscrição no registro de imóveis e é obrigatória para os atos de competência desse registro, segundo artigo 169º da Lei nº 6.015/73. Por meio desse princípio, todos os atos inscritos no registro de imóveis se tornam públicos, e sua inscrição é o que garante a publicidade perante terceiros (BRASIL, 1973; SERRA; SERRA; CASSETTARI, 2018). Uma vez que a publicidade é alcançada somente por meio do registro, ele garante segurança e transparência em transações imobiliários, como explica Loureiro (2014).

Princípio da Presunção e da Fé Pública: O princípio da presunção e da fé pública está relacionado aos efeitos do registro e é uma junção de dois princípios. Embora tenham significados distintos, foram combinados em certo período no Brasil,

em uma corrente doutrinária que pretendia atribuir ao primeiro princípio, previsto em lei, a eficácia do segundo, mesmo que este não estivesse expressamente mencionado na lei (AMORIM, 2018).

Princípio da Concentração: O princípio da concentração está implícito na Lei nº 6.015/73, que instituiu a matrícula no registro de imóveis. Esse princípio estabelece que todos os direitos reais e atos relacionados a um determinado imóvel devem ser concentrados na matrícula correspondente a esse imóvel. A ideia por trás da matrícula é cadastrar o imóvel e reunir nele todos os direitos reais e atos a eles relativos. Assim, segundo o princípio da concentração, todos os direitos reais incidentes sobre um determinado imóvel devem estar registrados em sua matrícula, sem possibilidade de serem afetados por outros direitos que não estejam inscritos nela. Embora seja um ideal buscado pela doutrina e cada vez mais refletido em disposições legais, ainda não é absolutamente aplicado (SERRA; SERRA; CASSETTARI, 2018).

2.4.2 Estrutura Orgânica da Lei de Registro Público no Brasil

O Registro de Imóveis desempenha um papel fundamental ao fornecer publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos e negócios jurídicos relacionados a propriedades imobiliárias. Este sistema é gerenciado por um registrador que possui fé pública e a responsabilidade de cumprir estritamente seus deveres para assegurar os direitos reais sobre as propriedades e seus titulares. (SERRA; SERRA; CASSETTARI, 2018).

A informação contida nos registros de imóveis é essencial para a segurança das transações imobiliárias. Quando alguém adquire um imóvel, é vital saber com certeza quem é o proprietário, se o imóvel possui encargos que possam impedir sua transferência e se não haverá surpresas relacionadas a dívidas não autorizadas. Os imóveis são registrados com base em sua localização, e cada região possui um cartório responsável pelo registro dos imóveis nessa área específica. Para adquirir um imóvel, é necessário apresentar a certidão de matrícula, que descreve o imóvel, seu histórico de transferências, os proprietários anteriores e como cada um deles adquiriu a propriedade. Também é crucial obter a certidão de ônus do imóvel para verificar se há restrições que possam impedir a transferência ou prejudicar terceiros (LOUREIRO, 2014).

As certidões nos registros de imóveis são documentos públicos que comprovam a propriedade do imóvel e podem ser obtidas por qualquer pessoa. A clareza das informações contidas nessas certidões é essencial, e qualquer alteração deve ser registrada no histórico do imóvel (SERRA; SERRA; CASSETTARI, 2018).

O registro de imóveis é um registro real, o que significa que ele registra o próprio bem imóvel. Todos os imóveis particulares são registrados nos registros de imóveis, exceto aqueles que são propriedade da União, conforme estabelecido no artigo 20 da Constituição Federal (BRASIL, 1988). O registro é uma maneira de adquirir direitos reais sobre um imóvel, que também pode ser adquirido por meio de sucessão legal ou testamentária, onde a herança é transferida aos herdeiros após a abertura da sucessão, independentemente de um processo de partilha formal. A usucapião é outra forma pela qual alguém pode adquirir direitos reais sobre um imóvel, adquirindo a propriedade por meio da posse contínua e não contestada dentro do prazo estabelecido por lei (ALVIM NETO; CLÁPIS; CAMBLER, 2014). O registro tem efeito erga omnes, ou seja, é vinculativo para toda a comunidade. De acordo com a Lei nº 6.015/73, apenas determinados tipos de documentos, como escrituras públicas e atos estrangeiros com força de instrumento público, são admitidos para registro (BRASIL, 1973).

Cada imóvel possui sua própria matrícula, que é criada no registro de imóveis. A matrícula identifica o respectivo proprietário do imóvel e registra todo o histórico de transferências, criando um registro detalhado das mudanças na propriedade. Ela desempenha um papel crucial na individualização de cada imóvel, indicando sua localização e a data de abertura da matrícula, sendo um requisito essencial para o registro do imóvel. Após uma análise minuciosa do processo de transferência e a verificação de que não existem defeitos, o registro do imóvel é efetuado mediante a apresentação do título (FRANCISCO, 1999).

No âmbito do Registro de Imóveis, uma variedade de atos é praticada, especialmente aqueles que estão elencados no artigo 167 da legislação. Estes atos representam a materialização de direitos reais, destacando a função dos registros em converter diversos negócios jurídicos em direitos reais. Além da matrícula, mencionada na introdução do artigo 167, procede-se ao registro dos atos ali elencados. A instituição da matrícula foi estabelecida pela Lei nº 6.015 e estipula que, no primeiro registro efetuado após a sua vigência, a matrícula deve ser obrigatoriamente efetuada e essa regra é de extrema importância no que tange as

transcrições, que eram utilizadas antes das matrículas, pois assim que ocorre um ato referente a uma transcrição ela é encerrada e aberta uma matrícula. Os requisitos relativos à matrícula são minuciosamente delineados no inciso II do artigo 169 da mesma lei, enquanto o artigo 176, § 1º, delinea os critérios pertinentes ao Livro 2 - Registro Geral (matrícula) (BRASIL, 1973). O propósito fundamental da matrícula é proporcionar uma representação objetiva do imóvel e de todos os elementos a ele relacionados, espelhando, assim, as características da titularidade. Essa prática está alinhada com o princípio da especialização dos direitos reais, que se traduz na precisa identificação do bem imóvel que constitui objeto de uma titularidade jurídica (ALVIM NETO; CLÁPIS; CAMBLER, 2014).

As mudanças jurídicas e fáticas que ocorrem em um imóvel precisam ser registradas junto à matrícula, seja uma transferência de propriedade, alguma alteração nas divisas ou mesmo a instituição de ônus real, entre outros, já que eles geram impacto significativo na organização social. Logo, toda a coletividade deve ter acesso e ser notificada. Assim, o registro de imóveis pode ser definido como um organismo técnico, que tem caráter público e que fica responsável pela notificação da comunidade sobre a constituição, qualquer modificação ou a extinção de direitos e ônus reais sobre qualquer imóvel (AMORIM, 2018).

Tanto registro, quanto averbação dos atos e negócios jurídicos relacionados a imóveis são obrigatórios, devendo ser realizados em cartórios competentes na circunscrição onde o bem se localiza. Embora não existam penalidade específicas definidas por leis para a omissão de registro, a principal consequência é a não aquisição do direito real pretendido, a ineficácia desse direito real ou a impossibilidade de o proprietário exercer seus poderes de disposição sobre o bem (LOUREIRO, 2014). No caso de atos entre vivos, como a compra e venda de imóveis, Amorim (2018) explica que a propriedade só é transferida mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, como consta no artigo 1.245 do Código Civil, assim, sem o registro, o vendedor segue sendo considerado proprietário do imóvel.

Esse mesmo princípio pode ser aplicado a outros direitos reais sobre imóveis (usufruto, superfície, hipoteca, servidão e alienação fiduciária), dando ao registro o efeito constitutivo, isto é, é o registro, mas não o título em si, que confere a eficácia *erga omnes* ao direito real (LOUREIRO, 2014). Contudo, para os atos referentes à sucessões e usucapião, o registro é obrigatório para que a aquisição do direito real seja declarada e tornada pública. Sem o registro do formal de partilha ou da sentença

de usucapião, o antigo proprietário continuará sendo considerado o dono, e os novos direitos não serão reconhecidos, de acordo com Amorim (2018).

Conforme estabelecido no artigo 172 da Lei de Registros Públicos, o Registro de Imóveis faz o registro dos títulos ou atos que constituem, declaram, transferem ou extinguem direitos reais sobre imóveis, seja por atos entre vivos ou *causa mortis*, abrangendo sua constituição, transferência ou modificação. Além disso, são feitas as averbações de atos que de alguma forma alterem o conteúdo do registro ou impliquem na extinção dos direitos registrados. Os registros e averbações são efetuados em livros específicos, cujos modelos e requisitos estão expressos na Lei 6.015/1973 (artigos 172 a 181). Além dos livros utilizados para o registro e averbação, é obrigatório o livro de protocolo, onde são registrados os títulos apresentados ao Registro de Imóveis, os livros que indicam os imóveis matriculados e os titulares de direitos inscritos (LOUREIRO, 2014).

No sistema de inscrição adotado pelo direito brasileiro, o Livro de Registro Geral desempenha um papel fundamental no registro imobiliário. Ele serve como um repositório dos lançamentos cadastrais, que são as matrículas dos imóveis. Nele estão contidas as matrículas dos imóveis, que deve ser individual e exclusiva. Cada matrícula apresenta informações como a data, a descrição detalhada do imóvel, o domicílio e a nacionalidade do proprietário (seja pessoa física ou jurídica), assim como sua qualificação completa e o número de registro anterior. Na sequência da folha, são registrados todos os atos e averbações relacionados ao imóvel matriculado, como transferência de propriedade (compra e venda, doação, etc.), usufruto, hipoteca, penhora, construção de edificações, entre outros. Os Livros de Registro são responsáveis por registrar os atos declarados pelas partes interessadas, e deles são extraídas as certidões dos atos ou fatos jurídicos ali registrados. Dessa forma, os livros garantem a publicidade dos registros relacionados a direitos reais sobre imóveis e sua oponibilidade perante todos (*erga omnes*) (ALVIM NETO; CLÁPIS; CAMBLER, 2014).

Deve-se destacar que, a princípio, os títulos não são transcritos em sua integralidade nos livros imobiliários, seja para fins de matrícula, registro ou averbação. Ao contrário, eles apresentam apenas resumos narrativos desses negócios jurídicos concretizados, que posteriormente podem ser usadas para extração de informações essenciais para a escrituração, por exemplo (AMORIM, 2018). Como consta na lei, no registro, alguns dados essenciais devem constar, como: a data, o nome, o domicílio e a nacionalidade do alienante, do devedor, do adquirente ou do credor. Deve conter

também o título da transmissão ou ônus, a forma, a procedência e a caracterização do título, o valor do contrato, da coisa ou da dívida, e suas condições e especificações (LOUREURO, 2014).

A matrícula consiste em uma ou mais folhas dentro do Livro de Registro Geral. Ela deve conter, além do número e da data de abertura, uma descrição completa do imóvel, incluindo suas características, como localização, dimensões e confrontações. Também são registradas informações sobre o proprietário, como seu nome, qualificação e domicílio. Além disso, a matrícula inclui o número do registro anterior, do qual se origina, estabelecendo uma continuidade na história do imóvel (AMORIM, 2018).

2.5 PRINCIPAIS EVOLUÇÕES DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

O termo "registrar" refere-se ao ato de inscrever-se em um livro apropriado, conferindo validade a determinados atos. Já o termo "registro" representa a ação ou efeito de registrar, indicando a anotação feita pelo registrador (AMORIM, 2018). O sistema notarial e registral é composto pelos cartórios, também, chamados de Serventias Extrajudiciais, regulamentados pelo artigo 236 da Constituição Federal e pela Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros), que estabelecem diretrizes e responsabilidades dos profissionais que atuam nessa área, objetivando eficiência e validade jurídica (BRASIL, 1973, 1988). A Lei dos Registros Públicos, em particular, trata dos serviços relacionados aos registros públicos, impondo aos oficiais (serventuários) os seus direitos e obrigações no exercício das atividades de registro, sem excluir outras atribuições impostas por outras normas legais (ALVIM NETO; CLÁPIS; CAMBLER, 2014).

O estudo do Sistema Notarial e Registral possui grande importância devido sua função social, econômica e jurídica, especialmente frente a um momento de intensas discussões públicas e expansão de competências, impulsionadas por políticas de desburocratização do Judiciário, regularização fundiária e implementação de sistemas eletrônicos de acesso e publicidade (DIP, 2016). Recentemente, está em andamento a interconexão dos Registros de Imóveis utilizando o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), com a finalidade implantar e coordenar, em âmbito nacional, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), na forma prevista nos artigos 37 a 41, da Lei nº 11.977, de 7/7/2009, mediante integração dos

cartórios de registros de imóveis do país, visando o seu funcionamento uniforme, apoiando os oficiais de registro de imóveis e atuando em cooperação com a Corregedoria-Nacional de Justiça e as Corregedorias Gerais de Justiça dos estados e do Distrito Federal.

Em 27 de junho de 2021, foi criada a Lei nº 14.382, que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), que será abordado no decorrer dessa pesquisa.

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, bem como moderniza e simplifica os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos, de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), e de incorporações imobiliárias, de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 2º Esta Lei aplica-se:

- I - às relações jurídicas que envolvam oficiais dos registros públicos;
- II - aos usuários dos serviços de registros públicos (Lei nº 14.382/2022).

Pode-se concluir que o funcionamento do registro de imóveis no Brasil apresenta uma ampla gama de atividades e que o sistema possui importância significativa nas transações imobiliárias do país.

3 MODELO EUROPEU DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Uma vez compreendido o modelo brasileiro de registro de imóveis, esse capítulo busca promover um melhor entendimento sobre as características gerais do registro de imóveis europeu, tendo por base alguns dos países da União Europeia. Antes de explorar o funcionamento do modelo europeu, vale ressaltar, brevemente, o motivo dessa escolha. A primeira e principal razão se deve ao fato de que o nosso direito deriva do direito europeu, facilitando assim qualquer adaptação ao nosso sistema. A segunda motivação se deve ao fato de que as ideias que permeiam o sistema que está para ser implementado na União Europeia de unificação também se aplicam ao Brasil, pois o país pode ser somente uma nação, mas com tamanho continental e as suas transações imobiliárias são também em nível continental.

Na Europa, houve um aumento nas transações transfronteiriças de imóveis dentro da União Europeia e isto demandou que houvesse um fácil acesso das informações dos registros de terras nacionais dos Estados membros. Desta forma, teve início o projeto EULIS que reuniria os registros de oito países europeus em um único portal. Fornecendo acesso a informações transfronteiriças sobre os direitos de propriedade de imóveis, utilizando as informações das bases de dados informatizadas das organizações participantes (MARINHO, 2021). Em rápida comparação com o Brasil, diariamente são realizadas transações imobiliárias estaduais e interestaduais e, até pouco tempo atrás, não havia um sistema com fácil acesso de comunicação dos registros brasileiros. Com essa necessidade latente, observa-se hoje que o país se encaminha para essa interconexão.

3.1 DIREITO EUROPEU E A LIVRE CIRCULAÇÃO

Formada por uma união supranacional de vinte e oito países, unidos por motivações integracionistas e um regime político específico, a União Europeia (UE) representa o maior bloco econômico do mundo, abrangendo economias nacionais que, somadas, alcançam meio bilhão de habitantes. Sob a ótica do conceito de eficiência e da busca pela maximização da riqueza e bem-estar no Direito Econômico, o seu sucesso, sua fundamentação e a formação dessa zona, servem como referência para outras comunidades internacionais (LEMOS, 2015).

Analisar esse contexto sob o conceito da eficiência delineado por Richard Posner (2010), doutrinador americano na Análise Econômica do Direito, que também é trabalhado pela Comissão Europeia, é fundamental para que se possa compreender a maximização da riqueza e do bem-estar social sob a ótica do Direito Econômico. A implementação de um mercado unitário, munido de uma moeda única, gerou resultados positivos e significativos quanto à busca constante do bloco por eficiência nas políticas econômicas. A eficiência, nesse contexto, é evidenciada por diversos aspectos, como a maior diversidade de produtos, preços estáveis, segurança e oportunidades para novas empresas e mercados, crescimento econômico uniforme, integração nos mercados financeiros e o fortalecimento do papel econômico da União Europeia no cenário global. Os critérios de convergência desempenham um papel crucial, sendo parâmetros para a entrada na União Monetária Europeia e avaliação contínua dos Estados-Membros, explica Lemos (2015).

A Comissão Europeia destaca que a moeda única proporciona novas oportunidades derivadas da integração e da dimensão da economia da zona do euro, aumentando a eficiência do mercado único. Vale notar que, no contexto do Direito Administrativo tradicional, o conceito de eficiência difere da abordagem em Direito e Economia. Enquanto o primeiro trata de evitar desperdício de recursos públicos, o segundo, no âmbito de Direito e Economia, foca na otimização do uso de recursos escassos para atender às necessidades humanas ilimitadas, considerando a eficiência como essencial para atingir o maior número possível de necessidades pessoais com os recursos disponíveis (COMISSÃO EUROPEIA, 2013).

No mesmo sentido, Posner (2010) defende a teoria que busca maximizar o bem-estar na sociedade por meio da alocação racional de recursos de acordo com as preferências individuais. Ele concebe uma sociedade justa, conforme a interpretação fornecida por Lemos (2015), como aquela em que a maximização da riqueza ocorre através de um sistema eficiente, conciliando princípios éticos como utilidade, liberdade e igualdade. Richard Posner aborda a eficiência como a maximização da riqueza, uma abordagem jurídica do princípio econômico da superioridade de Vilfredo Pareto. Este princípio, que sugere que uma alocação de recursos é superior se puder melhorar a situação de pelo menos uma pessoa sem piorar a de ninguém, é questionado por críticos. Economistas como Nicholas Kaldor e John Hicks desenvolveram uma evolução desse conceito, chamada de critério Kaldor-Hicks, onde se exige que o

aumento no valor seja suficiente para compensar plenamente os prejudicados (BOTELHO, 2016).

Sua ideia inicial era a compensação das lacunas existentes no modelo sugerido por Pareto. Contudo, é crucial observar que essa concepção também é criticada, já que não garante a efetiva compensação das perdas para aqueles afetados pela maximização de riquezas de outros. A análise dos rigorosos parâmetros que regem a zona do Euro revela um foco na eficiência, indicando que a moeda única europeia continua a ganhar destaque na economia mundial. A política de maximização de riqueza, fortalecida pelo regime de austeridade fiscal e geração de emprego na União Europeia, posiciona o Euro como uma potencial moeda de reserva para países terceiros, o que amplia cada vez mais sua relevância no cenário global.

A União Europeia (UE), ao adotar o princípio da eficiência em termos econômicos e sociais, estabelece uma interconexão crucial entre a livre circulação e os diversos contextos que permeiam a integração. Do ponto de vista econômico, a livre circulação de bens, serviços, capitais e pessoas dentro da UE desempenha um papel fundamental na promoção da eficiência. Esse movimento livre de fatores produtivos cria um mercado único dinâmico, estimulando a competição, aumentando a diversidade de produtos e serviços disponíveis e contribuindo para preços mais estáveis.

Em termos sociais, a livre circulação transcende fronteiras geográficas, promovendo a mobilidade e a interação entre os cidadãos europeus. Esse intercâmbio cultural e social não apenas fortalece os laços entre os países membros, mas também contribui para a formação de uma identidade europeia comum. A possibilidade de trabalhar, estudar ou residir em diferentes países da UE amplia as oportunidades para os indivíduos, enriquecendo suas experiências e perspectivas.

Contudo, é importante reconhecer que, para garantir a eficiência tanto econômica quanto social, é necessário abordar desafios específicos. Questões como a assimetria econômica entre os Estados-Membros, diferenças em sistemas sociais e de bem-estar, e a necessidade de harmonização de regulamentações são desafios que a UE enfrenta na busca por uma aplicação equitativa do princípio da eficiência.

O registro eficiente de imóveis na União Europeia exerce um impacto substancial na dinâmica econômica e social da região. Ao proporcionar um sistema seguro e ágil para o registro de propriedades, a UE fomenta a estabilidade no mercado imobiliário, estimula o crescimento econômico e facilita o acesso ao crédito para

investimentos. Essa eficiência não apenas reduz a incerteza nas transações imobiliárias, mas também desempenha um papel crucial na promoção da segurança habitacional.

No entanto, é necessário equilibrar os benefícios econômicos com as preocupações sociais, como a possível especulação imobiliária e o impacto nos preços da habitação. A busca por políticas que garantam a equidade e a acessibilidade habitacional reflete o compromisso da UE em utilizar efetivamente o registro de imóveis para promover não apenas o desenvolvimento econômico, mas também a melhoria concreta na qualidade de vida de seus cidadãos.

Assim, ao considerar a livre circulação sob a ótica econômica e social, a UE busca não apenas otimizar a alocação de recursos, mas também promover uma integração que respeite a diversidade e promova o bem-estar geral de seus cidadãos. Este equilíbrio delicado entre eficiência econômica e coesão social destaca a abordagem multifacetada da UE na busca por uma integração que beneficie todos os seus membros.

3.2 INTEGRAÇÃO REGIONAL E O MERCADO COMUM EUROPEU: ESTRUTURA ORGANIZACIONAL E PODERES

A União Europeia (UE) se destaca como o mais exemplar modelo de integração regional na atualidade. O Mercado Comum Europeu transcende uma mera união aduaneira, incorporando características de um espaço econômico integrado. Isso implica a livre circulação de mercadorias, imóveis, trabalhadores e capitais, além de normas de concorrência e legislação unificadas (ILZKOVITZ, 2007). Entretanto, conforme salienta o doutrinador português João Mota de Campos, a integração econômica vai além das liberdades mencionadas. Para efetivar um verdadeiro mercado comum, é essencial coordenar, harmonizar ou até mesmo unificar as regras e políticas nacionais divergentes, garantindo um quadro comum para produção e trocas em todo o espaço econômico integrado (LEMOS, 2015).

Após a criação da União Econômica e Monetária, tornou-se necessário estabelecer órgãos supranacionais para coordenar, harmonizar e unificar as regras e políticas nacionais. Dentre esses órgãos, destacam-se o Parlamento Europeu, o Conselho Europeu, o Conselho da UE, o Eurogrupo, a Comissão Europeia e o Banco Central Europeu, cada qual com funções específicas relacionadas à governança

econômica (COMISSÃO EUROPEIA, 2013). O parlamento Europeu compartilha poder legislativo com o Conselho, exercendo papel consultivo e intervém no estabelecimento do orçamento comunitário. O Conselho Europeu, composto pelos líderes dos países da UE, define as principais orientações políticas, visando a eficácia e coerência das políticas no âmbito comunitário (COMISSÃO EUROPEIA, 2013; LEMOS, 2015).

O Conselho, constituído pelos ministros da Economia e das Finanças dos países da UE, coordena as políticas econômicas gerais e vincula suas decisões a cada país. O Eurogrupo, composto pelos ministros das Finanças dos países da zona do euro e pelo presidente do Banco Central Europeu, decide estrategicamente sobre assuntos relacionados ao euro. A Comissão Europeia, crucial para o critério de eficiência discutido, verifica o cumprimento das regras do Pacto de Estabilidade e Crescimento, propondo orientações e supervisionando o desempenho dos países para garantir o cumprimento das decisões e recomendações do Conselho (COMISSÃO EUROPEIA, 2013; LEMOS, 2015).

3.3 BANCO CENTRAL EUROPEU E RESPOSTA À CRISE: GOVERNANÇA E ESTABILIDADE

Em termos estritamente econômicos, o Banco Central Europeu (BCE) desempenha um papel crucial ao aplicar, com total independência, a política monetária na zona do Euro. Seu principal objetivo é o controle da inflação para assegurar a estabilidade de preços. O BCE visa manter a taxa média de inflação em 2% a médio prazo, garantindo benefícios da estabilidade de preços e evitando o risco de deflação (EUROPEAN CENTRAL BANK, 2023).

Em resposta à crise global de 2010, a União Europeia estabeleceu o Fundo Europeu de Estabilidade Financeira. Esse fundo serve como um mecanismo temporário de resgate para economias mais impactadas pela crise. A assistência é condicionada a rigorosos programas de ajuste específicos para cada país, visando a austeridade e responsabilidade fiscal (LEMOS, 2015). Dois exemplos notáveis foram Grécia e Portugal. A Grécia, após receber significativa ajuda financeira desde 2010, comprometeu-se com medidas de austeridade para enfrentar uma dívida crescente. Em contrapartida, Portugal, que recebeu assistência em 2011, conseguiu, em 2014, retirar-se com sucesso do programa de recuperação nacional, evidenciando a eficácia das reformas implementadas (ESM, 2014).

Além do BCE e do Fundo Europeu, diversos órgãos supranacionais, como aqueles já supracitados, desempenham papéis específicos na governança econômica. Coletivamente, esses órgãos buscam manter a estabilidade econômica, fortalecendo a comunidade europeia por meio da concentração de esforços, hierarquia definida e aplicação constante dos critérios de convergência. Uma vez avaliados esses aspectos, é evidente o empenho da União Europeia em atingir o mais alto nível de integração regional, eficiência supranacional e estruturação ideal do mercado comum. Resta agora refletir sobre o futuro desse mercado comum europeu, consolidado e fortalecido por suas instituições supranacionais. A livre circulação de bens e capital na UE desempenha um papel importantíssimo no contexto da eficiência econômica e integração regional, alinhando-se aos princípios discutidos anteriormente.

O livre movimento de capitais é um princípio fundamental da União Europeia, consagrado no Artigo 63 do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia (, no inglês *Treaty on the Functioning of the European Union* - TFEU). Esta disposição proíbe expressamente restrições ao movimento de capitais entre Estados-Membros e entre Estados-Membros e países terceiros. No entanto, o TFEU reconhece que certas restrições ao livre movimento de capitais podem ser justificadas com base em requisitos prementes do interesse geral, como segurança pública, regras prudenciais ou preservação de serviços de interesse geral. Essa disposição é fundamental para o princípio da livre circulação de capitais, facilitando o desdobramento eficiente de capitais físicos e financeiros por meio de fronteiras para fins de investimento e financiamento.

Artigo 63.º (ex-artigo 56.º TCE)

1. No âmbito das disposições do presente capítulo, são proibidas todas as restrições aos movimentos de capitais entre Estados-Membros e entre Estados-Membros e países terceiros.
2. No âmbito das disposições do presente capítulo, são proibidas todas as restrições aos pagamentos entre Estados-Membros e entre Estados-Membros e países terceiros (EUR-Lex, 2016, tradução nossa).

O Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) desempenhou um papel fundamental na interpretação e aplicação das disposições do TFUE relacionadas ao livre movimento de capitais. Em sua jurisprudência, o TJUE estabeleceu que qualquer restrição ao livre movimento de capitais deve ser adequada para alcançar o objetivo pretendido e não deve ultrapassar o necessário para atingi-lo, de acordo com o

princípio da proporcionalidade. O TJUE também reconheceu que certos setores, como petróleo, telecomunicações e eletricidade, podem exigir restrições ao livre movimento de capitais para garantir o fornecimento de produtos ou serviços essenciais em caso de crise.

Além da proibição geral de restrições ao livre movimento de capitais, o TFEU também contém disposições específicas relacionadas a países terceiros, sanções financeiras e balança de pagamentos. O Artigo 66 do TFEU permite restrições ao movimento de capitais para países terceiros para salvaguardar o funcionamento da união econômica e monetária. O Artigo 75 do TFEU prevê a possibilidade de sanções financeiras contra indivíduos, grupos ou entidades não estatais para prevenir e combater o terrorismo. Por fim, o Artigo 219 do TFEU permite restrições ao movimento de capitais para proteger a balança de pagamentos dos Estados-Membros.

Em resumo, a base legal para o livre movimento de capitais na União Europeia é complexa e multifacetada, refletindo os diversos interesses e preocupações dos Estados-Membros e da UE como um todo. Embora o princípio geral do livre movimento seja um pilar do mercado interno da UE, ele está sujeito a limitações e exceções importantes, que refletem a necessidade de equilibrar a integração econômica com outros objetivos políticos importantes.

Indivíduos se beneficiam dessa liberdade ao realizarem transações como a abertura de contas bancárias no exterior, aquisição de ações de empresas estrangeiras, investimento onde o retorno é esperado e compra imóveis em outros países. Para as empresas, isso implica a capacidade de investir e possuir outras empresas europeias, além da obtenção de financiamento nos países que se demonstrarem mais econômicos. O TFEU não define explicitamente os “movimentos de capitais”. No entanto, o Tribunal de Justiça da União Europeia confia nas definições constantes na nomenclatura anexa à Diretiva 88/361/CEE. Essas definições abrangem diversos movimentos de capitais transfronteiriços, como investimentos diretos estrangeiros, transações imobiliárias, investimentos em títulos (por exemplo, ações, títulos, letras, fundos de investimento), empréstimos, créditos e outras operações financeiras (EUR-Lex, 1988).

A estrutura legal para a livre circulação de capitais, um dos pilares do mercado único da UE, engloba disposições do tratado, protocolos, declarações e medidas transitórias previstas nos atos de adesão de novos países membros. O Artigo 63 proíbe inequivocamente restrições aos movimentos de capitais e pagamentos dentro

da UE e com países não membros da UE. No entanto, o tratado incorpora exceções a esse princípio, abordando preocupações relacionadas à tributação, supervisão prudencial de instituições financeiras, política pública e segurança.

A definição de movimentos de capital e pagamentos são fundamentais para compreender as nuances jurídicas e operacionais no contexto da União Europeia. A ausência de definições claras no Tratado demanda o uso da Diretiva 88/361 e sua nomenclatura anexa para elucidar tais conceitos, conforme afirmado pela jurisprudência consolidada (Caso C-222/97 Trummer e Mayer [1999] ECR I-1661).

Movimentos de capital, abordados no âmbito do Artigo 56(1) do Tratado CE, englobam investimentos diretos, como participação em empresas, e investimentos em imóveis, indicando que a liberdade de estabelecimento está vinculada ao movimento de capitais (C-282/04 - Comissão v. Países Baixos, C-515/99 - Reisch e Outros). A compreensão de pagamentos correntes versus movimentos de capital é essencial, destacando que a transferência física de ativos, embora não seja um movimento de capital, está sujeita à jurisdição do Artigo 67 e da diretiva correspondente (C-358/93 - Bordessa e Outros, C-163/94 - Sanz de Lera e Outros).

Dentro dos exemplos, operações em valores mobiliários, como a revenda de ações, são consideradas movimentos de capital, assim como operações para liquidar ou atribuir ativos construídos (C-265/04 - Bouanich, C-182/08 - Glaxo Wellcome). O entendimento das categorias específicas, como investimentos em imóveis por não residentes e empréstimos concedidos por não residentes, é crucial para uma aplicação efetiva das disposições do Tratado (C-370/05 - Festersen, C-452/04 - Fidium Finanz).

Em síntese, esta análise detalhada estabelece uma base sólida para essa análise, oferecendo uma compreensão abrangente dos conceitos de movimentos de capital e pagamentos, fundamentais para a interpretação das disposições legais na UE. O próximo passo será integrar essas definições ao contexto mais amplo da legislação da UE, contribuindo para uma compreensão mais profunda do tema em discussão.

3.4 REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCÊS

Conforme Loureiro (2021), o direito registral teve seu início em território francês, com o édito de 21 de março de 1673 conhecido como “Colbert”, que estabeleceu um

registro fundamentado na inoponibilidade dos títulos de propriedade não inscritos. Após diversas alterações legislativas, os antigos *Bureau des Hypothèques* foram substituídos, em 2013, pelos atuais *Services de la Publicité Foncière*.

Desde 1804, o direito francês adotou o consensualismo, baseando-se no princípio de que a propriedade é adquirida pelo mero consentimento (*solo consenso*). Assim, uma compra e venda de imóvel se torna-se perfeita pelo consentimento das partes expresso no título. Nesse contexto, o registro não afeta a constituição do direito de propriedade, que é plenamente transferido pelo consenso contratual. Essa é a base do sistema de registro de documentos, distinguindo-se principalmente do registro de direitos. O modelo francês influenciou vários países europeus, como Bélgica, Itália, Luxemburgo, Holanda e, de certa forma, Portugal (AMARAL, 2022).

A estrutura atual do sistema foi inicialmente estabelecida pela Lei 9 de Messidor, ano III (1795), conhecida como Código Hipotecário, que tornou obrigatório o registro de todas as hipotecas voluntárias. Por meio dela, subordinou-se a eficácia das hipotecas à data do registro, conferindo-lhes natureza constitutiva da garantia real e estabelecendo o grau de prioridade. A Lei 11 de Brumário do ano VII (1798) posteriormente previu a publicidade da constituição ou transmissão intervivos de outros direitos reais sobre imóveis, mas apenas para direitos passíveis de garantia hipotecária (AMARAL, 2022).

Por meio do modelo francês, foram estabelecidos dois tipos de publicidade: o primeiro, um registro de inscrições para hipotecas e privilégios, e o segundo, um registro de transcrição para contratos que formalizam as transmissões de propriedade. Sua importância reside no fato de que essa legislação prescreveu a inoponibilidade a terceiros como efeito da falta de publicidade, assim como consagrou o princípio da prioridade registral (LOUREIRO, 2021, p. 553).

O desenvolvimento do crédito na França provocou alterações no sistema por meio de uma lei de 1855, cujo teor ampliou o escopo de documentos sujeitos à transcrição, incluindo atos intervivos, a título oneroso ou gratuito, constitutivos ou translativos de direitos reais, e atos relacionados à renúncia de direitos. Posteriormente, as reformas promovidas em 1935, 1938 e, mais significativamente, em 1955, expandiram os direitos registrados, introduzindo a transcrição de atos e julgamentos declarativos e as transmissões mortis causa, entre outras melhorias (AMARAL, 2022).

Apesar das reformas, o sistema não garantia a identidade do verdadeiro proprietário nem a consistência material do imóvel. Muitos atos permaneciam fora do registro, como atos *mortis causa*, atos declarativos e hipotecas legais. A transcrição era facultativa, e a identificação era difícil devido à falta de índices de imóveis. Reformas adicionais a partir de 1998 buscaram a informatização do serviço, incluindo a digitalização do acervo e a desmaterialização de documentos nos intercâmbios com os notários. Hoje, o fluxo de informações, o envio de documentos para registro e a obtenção de certidões, estão acessíveis digitalmente por meio de um portal online.

O registro é realizado em repartições públicas vinculadas ao Ministério das Finanças Públicas. “O responsável pelo *Service de la Publicité Foncière* é um funcionário público, um agente da administração fiscal, cujos atos são de responsabilidade do Estado”, conforme descreve a pesquisa desenvolvida por Amaral (2022).

Com as reformas realizadas em 1955 e em 2013, o sistema de registro francês passou por significativas melhorias em resposta a críticas recebidas. Contudo, o registro de um título permanece facultativo, e “o registro não gera qualquer presunção *juris tantum* de exatidão do seu conteúdo” (JARDIM, 2011 apud AMARAL, 2022). O funcionário encarregado do registro não realiza prévia qualificação do ato, limitando-se à verificação de requisitos formais. Assim, a publicidade não elimina eventuais vícios. O sistema francês serve, principalmente, para informar terceiros sobre atos já ocorridos, resolvendo conflitos de titularidade de direitos reais concorrentes sobre um mesmo imóvel pela prioridade do registrado e pela inoponibilidade do não inscrito, explica Amaral (2022).

3.5 REGISTRO DE IMÓVEIS PORTUGUÊS

Trabalhar-se-á, nesse subcapítulo, algumas das possibilidades de registro de imóveis observadas no governo português. O registro predial objetiva dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário e é, em regra, obrigatório para todos os fatos titulados a partir de 21 de julho de 2008. O registro definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registro o define. Em Portugal, o registro predial é assegurado por serviços de registro. Os serviços de registro são serviços desconcentrados do Instituto dos Registos e do Notariado, um

instituto público integrado à administração indireta do Estado e sob superintendência e tutela do Ministério da Justiça. Esses serviços estão dispersos por todo o território nacional, em cada município, mas a sua competência não é delimitada em função do território, podendo praticar atos relativos a qualquer imóvel localizado em Portugal (EUROPEAN JUSTICE, 2023).

Nos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Registro Predial português, os fatos sujeito a registro predial são:

Os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão;

Os factos jurídicos que determinem a constituição ou a modificação da propriedade horizontal e do direito de habitação periódica;

Os factos jurídicos confirmativos de convenções anuláveis ou resolúveis que tenham por objeto os direitos mencionados na alínea a);

As operações de transformação fundiária resultantes de loteamento, de estruturação de compropriedade e de reparcelamento, bem como as respetivas alterações;

A mera posse;

A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real, bem como a cessão da posição contratual emergente desses factos;

A cessão de bens aos credores;

A hipoteca, a sua cessão ou modificação, a cessão do grau de prioridade do respetivo registo e a consignação de rendimentos;

A transmissão de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos, quando importe transmissão de garantia;

A afetação de imóveis ao caucionamento das reservas técnicas das companhias de seguros, bem como ao caucionamento da responsabilidade das entidades patronais;

A locação financeira e as suas transmissões;

O arrendamento por mais de seis anos e as suas transmissões ou sublocações, excetuado o arrendamento rural;

A penhora e a declaração de insolvência;

O penhor, a penhora, o arresto e o arrolamento de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos e quaisquer outros atos ou providências que incidam sobre os mesmos créditos;

A apreensão em processo penal;

A constituição do apanágio e as suas alterações;

O ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação;

O ónus de casa de renda limitada ou de renda económica sobre os prédios assim classificados;

O ónus de pagamento das anuidades previstas nos casos de obras de fomento agrícola;

A renúncia à indemnização, em caso de eventual expropriação, pelo aumento do valor resultante de obras realizadas em imóveis situados nas zonas marginais das estradas nacionais ou abrangidos por planos de melhoramentos municipais;

Quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo;

A concessão em bens do domínio público e as suas transmissões quando sobre o direito concedido se pretenda registar hipoteca;

Os factos jurídicos que importem a extinção de direitos, ónus ou encargos registados;

O título constitutivo do empreendimento turístico e suas alterações
(Decreto-Lei n.º 224/1984).

Igualmente, sujeitas às ações de registros, estão as ações que tenham como fim, principal ou acessório:

O reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos anteriormente, bem como as ações de impugnação pauliana;
A reforma, a declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou do seu cancelamento;
As decisões finais proferidas nas ações anteriores, logo que transitem em julgado;
Os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto e do arrolamento, bem como, de quaisquer outras providências que afetem a livre disposição de bens; e
As providências decretadas nos procedimentos referidos anteriormente (Decreto-Lei n.º 224/1984).

Esse sistema apresenta alguns princípios seguidos pelo sistema registral português. O primeiro deles é o **princípio da oponibilidade a terceiros**, que, conforme o artigo 5º do Código Português, fatos sujeitos a registro produzem efeitos contra terceiros apenas depois da data do respetivo registo, exceto:

a aquisição, fundada na usucapião, dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão;
as servidões aparentes; e
os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados (Decreto-Lei n.º 224/1984).

Tem-se também o **princípio da prioridade**, conforme o artigo 6º, estabelece que o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, seguindo a ordem da data de registros e, caso estejam sob a mesma data, seguindo a ordem temporal das apresentações correspondentes. No que tange ao **princípio da legalidade**, conforme o artigo 68º, a viabilidade do pedido de registo é apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores. Verifica-se a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade dos títulos e a validade dos atos contidos neles (PORTUGAL, 1984).

Com relação ao **princípio do trato sucessivo**, o artigo 34º do Código de Registro Predial português estabelece que o registro definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de

quem os onera, quando o documento comprovativo do direito do transmitente não tiver sido apresentado perante o serviço de registo, com exceção dos casos de registo de aquisição com base em partilha em que a inscrição prévia é sempre dispensada. Caso exista algum registo de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível a ser transmitidos ou de mera posse sobre um bem, deve-se necessariamente a intervenção do respectivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo, se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito (PORTUGAL, 1984).

O **princípio da eficácia entre partes** estabelece que fatos sujeitos a registros, mas que ainda não tenham sido registrados, podem ser invocados entre as partes ou herdeiros, à exceção da constituição de hipoteca cuja eficácia, entre as próprias partes, depende do registo, de acordo com o exposto no artigo 4º do Código de Registo Predial (PORTUGAL, 1984). Há também a **regra geral do prazo para o registo**, que estabelece que o registo deva ser pedido no prazo de 2 meses a partir da data em que os fatos houverem sido titulados, como explica o artigo 8º da regulamentação portuguesa.

Outro princípio a ser considerado é o **princípio da instância**, que vigora, como regra geral, e estabelece que o registo é feito a pedido de quem tem legitimidade, como indica o artigo 41º do Código do Registo Predial (PORTUGAL, 1984). Esse princípio apresenta legitimidade para pedir registros, ativos ou passivos, da respectiva relação jurídica. Em geral, também permite pedir o registo de todas as pessoas que tenham interesse ou que estejam obrigadas à sua promoção. O pedido pode ser feito de forma presencial ou por via eletrônica ou, ainda, por correio. Nesse caso, só podem ser registrados fatos com base em documentos que os comprovem, já que esses fatos são titulados, em regra, por escritura pública ou por documento particular autenticado (EUROPEAN JUSTICE, 2023).

O **suprimento de deficiências** é um mecanismo obrigatório previsto no artigo 73º e consiste em um procedimento que precede a decisão e qualificação. Deve ser utilizado quando existem deficiências que possam ser supridas oficiosamente, tendo por base os documentos apresentados ou já existentes no registo competente. Pode-se utilizar também o acesso direto à informação constante de bases de dados das entidades ou serviços da Administração Pública (PORTUGAL, 1984). Caso não seja possível o suprimento oficioso, e desde que a deficiência não envolva um novo pedido de registo, nem constitua motivo de recusa com fundamento de que o fato constante do documento já está registado ou não está sujeito a registo, que é manifesta a

nulidade do facto ou que o registo já foi lavrado como provisório por dúvidas e estas não se mostrem removidas, e a mesma possa ser suprida pelo interessado, o serviço de registo competente comunica ao requerente esse fato, no prazo de cinco dias, para que se proceda ao suprimento (PORTUGAL, 1984). Em caso de deficiência, que não possa ser suprida por ação do requeente, ainda assim, o registo não deve ser lavrado provisoriamente, nem recusado, se as deficiências em causa respeitarem à omissão de documentos a emitir pelas entidades ou serviços da Administração Pública e a informação deles constante não puder ser obtida por acesso às respetivas bases de dados. Neste caso, os serviços devem diligenciar pela obtenção dos documentos diretamente junto dessas entidades.

Com relação ao **acesso à informação do registo**, indo além das certidões em papel, há fácil acesso por meio da internet, com uma certidão eletrônica, garantindo atualização sobre a situação jurídica dos prédios e com a menção dos pedidos de registo pendentes. O acesso se dá por meio de uma assinatura anual consoante o pedido de subscrição ou de renovação do acesso à certidão permanente do registo predial. Pode-se realizar um pedido de acesso verbal que deve ocorrer com base no número de descrição do prédio ou do seu número fiscal. Após o pagamento, a informação é disponibilizada mediante a inserção de um código de certidão (E-PORTUGAL, 2023). É possível conseguir acesso a essas informações a partir da **informação predial simplificada**, que consiste na disponibilização online de uma informação não certificada, permanentemente atualizada, contendo a descrição do prédio e a identificação do proprietário, o que permite a qualquer cidadão verificar, de forma mais simples e barata, se estão registadas penhoras, hipotecas ou quaisquer outros ônus ou encargos¹.

O acesso é, em sua maioria, gratuito, mas alguns serviços pode-se apresentar custos, fixados pelo Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado (Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro). Ele é reservado a utilizadores autenticados, autenticação essa efetuada por meio de certificado digital e se refere,

¹Na página <http://www.predialonline.mj.pt/> podem ser requeridos registros, devendo os interessados autenticar-se com certificado digital. No mesmo local é possível depositar, por via eletrônica, documentos particulares autenticados relativos a negócios jurídicos e autorizações de cancelamento de registros de hipotecas. É, igualmente, possível gerar anúncios destinados a publicitar os elementos essenciais de negócios relativos a imóveis para que as entidades com direito legal de preferência possam manifestar a intenção de exercer, ou não, esse direito. É, ainda, possível consultar as publicações de notificações editais no âmbito dos processos especiais de justificação e de retificação.

majoritariamente, ao registros em linha (pedido e consulta do estado registral do imóvel) e aos depósitos de documentos (depósito e consulta).

Há, também, o serviço **Casa Pronta**, que permite a realização, em um único balcão de atendimento, e de forma imediata, todas as formalidades necessárias à compra e venda, doação, permuta, dação pagamento, de prédios urbanos, mistos ou rústicos, com ou sem recurso a crédito bancário, à transferência de um empréstimo bancário para compra de casa de um banco para outro ou à realização de um empréstimo garantido por uma hipoteca sobre a casa. No serviço Casa Pronta também é possível realizar a constituição de propriedade horizontal (REPÚBLICA PORTUGUESA, 2023).

3.6 REGISTRO DE IMÓVEIS ESPANHOL

Esse subcapítulo apresenta o modelo espanhol de registro de imóveis, abordando suas principais estruturas.

3.6.1 Cadastro Imobiliário

Na Espanha, o cadastro é regulado pelo Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de março, que aprova o texto consolidado da Lei do Cadastro de Imóveis (TRLCI) (ESPAÑA, 2004; FEMENINA-RIBERA; MORA-NAVARRO; MARTINEZ-LLARIO, 2021). A lei é aplicada em todo o território espanhol. De acordo com o preâmbulo, apesar de sua origem fiscal, o Cadastro de Imóveis se tornou uma infraestrutura importante de informações territoriais.

Sin embargo, junto a esta finalidad tributaria, las dos últimas décadas han sido testigos de una evolución en la que el Catastro Inmobiliario se ha convertido en una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general, puesta ante todo al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria, pero capacitada también para facilitar la asignación equitativa de los recursos públicos; en los comienzos de un nuevo siglo, es ya sin duda notable la colaboración del Catastro en la aplicación material de tales principios constitucionales, como lo prueba su utilización generalizada para la gestión o el control de subvenciones nacionales o comunitarias, o la paulatina incorporación de la información gráfica y de la identificación

catastral de las fincas tanto a las actuaciones notariales como al Registro de la Propiedad (Real Decreto Legislativo 1/2004)².

Em seu artigo 1º, a Lei estabelece que o cadastro de imóveis é um registro administrativo sob a responsabilidade do Ministério das Finanças no qual são descritos os bens imóveis rurais, urbanos e de características especiais. A formação, a manutenção desse cadastro e a divulgação de qualquer informação a ele referente é de competência exclusiva do Estado (ESPANHA, 2004). A Direção Geral do Cadastro, órgão vinculado ao Ministério das Finanças, exerce essa competência, de forma direta ou por meio de modelos de colaboração estabelecidos com diferentes Administrações, entidades e corporações públicas (FEMENINA-RIBERA; MORA-NAVARRO; MARTINEZ-LLARIO, 2021).

Segundo as informações contidas no Portal da Direção Geral do Cadastro, os cidadãos têm acesso a uma série de serviços cadastrais fornecidos pelos municípios e pelas províncias. Esses serviços, dependendo do tipo de acordo celebrado, abrangem desde a apresentação de documentos até a resolução de vários procedimentos relacionados a imóveis, como a mudança de titularidade, novas construções, ampliações ou reformas, conforme consta no artigo 4º do Real Decreto Legislativo 1/2004 (ESPANHA, 2004).

3.6.2 Registro de Propriedade

O registro de propriedade espanhol é supervisionado pelo Ministério da Justiça e temas a ele relacionados são de propriedade da Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública (ESPANHA, 2020). Segundo o artigo 1º da Lei Hipotecária, o Registro de Propriedades tem como objetivo a inscrição ou anotação dos atos e contratos relacionados à propriedade e outros direitos reais sobre bens imóveis (ESPANHA, 1889). Cada registro deve ser supervisionado por um registrador, um funcionário público “*sui generis*”, remunerados pelas taxas pagas diretamente pelos cidadãos que fazem uso de seus serviços. O registro de propriedade espanhol segue

² No entanto, a par desta finalidade fiscal, as últimas duas décadas têm assistido a uma evolução em que o Cadastro Imobiliário se tornou numa grande infraestrutura de informação territorial à disposição de todas as administrações públicas, notários, empresas e cidadãos em geral, colocada sobretudo ao serviço dos cidadãos. os princípios da generalidade e da justiça fiscal, mas também capazes de facilitar a alocação equitativa dos recursos públicos; Neste início de século, é sem dúvida notável a colaboração do Cadastro na aplicação material de tais princípios constitucionais, como comprova a sua utilização generalizada para a gestão ou controlo de subsídios nacionais ou comunitários, ou a incorporação gradual da informação gráfica e a identificação cadastral dos imóveis tanto aos atos notariais quanto ao Registro de Imóveis (ESPANHA, 2004, tradução nossa).

um sistema denominado “*folio real*”, em que cada propriedade registrada pela primeira vez recebe uma folha específica. O *fólio real* (que significa folha) é, atualmente, um registro imobiliário em que cada folha do livro de registro de imóveis é atribuída a um imóvel, quase como o registro de matrículas brasileiro (MORAES, 2021).

De acordo com a Lei Hipotecária, cada propriedade tem apenas um Código Registral Único, que foi introduzido pela Lei 13/2015, tornando este um identificador único a nível nacional, gerado por um sistema projetado pelo Colégio de Registradores, uma corporação de direito público protegida por lei e reconhecida pelo Estado, com personalidade jurídica própria (ESPANHA, 2015). Antes da mudança na lei, por mais de duzentos anos, seguiu-se o sistema de numeração correlativa, que atribuía o número um à primeira propriedade registrada em cada município ou seção e, com os números seguintes, em rigorosa ordem de datas, aquelas que eram sucessivamente registradas (FEMENINA-RIBERA; MORA-NAVARRO; MARTINEZ-LLARIO, 2021).

No sistema espanhol, como regra geral, a inscrição não é um fator essencial e constitutivo para a formação ou transferência de direitos reais. Em vez disso, a regra geral é que a eficácia da inscrição é meramente declarativa, ou seja, o direito real é formado na realidade fora do registro, e seu registro tem o propósito de fornecer publicidade (TARTIÈRE, 2012). Vale se debruçar, portanto, sobre alguns dos princípios que regem o sistema registral espanhol. O primeiro deles é o **princípio da inscrição ou oponibilidade**, que estabelece que todas as situações jurídicas registradas têm eficácia jurídico-real e eficácia em relação a terceiros, que não podem alegar desconhecimento do que foi publicado. O propósito do registro seria fornecer publicidade, já que, por via de regra, o registro não é essencial para a formação de direitos reais.

Com relação ao **princípio da publicidade registral**, ela apresenta duas manifestações que estão intimamente relacionadas: uma é substancial, envolve dar notoriedade aos direitos reais imobiliários e determinar os efeitos que a lei confere a essa publicidade; a outra é formal, referindo-se aos meios ou formas de tornar a publicidade efetiva, permitindo que as partes interessadas conheçam o conteúdo do Registro. Na publicidade material, é importante distinguir entre um aspecto positivo e um negativo, em que o aspecto positivo exige observar a finalidade básica que o registro visa alcançar a partir da presunção de exatidão registral, atuando em diferentes graus e resultando em dois princípios fundamentais.

Um deles seria o **princípio de legitimação**, conforme o artigo 38º, presume-se a exatidão desse registro, isto é, que seu conteúdo é um reflexo fiel da realidade, além e se entender que ele age em favor de todo titular registral, presumindo o direito inscrito existente e pertencente ao seu titular registral, o verdadeiro detentor do direito (presunção *iuris tantum*, que admite prova em contrário) (ESPANHA, 2015). O segundo seria o **princípio da fé pública registral**, que age em favor de terceiros adquirentes que confiam nas declarações do registro e atendem aos seus requisitos legais. Nesse caso, tem-se presunção *iuris et de iure* estabelecida pelo artigo 34º da Lei Hipotecária, que deve ser compreendida sem prejuízo ao disposto no artigo 33º: “O registro não valida atos e contratos que sejam nulos de acordo com a lei” (ESPANHA, 2015).

No artigo 32º é introduzido o **princípio da inoponibilidade**, por meio do qual os títulos de propriedade ou outros direitos reais sobre bens imóveis que não estejam devidamente registrados ou anotados no Registro de Propriedade não prejudicam terceiros (ESPANHA, 2015). Em seu artigo 18º, estabelece-se que os registradores avaliarão, sob sua responsabilidade, a legalidade das formas extrínsecas dos documentos a serem registrados, assim como a capacidade de seus outorgantes e a validade dos atos contidos nas escrituras públicas (princípio da legalidade).

O **princípio da prioridade** trata da diferença de posição dos direitos reais de um bem diante de um conflito, o que os classifica, portanto, com base na data de seu registro. Conforme explica Tartièrre (2012), esse princípio não está expressamente formulado na Lei Hipotecária, mas pode derivar de alguns seus artigos (especificamente, artigos 17, 20, 24, 25, 32, 34 e 69). Tem-se também o **princípio da sucessividade**, fundamentalmente estabelecido no artigo 20º da Lei Hipotecária, e que afirma que o registro ou a anotação de títulos “[...] pelos quais se declarem, transmitam, onerem, modifiquem ou extingam a propriedade e outros direitos reais sobre imóveis [...]” devem constar previamente o registro ou a anotação da pessoa que concede ou em nome daquele cujos atos referidos sejam concedidos (ESPANHA, 2015).

No que tange ao **princípio da especialidade**, ele determina de forma precisa, em seu aspecto material, o direito real registrado, isso quer dizer que determina a identificação da propriedade sobre a qual as inscrições sucessivas serão aplicadas. Como consta no artigo 9º da Lei Hipotecária, o registro deve apresentar a descrição da propriedade, determinando a “[...] localização física detalhada, dados relacionados

à sua natureza, limites, área e, no caso de edifícios, a menção ao registro no livro do edifício, a menos que, devido à sua antiguidade, isso não seja exigido" (ESPANHA, 2015).

Menciona, ao fim, o **princípio e solicitação**, que estabelece que o processo de registro deve ser iniciado a pedido da parte interessada. Faz-se interessante destacar a reforma introduzida em 2005 pela Lei 24, que modifica o campo da fé pública e do sistema de segurança jurídica e que acabou por englobar o sistema de Registro de Propriedades no Estado espanhol (ESPANHA, 2005).

3.6.3 Coordenação do Registro de Propriedade e o Cadastro

O objetivo da reforma na Lei Hipotecária foi o de adaptar o sistema de registro e notarial às demandas de uma economia moderna, com especial atenção à agilidade e ao uso eficaz das tecnologias de informação. No artigo 26º, é possível verificar a alteração nas disposições da Lei, reduzindo os prazos de registro e as taxas em caso de descumprimento dos prazos. Determinou-se a implementação obrigatória de sistemas eletrônicos para emissão, transmissão, comunicação e recepção de informações (ESPANHA, 2005). Os principais pontos da nova regulamentação foram:

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y el Consejo General del Notariado dispondrán de redes privadas telemáticas que deberán garantizar una interconexión segura por procedimientos exclusivos cuyos parámetros y características técnicas sean gestionadas por las respectivas organizaciones corporativas.

Todos los registradores y notarios están obligados a integrarse en su respectiva red telemática.

Tales redes deberán permitir que las oficinas públicas registrales y notariales se conecten entre sí y con los Sistemas de Información corporativos de su organización corporativa.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en desarrollo de lo previsto en la presente sección, determinará, mediante las Instrucciones oportunas, las características que hayan de reunir los indicados sistemas³ (Lei 24/2005).

³ O Colégio dos Registos Imobiliários e Comerciais de Espanha e o Conselho Geral dos Notários disporão de redes telemáticas privadas que deverão garantir a interligação segura através de procedimentos exclusivos cujos parâmetros e características técnicas são geridos pelas respetivas organizações empresariais. Todos os conservadores e notários são obrigados a integrar-se na respetiva rede telemática. Essas redes devem permitir que os cartórios e cartórios se conectem entre si e com os Sistemas de Informação corporativos de sua organização corporativa. A Direção Geral dos Registos e do Notariado, no desenvolvimento do disposto nesta secção, determinará, através das Instruções adequadas, as características que os sistemas indicados devem reunir.

Quando se analisam os componentes dos indicadores do World Bank Group (2021) acerca da confiabilidade dos sistemas de registros de propriedade, o modelo espanhol se destaca em confiabilidade de estrutura e transparência, com pontuação máxima em quase todos os requisitos (WORLD BANK GROUP, 2021). Algumas das deficiências apontadas pelo relatório foram:

Não usar o mesmo número de identificação para propriedades.
As informações do Registro de Propriedade estão disponíveis apenas para intermediários ou partes interessadas.
Não há um mecanismo específico e independente para apresentar reclamações sobre problemas ocorridos no órgão responsável pelo registro de propriedades imobiliárias (MORAES, 2021, p. 43).

Com relação à disponibilidade de informações, ela depende de mudanças na legislação, já que o artigo 221º da Lei Hipotecária determina que os registros são públicos para aquele com interesse conhecido na verificação do estado de bens imóveis ou direitos reais registrados. A Lei 13/2005 promoveu mudanças nas normas que afetam a coordenação entre o Cadastro e o Registro de propriedades, alterando os artigos 9, 10 e 198 a 210 da Lei Hipotecária e os artigos 3, 10, 14, 18 e 53 do texto consolidado da Lei do Cadastro Imobiliário (ESPANHA, 2015).

A mudança promovida no artigo 9 da Lei Hipotecária trouxe maior precisão ao princípio de especialidade, determinando que todas as inscrições devem incluir os seguintes elementos:

1. A localização detalhada da propriedade.
2. Referência cadastral e a indicação se a propriedade está ou não coordenada com o Cadastro.
3. Área superficial.
4. Outras circunstâncias urbanísticas, ambientais ou administrativas.
5. Descrição gráfica georreferenciada sempre que uma propriedade for registrada ou se ocorrerem operações como parcelamento, remembramento, concentração fundiária, segregação, divisão, agrupamento, desapropriação forçada ou demarcação que resultem em uma reorganização fundiária.
6. Inclusão do livro do edifício e coordenadas geográficas da construção, bem como plantas de cada elemento privativo (Lei 13/2015).

A representação gráfica é obrigatória apenas nos casos previstos na alínea b do artigo 9º, e é opcional na formalização de qualquer ato sujeito a registro ou em um registro específico. Conforme consta no artigo 10º, a base gráfica dos documentos registrais será a cartografia cadastral. Isso porque, conforme a Lei 13/2015 (ESPANHA, 2015), a coordenação entre o Registro e o Cadastro é gráfica e não

jurídica. Apenas as parcelas registrais convencionais são coordenadas com as cadastrais, possuindo uma representação gráfica na cartografia cadastral, que está georreferenciada.

Se houver várias propriedades em uma parcela cadastral, elas são coordenadas com as parcelas cadastrais onde estão localizadas. Várias parcelas cadastrais podem ser coordenadas com uma propriedade registral, mas várias propriedades não podem ser coordenadas com uma parcela cadastral (FEMENINA-RIBERA; MORA-NAVARRO; MARTINEZ-LLARIO, 2021). Uma representação gráfica georreferenciada complementar ou alternativa à certificação cadastral gráfica e descritiva pode ser apresentada nos seguintes casos:

Procedimentos de concordância entre o Registro de Propriedade e a realidade extra registral que permitem uma representação gráfica alternativa. Quando o ato passível de registro consiste em parcelamento, remembramento, concentração fundiária, segregação, divisão, agrupamento, desapropriação forçada ou demarcação que resultam em uma reordenação fundiária (Lei 13/2015).

Conforme explica o artigo 9 da Lei 13/2015, o entendimento da existência entre correspondência de representação gráfica fornecida e da descrição literal da propriedade quando ambas referenciam a mesma porção de território, sendo que “[...] as diferenças de área, se houver, não excedam dez por cento da área registrada e não impeçam a identificação perfeita da propriedade registrada nem sua diferenciação correta em relação às propriedades vizinhas” (ESPANHA, 2015, tradução nossa).

Pode-se, assim, identificar os seguintes efeitos da coordenação gráfica: o primeiro ocorre após o registro da representação gráfica, a área será o resultado dessa representação, retificando, se necessário, a área previamente incluída na descrição literal; o segundo se dá de acordo com o princípio de prioridade, impedindo o registro de uma nova representação gráfica que coincida total ou parcialmente com outra já registrada.

A incorporação da representação gráfica no *folio real* deve ser avaliada pelo Registrador. Isso será incorporado desde que o Registrador não tenha dúvidas sobre a correspondência entre a representação e a propriedade registrada, avaliando a falta de correspondência, mesmo que parcial, com outra representação gráfica previamente incorporada, bem como a possível invasão do domínio público. Uma vez

registrada a representação gráfica georreferenciada, de acordo com o princípio de legitimidade, presume-se que a propriedade registrada tem a localização, delimitação geográfica e área derivadas da cartografia cadastral. Como consta no artigo 3.1 da Lei de Cadastro Imobiliário, quando as propriedades estão coordenadas, essa circunstância deve ser incorporada juntamente com seu código de registro (ESPANHA, 2015).

Em caso de discrepância entre os dados que constam no Registro e no Cadastro, prevalecem os dados do Registro se a propriedade tiver a referência cadastral incorporada (sobre a titularidade) ou se estiver coordenada com o cadastro (dados físicos). Existem, no entanto, duas exceções previstas na Lei, permitindo que o Cadastro incorpore diferentes dados em relação ao Registro. A primeira exceção diz respeito aos casos que apresentam alguma discrepância entre o titular cadastral e o titular de direito correspondente, quando a data do documento que resultou na incorporação ao Cadastro for posterior à data do título registrado no Registro de Propriedade (artigo 9.4, Lei 13/2015). A segunda está associada à coordenação gráfica, no caso de a data do documento que resultou na incorporação ao Cadastro ser posterior à data da coordenação (artigo 11.3, Lei 13/2015).

Além da falta de coordenação posterior, o Cadastro pode não incorporar a representação gráfica alternativa apresentada nos procedimentos regulados no Título V da Lei Hipotecária, cujo objetivo é alcançar a concordância entre o Registro de Propriedade e a realidade física e jurídica extra registral. O artigo 18.3 da Lei de Cadastro Imobiliário (Lei 13/2015) permite a retificação da cartografia cadastral com base na representação gráfica alternativa registrada. No processo de correção de discrepâncias, a Direção Geral do Cadastro pode ou não validar a representação gráfica alternativa. Deve ser fornecida informação aos registradores e notários sobre o início do processo de correção. Se o Cadastro validar tecnicamente a representação gráfica alternativa, comunicará o resultado ao Registro. O Registrador incorporará as novas referências cadastrais e a coordenação. Se não houver validação, o Registrador deve registrar a falta de coordenação.

O processo de coordenação gráfica introduzido pela Lei 13/2015 será progressivo, com a incorporação gradual das representações gráficas. Isso implica uma troca contínua de informações entre o Registro de Propriedade e o Cadastro, bem como uma regulamentação conjunta do fornecimento de dados eletrônicos. A Resolução de 26 de outubro de 2015, conjunta da Direção Geral de Registos e

Notariado e da Direção Geral do Cadastro, regulamentou os requisitos técnicos para a troca de informações entre o Cadastro e os Registros de Propriedade.

Por fim, é importante mencionar a Resolução de 7 de outubro de 2020, da Subsecretaria da Presidência, que publicou a Resolução conjunta da Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública e da Direção Geral do Cadastro. Esta resolução introduziu especificações técnicas complementares para a representação gráfica de propriedades na cartografia cadastral e outros requisitos para a troca de informações entre o Cadastro e o Registro de Propriedade.

3.7 REGISTRO DE IMÓVEIS ALEMÃO

Sob uma perspectiva internacional, o registro de terras alemão é um dos mais significativos devido aos seus extensos efeitos de divulgação, regulados pelos artigos 873, 891 e 892 do Código Civil Alemão. Os princípios estabelecidos no direito de propriedade também influenciam o Procedimento Formal do Registro de Terras, incluindo o *numerus clausus* dos direitos reais, a exigência de conteúdo específico, o princípio da divulgação pública e o princípio da clareza e definitividade. O arcabouço legal para o processo de registro é o Código Alemão de Registro de Terras, conhecido como *Grundbuchordnung* ou GBO, que remonta a 1896 e é considerado uma obra-prima legislativa (FEDERAL MINISTRY OF JUSTICE, 2009).

3.7.1 História do Registro de Terras Alemão

Hernando de Soto declarou, em 2001, a fundamentalidade da distinção entre casa e o título de propriedade desta, considerando-se que a casa está em um mundo físico, tangível, enquanto o título adentra aos campos da conceituação. Esse conceito surgiu pela primeira vez em 2300 a.C., na forma de mapas de argila mesopotâmicos. Eles foram criados no contexto de vendas de terras e têm características cartográficas e legais. Esse conceito foi continuado nos livros de penhor atenienses e coleções de documentos cronológicos na província romana do Egito. Os primeiros precursores conhecidos dos registros de terras contemporâneos na Alemanha remontam a 500 d.C.: são os primeiros registros que definem direitos sobre receitas de propriedades específicas, limites entre propriedades e nomeiam aqueles que têm direito a usar as propriedades (WILSCH, 2012).

A partir de 900 d.C., houve uma tendência crescente em direção à criação de um sistema de registro de propriedades abrangente, impulsionado pelo comércio de propriedades urbanas. Ao final da Idade Média, o registro de terras passou por uma mudança definitiva, que deve ser entendida no contexto do surgimento das cidades medievais. Na metade final do período da Idade Média, a cidade era uma fortaleza legal, uma entidade legal, uma "cidade de direito", cada uma com sua própria lei municipal por escrito. Por exemplo, em 1347, a lei municipal de Munique estipulava que a transferência de propriedade a posse tinha que ser registrada nos registros judiciais para se tornar válida. Portanto, pela primeira vez, o registro de propriedades era constitutivo de um direito e, portanto, decisivo em sua criação. Isso foi um avanço significativo para o conceito, que originalmente era destinado apenas para fins de arquivamento. O conceito legal foi estendido de um registro de prova para um registro de direitos. O direito de propriedade não era apenas indicado (WILSCH, 2012).

A partir de 1500, o uso do registro de terras diminuiu consideravelmente, o que é atribuído à adoção do direito romano. O direito romano não prescrevia formalidades específicas em relação à compra de propriedades, e o registro já não era considerado significativo. O registro de terras não desfrutou de um renascimento até o final do século XVIII ou início do século XIX, na forma modificada do registro hipotecário, no qual apenas as propriedades oneradas com hipotecas eram registradas. Por outro lado, as mudanças de propriedade não eram registradas - um verdadeiro paradoxo no direito econômico (WILSCH, 2012).

O Código de Registro de Terras da Prússia de 1872, que prescrevia o registro de todos os direitos de propriedade pela primeira vez e previa uma divisão em três categorias, marcou a transição para um "verdadeiro" registro de terras. Este código de registro de terras forneceu a base para a criação do *Grundbuchordnung* [Código de Registro de Terras Alemão] de 24.3.1897, que deve ser visto como uma complementação ao *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) [Código Civil Alemão]. Tanto o Código Civil Alemão (BGB) quanto o Código de Registro de Terras Alemão (GBO) entraram em vigor em 1.1.1900. Numerosas leis de implementação estaduais foram promulgadas ao lado do Código de Registro de Terras, já que os estados alemães individuais insistiram em manter sua independência. Por exemplo, em fevereiro de 1905, o Príncipe Luitpold da Baviera promulgou uma Ordenança Real relativa à gestão do registro de terras em regiões estaduais à direita do Reno. A emenda do GBO de 1935 não apenas aboliu todas as leis estaduais de implementação, mas também introduziu um modelo uniforme baseado no modelo prussiano, que ainda é o modelo para o registro de terras em sua forma atual. Não havia implicações ideológicas associadas, então foi possível manter o Código de Registro de Terras Alemão após 1949 com base no Artigo 123, Parágrafo 1, da Constituição Alemã (sobre leis pré-constituição, mas

inteiramente não ideológicas). O Código de Registro de Terras Alemão foi emendado significativamente após a reunificação da Alemanha pela Lei de 20.12.1993, o *Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz* [Lei para Aceleração dos Processos de Registro], que iniciou a mudança de um registro de terras em papel para um registro de terras eletrônico. No entanto, os princípios significativos do direito de registro de terras permaneceram inalterados, então basicamente isso pode ser visto como uma mudança de mídia (WILSCH, 2012, p. 225, tradução nossa).

Wilsch, destaca a trajetória do sistema de registro de terras na Alemanha, centrado no Código de Registro de Terras da Prússia de 1872. Esse código foi um marco crucial ao introduzir o registro abrangente de direitos de propriedade, sinalizando a transição para um registro de terras mais abrangente. O subsequente Código de Registro de Terras Alemão de 1897 e o Código Civil Alemão, ambos em vigor a partir de 1900, solidificaram os princípios desse sistema.

A descentralização inicial, com leis estaduais de implementação, destaca a resistência à uniformização total, refletindo a importância da autonomia estadual. A emenda de 1935 consolidou o modelo prussiano, estabelecendo um padrão uniforme para o registro de terras. A manutenção do código após 1949, sem implicações ideológicas, destaca a sua adaptação à Constituição Alemã.

A transição para o registro eletrônico em 1993, embora representasse uma mudança de mídia, preservou os princípios fundamentais. Esse percurso histórico demonstra a flexibilidade do sistema alemão, capaz de incorporar inovações, mantendo a essência de suas práticas de registro de terras.

3.7.2 História do Cadastro Alemão

Embora o primeiro cadastro tenha sido estabelecido em 1667 em Hessen-Darmstadt, a maioria dos sistemas cadastrais na Alemanha foi estabelecida como consequência da Revolução Francesa, com o objetivo de alcançar uma tributação mais justa das propriedades imobiliárias. Em 1807, o levantamento para um cadastro detalhado no Império Napoleônico teve início, mas não pôde ser concluído durante o reinado de Napoleão. Com as resoluções do Congresso de Viena em 1815, as fronteiras nacionais na Europa foram redefinidas e as tropas francesas tiveram que deixar o território alemão (DEGEL, 2019).

Mesmo que em alguns estados da Confederação Alemã (Deutsche Bund) o "*code civil*" francês tenha permanecido em vigor e, em particular, o cadastro

da Prússia tenha seguido de perto o modelo francês, o cadastro bávaro, por exemplo, não seguiu o modelo francês (Stein 2005). Enquanto os resultados do levantamento métrico da pesquisa original prussiana foram documentados em um "Urhandriss" (Fig. 1), o cadastro bávaro foi mapeado diretamente em uma estrutura de acordo com o método de mesa de plano em escalas de 1: 5000 ou 1: 2500, "Bayerische Urkarte" (Fig. 2), sem documentar comprimentos e ângulos medidos (Seeberger 2001). Em 1º de janeiro de 1900, entrou em vigor o Código Civil Alemão, "Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)". Junto com o BGB, entrou em vigor o Código de Registro de Terras Alemão, "Grundbuchordnung (GBO)". O antigo cadastro fiscal foi transformado em um cadastro de propriedades, uma vez que o mapa cadastral é considerado legalmente parte do registro de terras. Esse processo foi confirmado pelo Supremo Tribunal em 1910 com a sentença do Reichsgericht alemão. Os dados do cadastro passaram a fazer parte da fé pública do registro de terras (DEGEL, 2019, p. 387, tradução nossa).

O poder legislativo para o cadastro ainda estava sob a autoridade dos estados federais. Isso mudou durante o período do Nacional-Socialismo. A lei sobre a reorganização do setor de levantamento (*Gesetz über die Neuordnung des Vermessungswesens* 1934) declarou o cadastro como um assunto do Reich. Esse cadastro, denominado de *Reichskataster*, estabeleceu os primeiros padrões em toda a Alemanha. Entre outras coisas, a avaliação do solo se tornou parte do cadastro (*Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens* 1934), o que foi o primeiro passo para um cadastro de múltiplos propósitos (DEGEL, 2019). No final da Segunda Guerra Mundial, a Alemanha foi dividida e a parte ocidental se tornou a República Federal da Alemanha (RFA), enquanto a parte oriental se tornou a República Democrática Alemã (RDA). De acordo com o artigo 70º da Constituição Federal Alemã, o cadastro na RFA voltou a ser uma questão estadual.

O "*Einheitskataster*" da RDA foi fundido com o registro de terras (Krause 2008). Ao mesmo tempo, um processo de separação da propriedade da terra e dos edifícios foi iniciado, e a terra foi transformada em "*Volkseigentum*". Até a reunificação alemã em 3 de outubro de 1990, o "*Einheitskataster*" se tornou cada vez mais inutilizável como sistema de proteção de propriedade (DEGEL, 2019, p. 387-388, tradução nossa).

Após a reunificação alemã, o cadastro da Alemanha Ocidental serviu como modelo para cinco novos estados. Posteriormente, o cadastro e o registro de terras foram separados novamente. Uma grande tarefa foi a fusão da propriedade da terra e dos edifícios separados. O *Landabwicklungsgesetz* foi útil nesse processo, permitindo a rápida formação de terrenos comercializáveis (DEGEL, 2019). O cadastro alemão inclui o livro cadastral, que é uma cópia das informações do proprietário do registro de

terras, o mapa cadastral e o conjunto de números, consistindo na documentação das medições e no registro de pontos com coordenadas precisas

Até o momento, o banco de dados do registro de terras não passa de um arquivo auxiliar. No entanto, o que tem validade legal é a entrada por escrito no registro de terras. Uma troca constante de dados entre o cadastro e o registro de terras é mantida tanto por meio de troca de dados analógicos quanto digitais. O Banco de Dados do Registro de Terras, "*Datenbankgrundbuch*" (DaBaG), trará mudanças significativas não apenas para o GBO (Wilsch 2012) - já que o DaBaG consiste em entradas em bancos de dados com validade legal - mas também para a troca de dados entre o cadastro e o registro de terras. Espera-se que o DaBaG seja lançado em 2022. O "*Reichskataster*" estabeleceu padrões para um cadastro de múltiplos propósitos. Até o momento, a "*Bodenschätzung*" e a "*Tatsächliche Nutzung*" como uma mistura de cobertura de solo e uso do solo fazem parte do cadastro em todos os estados alemães. Dependendo dos estados, as restrições de direito público também são, em graus variados, fornecidas no cadastro (DEGEL, 2019, p. 388, tradução nossa).

A "Primeira geração de cadastro imobiliário automatizado", como descrito por Degel (2019), foi utilizado entre 1980 e 2015, aproximadamente. No final de 2015, o *Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem* (ALKIS®) passou a ser o novo padrão de cadastro em toda a Alemanha. O conjunto de dados fornecidos pelo ALKIS® são parcelas cadastrais, edifícios, informações do proprietário, restrições de direito público, avaliação de terras e uso real. Como dados de referência geoespaciais, o ALKIS® serve como um cadastro de múltiplos propósitos e é uma base da infraestrutura de dados geoespaciais.

A propriedade da terra é documentada no registro de terras e no cadastro. O uso do cadastro como sistema de referência geométrico-legal interliga o registro de terras e o cadastro. O sistema alemão de proteção da propriedade pode ser considerado um tipo especial de "registro de título" no qual as duas provas, registro de terras e cadastro, estão muito intimamente ligadas. O cadastro é o registro oficial, *Amtliches Verzeichnis*, de acordo com o Artigo 2 do GBO (ALEMANHA, 1994).

De acordo com o artigo 891º do BGB (ALEMANHA, 1994), se o direito da propriedade fundiária consta no registro de terras, há presunção de direito para o proprietário. Em caso de exclusão desse direito, tem-se a presunção de sua não existência. Conseqüentemente, o registro de terras e, portanto, o cadastro, são considerados corretos até que o contrário seja provado. O artigo 892º BGB fornece ao registro de terras a fé pública. O adquirente de boa-fé está sob proteção especial (ALEMANHA, 1994). Para adquirir o direito à terra, um contrato notarial, uma escritura

notarial e o registro no registro de terras são obrigatórios. Há apenas algumas exceções legalmente permitidas a essa regra:

Direito sucessório com correção subsequente do registro de terras de acordo com o Artigo 35 GBO;
Reordenamento legal da terra de acordo com o Baugesetzbuch (BauGB 2017) ou Flurbereinigungsgesetz (FlurbG 1976);
Desapropriação de acordo com o Baugesetzbuch (BauGB 2017);
Leilão compulsório perante o tribunal local;
Prescrição aquisitiva após 30 anos, de acordo com o Artigo 900 ou Artigo 927 BGB, comprovada em um procedimento complexo perante o tribunal local;
Abandono de propriedade e apropriação pelas autoridades fiscais de acordo com o Artigo 928 BGB;
Correção de uma declaração incorreta por outra prova de imprecisão de acordo com o Artigo 22 GBO (DEGEL, 2019, p. 388, tradução nossa).

Aliadas à fé pública do registro de terras, essas regras estritas proporcionam um nível muito elevado de segurança jurídica, que podem ser melhor compreendidas a partir da visão mais detalhada ofertada por Wilsch (2012).

3.7.3 Organização: Jurisdição sobre o Assunto e Autoridade Local, Artigo 1, GBO

Ao analisar as condições gerais para uma verificação eficiente da legalidade, é necessário focar na jurisdição sobre o assunto e na autoridade local. Ao contrário de alguns outros países europeus, onde o Registro de Terras é um órgão administrativo e os documentos são mantidos pelas diferentes municipalidades, na Alemanha, em seu artigo 1º, parágrafo 1, (ALEMANHA, 1994), os registros de terras estão sob a responsabilidade dos tribunais locais, responsáveis, portanto, pelos imóveis dentro de sua área.

Essa autoridade se desenvolveu na Idade Média, especialmente a partir do século XI, tornando-se prática comum nas regiões da Alemanha que os tribunais fossem chamados para questões de transferência de propriedade imobiliária. A razão para isso era que a execução e o controle dos tribunais ofereciam a vantagem de que, em caso de objeções contra a venda ou a reivindicação de títulos próprios, os tribunais podiam ser diretamente apelados. Isso conferia à decisão um maior grau de certeza jurídica. Observa-se isso em Munique, capital da Baviera, em que a antiga carta da cidade de 1347 previa o envolvimento do tribunal. É uma grande vantagem que um

órgão governamental neutro e independente seja nomeado para administrar o registro de terras (WILSCH, 2012).

Portanto, na Alemanha, o registro de terras é administrado por especialistas jurídicos e só podem ser anulados por um tribunal superior através de uma emenda da lei. Além disso, isso garante que o registro de terras alemão seja confiável e estável (WILSCH, 2012). Também existe o fato de que o *Rechtspfleger*⁴ é competente processualmente e garante que este procedimento esteja de acordo com o Estado de Direito. De acordo com o Artigo 3, Número 1, Letra h, da *Rechtspflegergesetz*⁵ alemã, o *Rechtspfleger* é encarregado de lidar com todas as tarefas relacionadas à manutenção do registro de terras. Assim como um juiz, o *Rechtspfleger* é objetivamente independente e apenas vinculado à lei e à ordem. Isso é expressamente estabelecido no Artigo 9 da lei alemã sobre *Rechtspfleger* (ALEMANHA, 2013).

Portanto, o *Rechtspfleger* é objetivamente independente e trabalha completamente por conta própria, o que garante que os atos sejam processados sem influências inadequadas. Nem ministérios, nem autoridades, nem parlamentos, nem governos têm autorização para emitir diretivas ao *Rechtspfleger*. Ela ou ele é governado apenas pela lei e processa todas as solicitações totalmente independentemente do objeto (WILSCH, 2012). Deve-se destacar, em particular, que as responsabilidades do *Rechtspfleger* são de natureza legal. Na verdade, a manutenção do registro de terras não é uma tarefa administrativa, mas jurídica, tendo em vista que o registro de terras são atos jurídicos em sentido amplo.

⁴ Oficiais de Justiça Os oficiais de justiça (*Rechtspfleger*) são funcionários do sistema judicial alemão. Enquanto a sua função restringe-se essencialmente a questões não contenciosas (incluindo habilitação de herdeiros, guarda de menores, várias questões relacionadas com menores e adoção, registo predial, comércio, cooperativas e sociedades de pessoas, registo de associações, de bens matrimoniais, de navios, etc.). As suas responsabilidades abrangem igualmente outras atividades judiciais, nomeadamente em matéria de cobrança de dívidas, apoio judiciário, títulos executivos, vendas coercivas e administração judicial de bens, insolvência, fixação de custas, execução de sentenças condenatórias e procedimentos no Tribunal Federal de Patentes e no ordenamento jurídico internacional. As atribuições e competências dos oficiais de justiça encontram-se estabelecidas na Lei dos Oficiais de Justiça (*Rechtspflegergesetz*, RPfIG). No exercício das suas funções e na tomada de decisões, os oficiais de justiça, tal como os juízes, agem de forma imparcial e independente, estando unicamente sujeitos à lei. Em princípio, as suas decisões são passíveis de recurso, nos termos das normas processuais em vigor. https://e-justice.europa.eu/content_legl_professions-29-de-pt.do?member=1

⁵ Lei dos Oficiais de Justiça (*Rechtspflegergesetz*, RPfIG. https://e-justice.europa.eu/content_legl_professions-29-de-pt.do?member=1

3.7.4 Princípios Gerais do Direito Imobiliário Alemão

O primeiro princípio é o da **Absolutização dos Direitos Reais**. Primeiramente, deve-se mencionar esse como sendo um dos principais princípios gerais do Direito Imobiliário Alemão. No direito alemão, os direitos reais são chamados de direitos absolutos porque se aplicam a todos, devem ser seguidos por todos e são protegidos contra todos. Por esse motivo, o indicador-chave dos direitos reais é o poder absoluto que conferem ao proprietário do direito real. Assim, como explica Wilsch (2012), os direitos reais são o oposto exato dos direitos relativos, isso porque, enquanto os relacionamentos no direito das obrigações concedem posições "fracas" apenas, que na maioria das vezes visam à compensação por danos, o direito real concede uma posição legal mais forte, absoluta. Como exemplo, isso fica evidente na execução ou em caso de insolvência.

O segundo princípio geral do Direito Imobiliário Alemão é o chamado **princípio do numerus clausus dos direitos reais**, que estabelece que a natureza e o conteúdo dos direitos reais alemães são regulados por lei. Consequentemente, o direito alemão inclui apenas direitos reais registrados. Enquanto o direito das obrigações prevê uma ampla liberdade contratual, o Direito Imobiliário Alemão não o faz. Portanto, em transações legais, os direitos devem ser selecionados a partir de um conjunto fechado de direitos reais. Isso pode parecer restritivo ou parecer como paternalismo governamental, ou como outra expressão do proverbial *angst* alemão. No entanto, é um fato que os legisladores alemães do século XIX foram orientados pelo desejo de segurança jurídica, clareza e uniformidade (WILSCH, 2012).

Como consequência, o privilégio das partes envolvidas na criação de direitos reais, que eram de conteúdo discricionário e totalmente imaginário, teve que ficar atrás desse enfoque superior. Neste ponto, o legislador considerou as dificuldades que o procedimento do Registro de Terras acarreta. O legislador implementou um conjunto de direitos reais completamente adequado no Direito Imobiliário Alemão. Isso inclui servidões, usufrutos, ônus reais, direito de preferência, cautelas prioritárias, direitos de edificação hereditária, propriedade de uma unidade autônoma, e por último, mas não menos importante, hipotecas acessórias e ônus reais não acessórios, conhecidos como *Grundschulden*. Somente esses direitos podem ser registrados; um contrato de locação, por exemplo, ou um contrato de casamento não podem (WILSCH, 2012).

Outro princípio importante de ser trabalhado é o **Princípio da Compulsão de Tipos em Relação ao Conteúdo**, conectado à abordagem do *numerus clausus*, ou seja, a compulsão de tipos em relação ao conteúdo. Essa fixação aos tipos no Direito Imobiliário Alemão significa que os direitos reais a serem registrados no Registro de Terras só podem ter o conteúdo legalmente permitido. Portanto, há uma liberdade limitada para projetar o registro. Qualquer coisa que exceda o quadro legal só pode ser conteúdo do direito real que se refere ao direito das obrigações. O fato de que o conteúdo essencial dos direitos reais não pode ser alterado deve-se a esse princípio. No entanto, além disso, o legislador considerou a necessidade de design individual ao apresentar uma ampla gama de ofertas (WILSCH, 2012). Muitas opções estão incluídas nos direitos reais individuais, com muitas alternativas oferecidas. Por exemplo: as servidões. Existem três opções diferentes: servidão como direito real para utilização de imóveis; servidões como direito real que proíbem certas ações em relação ao imóvel gravado; e, finalmente, servidão como um direito real que exclui quaisquer direitos relacionados.

O próximo princípio geral, o **princípio da clareza e precisão**, poderia ser definido como um princípio adicional em relação aos direitos reais. Este princípio estabelece, claramente, que cada ato de disposição deve especificar o objeto em questão, devendo o conteúdo do direito real ser especificado com clareza. Isso significa que não apenas a atribuição em termos de propriedade real deve ser clara, mas também a extensão e o conteúdo do direito real. Isso resulta em um grande grau de segurança jurídica, afinal, a responsabilidade do Registro de Terras é fornecer informações completas, claras e confiáveis sobre os relacionamentos legais do imóvel. Quanto mais congruência houver no direito substantivo, melhor para qualquer negócio jurídico. Como consequência, o Registro de Terras só pode usar explicações claras e inequívocas (WILSCH, 2012).

Tem-se também o **Princípio da Natureza Abstrata dos Direitos Reais in Rem**, que é frequentemente criticado.

O círculo de especialistas em direito romano se opõe a esse princípio, assim como a Áustria ou a Suíça, embora ele seja baseado na tese de que, para a transferência de direitos reais, os termos do fundamento legal (obrigação) e execução (decisão) devem ser separados. Os dois procedimentos não dependem um do outro, mas existem lado a lado de forma totalmente abstrata. Comparado com a transação comercial subjacente, o acordo é de natureza abstrata. Se a transação comercial subjacente, de acordo com o direito das obrigações, estiver completamente ausente ou for inválida, a

transação de acordo com o direito real não será afetada. Estudos recentes do professor Krimphove (ver *Das europäische Sachenrecht*, página 163) investigam as vantagens econômicas deste princípio de natureza abstrata. Como o direito das obrigações e o contrato sob o direito real são separados, pode haver mais segurança jurídica quando o contrato sob o direito das obrigações for inválido. Nesse caso, a integridade da transferência de propriedade não é afetada e os custos de informação, investigação e aconselhamento jurídico podem ser economizados. É devido ao princípio da natureza abstrata que "Despesas de investigação e aconselhamento em assuntos legais para estabelecer o verdadeiro proprietário" não são encontradas (WILSCH, 2012, p. 226, tradução nossa).

Como resultado, pode-se estabelecer que, não apenas um maior grau de segurança jurídica é concedido, mas também são economizados custos que normalmente surgiriam ao esclarecer as reivindicações desta propriedade. Cabe destacar, também, o **princípio da legalidade**, que verifica a legalidade de cada entrada no registro de terras, estabelecendo a obrigação do Registro de Terras de observar todos os padrões relevantes, sejam os padrões do direito substantivo ou os padrões do direito processual. O Registro de Terras tem o dever de vigiar e garantir a correção do registro de terras. Isso inclui que o Registro de Terras não pode participar conscientemente na falsificação do registro de terras por meio de uma entrada incorreta. Em particular, não pode permitir conscientemente que o registro de terras se torne incorreto. Esse princípio remonta à ideia fundamental das disposições do registro de terras alemão, conforme artigo 20º, parágrafo 3 do GBO (ALEMANHA, 1994).

A discussão sobre o **princípio da publicidade** fecha o círculo dos princípios gerais do Direito Imobiliário Alemão. Uma vez que os direitos reais se aplicam a todos, há uma necessidade de demonstrar isso a terceiros. Por isso, conforme artigo 873º, Parágrafo 1, do Código Civil Alemão (ALEMANHA, 1994), estabelece-se que todas as transferências de propriedade e criações de direitos reais estão sujeitas a registro no Registro de Terras. É de sua responsabilidade, portanto, divulgar o *status* legal dos imóveis. A entrada de um imóvel no registro finaliza a aquisição de um direito real, mas, conseqüentemente, apresenta-se como um ato constitutivo em vez de um ato declaratório. Ainda de acordo com o GBO, outro exemplo que leva à presunção legal é a presunção de que o direito real registrado no registro de terras existe e que o proprietário tem direito a esse direito real, presumindo, ao mesmo tempo, que um direito real baixado no registro de terras não existe mais (WILSCH, 2012).

3.7.5 Procedimento de Registro de Terras

A Inspeção do Registro de Terras, conforme disposição do artigo 12º do GBO, contém uma estipulação fundamental do Direito Alemão de Registro de Terras: o princípio da disponibilidade formal para inspeção do registro de terras. Isso significa que as condições e requisitos estruturais para visualizar o registro de terras, que buscam estabelecer um equilíbrio entre os interesses conflitantes de proteção de dados e transparência. Ainda segundo o mesmo artigo, nem todos têm permissão para visualizar o registro de terras, somente aqueles que demonstram um interesse legítimo. O sentido e o propósito dessa disposição intentam evitar visualizações indevidas que possam prejudicar os interesses dos titulares de direitos reais registrados. Figurativamente falando, antes que os dados e arquivos do registro de terras possam ser acessados, é necessário passar pelo *firewall* legal ou pelo conceito de segurança ofertado pelo GBO (ALEMANHA, 1994).

Para demonstrar um interesse legítimo, é suficiente que o requerente demonstre um interesse compreensível justificado pelas circunstâncias. É sempre necessário buscar o equilíbrio certo entre a necessidade de informação e o direito fundamental à autodeterminação informacional, razão pela qual a estipulação do Artigo 12 do GBO é objeto de uma extensa casuística e nem mesmo poupa os Presidentes Federais da Alemanha (como no caso do Sr. Wulff). A busca de objetivos injustificados e a satisfação de mera curiosidade devem ser consideradas proibidas. O escopo de acesso é determinado pelo escopo do interesse legítimo. O funcionário de autenticação (em termos alemães: Urkundsbeamter der Geschäftsstelle) decide se concede ou não o acesso (Artigo 12c, Parágrafo 1, Número 1, GBO). A disposição do Artigo 12 do GBO, que também tem implicações constitucionais agora (à luz do direito fundamental à autodeterminação informacional), está em contraste deliberadamente forte com outras disposições nacionais, como as da Áustria, Grã-Bretanha e França, todas elas prevendo acesso irrestrito ao Registro de Terras. A estipulação na Espanha, no entanto, também prevê que qualquer pessoa tem o direito de visualizar o registro de terras, se puder demonstrar um interesse legítimo (WILSCH, 2012, p. 227, tradução nossa).

Com relação ao procedimento de Solicitação (art. 13º), esse procedimento é geralmente formulado como um procedimento de solicitação, de acordo com o qual uma entrada deve ser feita apenas em resposta a uma solicitação, desde que a lei não disponha de outra forma. É discricionário das partes interessadas decidir se uma entrada no Registro de Terras será feita ou não. No entanto, o princípio da publicidade fornece um incentivo significativo para fazer uma solicitação. A entrada tem um efeito constitutivo, portanto, o direito de propriedade e todos os tipos de outros direitos reais entram em existência por meio do registro no Registro de Terras. De fato, isso torna uma entrada imperativa. Essa é uma das razões pelas quais o registro de terras alemão deve ser considerado um registro especialmente significativo. Como é

impossível obter o título de uma propriedade sem uma entrada no registro de terras, as relações legais podem ser baseadas inteiramente no conteúdo do registro (ALEMANHA, 1994; WILSCH, 2012).

3.7.6 Efeitos Legais do Registro

O Efeito Constitutivo (art. 873º) é um efeito primário do registro. A lei substantiva estabelece que toda transferência de propriedade imobiliária de acordo com a lei de obrigações ou cada transferência, alteração ou liberação de um direito real requer duas coisas: o acordo e o registro. Ambos os requisitos devem ser cumpridos para que os efeitos legais desejados sejam válidos. Portanto, o registro tem um efeito constitutivo. Isso se aplica também à criação, à transferência ou à liberação de direitos reais (WILSCH, 2012).

Além disso, o artigo 891º do Código Civil Alemão estabelece dois efeitos. O primeiro é a assunção positiva, que determina que se um direito real é registrado no Registro de Terras em nome de uma determinada pessoa, presume-se que essa pessoa tenha direito a esse direito. O outro é a assunção negativa, onde se estabelece que, um direito real registrado no Registro de Terras for liberado, deve-se presumir que esse direito real não exista mais. Nesse contexto, deve-se observar que essas presunções não se aplicam apenas a transações legais, mas também ao próprio Registro de Terras. No entanto, essas presunções também podem ser provadas como incorretas, ou seja, isso é particularmente fácil no caso de uma hipoteca. Um exemplo disso: é comprovado por meio de recibo notarial que uma reivindicação foi liquidada. Nesse caso, há evidências de que a pessoa registrada não tem mais direito à hipoteca (ALEMANHA, 1994; WILSCH, 2012).

O Registro de Terras não desenvolve apenas a presunção fictícia mencionada acima, mas também os efeitos da boa-fé. Aqui, a confiança na correção do registro é protegida, bem como a confiança no poder de disposição. É por isso que o artigo 892º do Código Civil Alemão prevê a aquisição de boa-fé por parte de uma parte que não é titular, mas cujo registro no afirma que ela é. O registro de terras é considerado correto e verdadeiro e está a favor da parte que adquire de boa-fé, qualquer correção no registro de terras é presumida para proteger as transações legais. A lei alemã não faz distinção se a aquisição foi remunerada ou não. Portanto, pode-se confiar que o Registro de Terras cumpriu devidamente sua tarefa. É por isso que se pode confiar

no Registro de Terras e isso é de extrema importância para a segurança jurídica (ALEMANHA, 1994; WILSCH, 2012).

Devido a isso, não é necessário verificar o título da pessoa registrada no Registro de Terras, já que o documento legal substitui o direito. Com isso, o legislador decide que a proteção das transações legais é mais importante do que os interesses do verdadeiro beneficiário.

Por meio da entrada de uma oposição (Oposição de ofício de acordo com o artigo 53, GBO), qualquer aquisição de boa-fé pode ser impedida. A oposição protesta contra a correção do *status* legal conforme registrado. Além disso, tem como objetivo evitar responsabilidade civil do Governo. Dessa forma, podem ser evitadas quaisquer reivindicações de danos contra o Estado. (WILSCH, 2012).

3.7.7 Introdução do *E-conveyancing* no Procedimento de Registro de Terras da Alemanha

E-conveyancing e Arquivo Eletrônico (*Electronic Grundakte*) são citados no artigo 135º do GBO (ALEMANHA, 1994). Em 1º de outubro de 2009, a lei para a introdução do *e-conveyancing* no Procedimento de Registro de Terras entrou em vigor e, de acordo com o GBO, solicitações podem ser transmitidas como documentos eletrônicos, de acordo com as seguintes disposições:

Os governos estaduais individuais estão autorizados a atender às disposições específicas por meio de regulamentação, Artigo 135, Parágrafo 1, Cláusula 2, GBO. Isso se deve não apenas ao caráter federal da República Federal da Alemanha, mas também às diferentes bases financeiras dos estados federais. Portanto, é necessário projetar a infraestrutura eletrônica primeiro. No âmbito de tal regulamentação, instalações de Registro de Terras definidas e diretamente endereçáveis, responsáveis pelo recebimento dos documentos, Artigo 135, Parágrafo 1, Cláusula 2, Número 3, GBO, também podem ser nomeadas. A seguir, os notários devem enviar certos dados em forma estruturada, no formato XML, Artigo 135, Parágrafo 1, Cláusula 2, Número 4b, GBO. O registro XML é a base para a geração de uma proposta de registro, que o Registro de Terras deve verificar de forma abrangente e independente (cf. também www.xjustiz.de). De acordo com o Artigo 135, Parágrafo 2, GBO, agora também é possível manter os arquivos em formato eletrônico (em termos alemães: elektronische Grundakte). Mais uma vez, os estados individuais podem definir o momento a partir do qual os arquivos devem ser mantidos eletronicamente. Agora sabemos quais Länder alemães serão os primeiros a permitir que acordos legais relativos a direitos de propriedade sejam implementados eletronicamente. Esses Länder são Baden-Württemberg, Renânia do Norte-Vestfália e Saxônia. Na Renânia do Norte-Vestfália, a fase de teste está prevista para começar em 2012 (de acordo com a Câmara Federal de Notários da Alemanha, na publicação BNotK-Intern 4/2011). No entanto, a fase de teste já foi estabelecida na

Saxônia, nos registros de terras dos Tribunais Locais de Dresden e Aue, e em Baden-Württemberg está prevista para começar em 1º de julho de 2012. Em Baden-Württemberg, isso coincidirá com reformas abrangentes no registro de terras, depois haverá apenas 13 registros de terras restantes. Com relação a esse desenvolvimento, outros Länder alemães, incluindo a Baviera, aguardam para coletar mais experiências. Para documentar adequadamente esse desenvolvimento, bem como a transição de tribunais locais individuais, a Câmara Federal de Notários da Alemanha vai compilar um índice e disponibilizá-lo online (WILSCH, 2012, p. 228, tradução nossa).

No que tange ao processo de recepção de Documentos Eletrônicos, deve-se realizar o processo por meio do Registro de Terras assim que a instalação técnica responsável o tiver registrado. O momento do recebimento do documento precisa ser registrado com um carimbo de tempo eletrônico (art. 136º do GBO) e, posteriormente, confirmado ao requerente. Essa confirmação deve ser fornecida em conjunto com a assinatura eletrônica do correspondente (WILSCH, 2012).

O formato exigido nesses documento é regulamentado pelo artigo 137º do GBO, assim como sua equivalência em relação aos documentos me papel. Isso se aplica não apenas às cópias eletronicamente certificadas de documentos preparados pelo notário, mas também aos pedidos de outras autoridades. Há também o processo de transferência de documentos, orientada pelo artigo 138º, que regulamenta a manutenção dos arquivos eletrônicos (em termos alemães: *elektronische Grundakte*) e a conversão de documentos recebidos e/ou documentos que já estão completos, estabelecendo que os Registros de Terras podem transferir os documentos que estão em formato de papel para o formato de documento eletrônico (WILSCH, 2012). Os formatos de arquivo que podem ser usados nas relações legais eletrônicas com os Registros de Terras são definidos por regulamentação. Se o *e-conveyancing* já foi introduzido, mas o arquivo (*Grundakte*) ainda está em formato de papel, os documentos eletrônicos enviados devem ser impressos e levados ao arquivo. Tais regulamentações se tornarão importantes na fase de transferência.

Com relação à inspeção dos arquivos e à recuperação dos dados, eles também ocorrem em outro registro de terras, onde se solicita a inspeção e o Registro de Terras decide sobre a permissão. O intuito disso é poupar cidadãos de deslocamento desnecessário. Já as decisões eletrônicas são observadas da seguinte maneira: se o arquivo (*Grundakte*) for gerenciado eletronicamente, as decisões (provisão intermediária ou recusa) também podem ser emitidas em formato eletrônico, devendo-se fornecer a decisão munida de assinatura eletrônica avançada qualificada (WILSCH, 2012).

Em 2011, surgiu um projeto sobre uma base de dados para o registro de terras, levando à Lei para a Introdução de um Registro de Terras com Base de Dados (DaBaGG). A proposta tinha o intuito de promover mudanças significativas no GBO, especialmente no âmbito tecnológico, particularmente o desenvolvimento de um banco de dados de registro de terras reais, em vez de simplesmente páginas de registro de terras digitalizadas (LUCKHARDT, 2017). A melhoria da integração do registro de levantamento de terras também desempenha um papel, enquanto a estrutura do registro de terras permanecerá inalterada. Para alcançar o objetivo desejado do banco de dados de registro de terras, será essencial converter um grande número de registros de terras digitalizados.

O projeto estabeleceu que a mudança seria acompanhada por uma revisão significativa de processos legais sem objetivo ou obsoletos, devendo demonstrar apenas as condições legais atuais. A experiência do registro de terras sugeria que um comitê seria formado para assumir a responsabilidade pela conversão dos registros de terras. Os dados antigos não deveriam ser excluídos, pois serviriam como fonte e evidência sobre os quais a conversão se basearia (LUCKHARDT, 2017).

O principal objetivo da nova emenda à época era de "converter para um novo sistema de armazenamento de dados estruturados" para fornecer novas ferramentas para acordos legais. Isso significa novas oportunidades para pesquisa, uso mais eficaz de dados armazenados e "melhorar a função do registro de terras", especialmente no que diz respeito à elaboração de documentos notariais ou pesquisa abrangente. Além disso, entre outras coisas, os registros de terras devem ser habilitados a coletar dados diretamente do registro de levantamento de terras, como para a realização de partes de uma propriedade (WILSCH, 2012, p. 228.). Também deve ser possível gerar uma visão geral de todas as obrigações em uma propriedade usando o registro de terras. Não está claro quando um projeto de lei ou mesmo um projeto final aparecerá. No entanto, a possibilidade de que a nova lei entrasse em vigor durante a legislatura em vigor à época tinha sido descartada.

Uma determinação de limites legalmente segura requer um cadastro confiável. Alguns estados alemães definiram um cadastro de coordenadas com coordenadas legalmente vinculativas altamente precisas e confiáveis para a linha de limite. De acordo com a definição, o cadastro de coordenadas é uma forma especial de definir limites, na qual as coordenadas dos pontos são determinadas com alta confiabilidade para todos os pontos de limite. As coordenadas não são legalmente vinculativas no

cadastro coordenado ou cadastro *clássico*. A fronteira deve ser determinada de acordo com o princípio da vizinhança usando a documentação das medições. O cadastro é legalmente vinculativo no caso da chamada *einwandfreie Vermessung* ou *einwandfreier Katasternachweis* (DEGEL, 2019)

Isso significa que a medição e os pontos de fronteira foram claramente determinados e minuciosamente verificados, os limites das parcelas foram estabelecidos legalmente e as medições foram transferidas para o cadastro imobiliário. Desde o início do século 20, o levantamento de propriedades em geral pode ser considerado como perfeito. No caso de ambiguidade e confusão de fronteira sem acordo das partes envolvidas, é necessária uma decisão do tribunal local sobre a linha de fronteira. Não é tarefa da administração cadastral esclarecer questões de propriedade de direito civil e alterar os limites das parcelas com efeito de direito civil (DEGEL, 2019).

O cadastro na Alemanha é descentralizado e de responsabilidade dos estados e, embora não haja um cadastro uniforme em termos formais, ele se desenvolveu em uma parte precisa e altamente confiável do sistema de proteção de propriedade da Alemanha. Ele serve como um cadastro multipropósito e é uma espinha dorsal da infraestrutura de dados geoespaciais da Alemanha.

3.8 REGISTRO DE IMÓVEIS ITALIANO

O sistema registral italiano, conhecido como *Servizi di Pubblicità Immobiliare* ou *Conservatoria dei Registri Immobiliari*, é vinculado ao Ministério da Economia e Finanças da Itália, sendo, portanto, um serviço público. Como explica Amaral (2022), atualmente, ele é acessível eletronicamente por meio do preenchimento de formulário *online*, que permite a realização de atos de transcrição e de inscrição. A transcrição se faz necessária para tornar públicos contratos e escrituras relativos à transmissão da propriedade de um imóvel ou à constituição, modificação ou transmissão de outros direitos imobiliários, assim como questões judiciais que exijam registro. No caso da inscrição, o serviço é um requisito para a constituição da hipoteca (AGENZIA ENTRATE, 2023).

Os atos sujeitos à transcrição, como explica o site oficial do governo, estão relacionados de forma genérica no Código Civil Italiano, cujo livro sexto é dedicado ao tema. Contudo, esse rol não é taxativo, pois vigora o princípio do registro geral de

qualquer ato negocial ou providência judicial que tenha efeitos sobre bens imóveis ou direitos reais (AGENZIA ENTRATE, 2023). O sistema italiano é considerado misto, uma vez que combina consensualismo com oponibilidade. Um contrato não registrado é perfeito e válido, produzindo seus efeitos substanciais. Antes do registro, o adquirente já se torna titular do direito, mas a falta de registro o expõe a conflitos com terceiros, resolvidos a favor do primeiro a registrar, segundo Amaral (2022).

A transcrição, um recurso utilizado para tornar públicos atos relacionados ao direito das coisas, é declarativa, não constitutiva como no caso da inscrição da hipoteca. O efeito normal da transcrição é tornar o ato registrado oponível aos demais atos sujeitos à transcrição ou inscrição e sua prevalência é determinada pela prioridade temporal do registro, conforme expresso no artigo 2.644 do Código Civil Italiano. Esse efeito está condicionado à continuidade dos registros precedentes, seguindo o princípio da continuidade, segundo o qual o registro contra o alienante não tem efeito se não se transcreveu a seu favor o ato de aquisição anterior (AMARAL, 2022).

O sistema registral italiano é organizado pelo nome dos titulares de direitos (fólio pessoal), sem informações estruturadas por imóvel (sem fólio real). Vale destacar, também, que o sistema registral não abrange todo o território italiano, especialmente na parte nordeste do país, onde algumas localidades utilizam um sistema diferente chamado Sistema Cadastral Tavolare. Nesse sistema, a transcrição é substituída pela *intavolazione*, baseando-se em uma estrutura de base real e realizando uma publicidade de eficácia constitutiva (AMARAL, 2022).

3.9 REGISTRO DE IMÓVEIS DO REINO UNIDO

O sistema registral da Inglaterra, conhecido como *HM Land Registry* (Registro de Terras de Sua Majestade), também é um serviço público vinculado a um departamento do governo, que tem passado por significativas mudanças nos últimos anos. Inicialmente, as terras da Inglaterra e do País de Gales eram propriedade da Coroa, e o primeiro sistema de registro foi estabelecido em 1826. Algumas alterações foram feitas, como a Lei de Propriedade de 1925, que estabeleceu um regime legal em que os particulares detinham poder indefinido (*freehold*) ou por tempo determinado (*leasehold*).

Em 2002, ocorreu a aprovação do *Land Registration Act* que levou a uma grande transformação no sistema. Uma inovação significativa ainda não implementada é a possibilidade de que todas as transações e transmissões para o registro ocorram eletronicamente já que, atualmente, a documentação é realizada em papel e deve ser entregue ao registro de terras dentro de até dois meses. Posteriormente, é possível consultar o ato registrado eletronicamente. O novo sistema tornou obrigatório o registro, exigindo a abertura de matrícula ao adquirir propriedade ou constituir ônus hipotecário. O portal de acesso inclui uma opção denominada "registre-se pela primeira vez" com a lista dos documentos necessários (LOURERO, 2021; AMARAL, 2022).

São passíveis de registro a transmissão de propriedade livre (*freehold*), a constituição ou transmissão de arrendamento legal (*legal lease*) por mais de sete anos, a constituição de gravames permanentes como hipotecas (*mortgages*), entre outras limitações ao poder de dispor. O registro de terras é obrigatório e constitutivo, pois a prova da propriedade é feita pela apresentação da certificação expedida pelo *Land Register*. Isso permite que ele seja caracterizado como um registro de direitos destinado a facilitar as transações legais, sendo fundamental cadastrar todos os imóveis para garantir a segurança esperada (AMARAL, 2022).

4 RECOMENDAÇÕES PARA INTERCONEXÃO E INTEROPERABILIDADE NO SISTEMA BRASILEIRO

Atualmente, os Cartórios são reconhecidos como instituições de interesse público que desempenham um papel fundamental na prestação de serviços à população, uma vez que são responsáveis por garantir a segurança jurídica e a transparência em diversas relações sociais e comerciais. Desempenham, também, função primordial nas políticas públicas relacionadas à regularização fundiária, desburocratização do Judiciário, inclusão social e estímulo aos negócios e à economia em geral. No contexto jurídico brasileiro, o Direito Notarial e Registral é estudado como parte do Direito Civil e tem se tornado cada vez mais difundido entre os profissionais do direito, devido ao reconhecimento dessa como uma ferramenta essencial para garantir a sustentabilidade e a segurança das transações comerciais e das relações sociais no Direito (PEDROSO, 2015).

Hoje, o Brasil possui as dificuldades para a unificação de dados de todas as serventias extrajudiciais e são encontradas na dimensão continental do país - cujo território é povoado por várias serventias sem condições tecnológicas adequadas - e no fato de que apenas recentemente as serventias estão sendo ocupadas por pessoas concursadas (FERNANDES, 2020). O projeto EULIS foi o primeiro passo em direção a um sistema mais transparente de transações imobiliárias na Europa, sucedido pelo Projetos IMOLA I, II e III, que, do ponto de vista da acessibilidade internacional às informações, é a harmonização ou até mesmo a integração dos registros de terras nacionais na Europa em um único registro de terras europeu (EUROPEAN COMMISSION, 2023).

É possível observar esses modelos e aprender com eles, avaliando as medidas adotadas em termos de unificação, interconexão e interoperabilidade dos sistemas registrares para replicá-los no modelo brasileiro, considerando que grande parte do sistema brasileiro é oriundo do modelo europeu.

4.1 APLICAÇÃO DA INTERCONEXÃO E INTEROPERABILIDADE NA UNIÃO EUROPEIA

O jurista Hércules Alexandre da Costa Benício fornece uma visão abrangente do notariado em diferentes países do mundo. Ele destaca que classificar todos os

sistemas de notariado é uma tarefa difícil, uma vez que esses sistemas variam de acordo com as tradições e características locais (BENÍCIO, 2005). Em termos gerais, os notários têm a responsabilidade de formalizar juridicamente acordos entre as partes e, nesse sentido, oferecem serviços de assessoria jurídica. Existem três categorias principais de notariados, de acordo com Oliveira (2021):

- a) Notariado de profissionais com poderes de fé pública (como na Alemanha, Espanha, França, Itália, Portugal, Japão e países latinos);
- b) Notariado de profissionais independentes (como no Reino Unido e Estados Unidos);
- c) Notariado composto por profissionais funcionários públicos (como no sistema da antiga União Soviética, Cuba e Venezuela).

A Alemanha, como já destacado, possui três regimes principais de notariado em seus estados, incluindo notariado livre, notariado restrito e notariado judicial. Na Espanha, França e Itália, os notários são funcionários públicos responsáveis por atestar atos jurídicos. Em Portugal, o notariado foi privatizado em 2004, embora os notários sejam considerados funcionários públicos em alguns aspectos. No sistema anglo-saxão, que não se aplica no Reino Unido, o notário não desempenha um papel central na formalização jurídica e não é um agente público. No Reino Unido, não existe um sistema de registro de imóveis obrigatório como no Brasil. A transferência de propriedade é baseada principalmente em contratos, e a pesquisa sobre a legitimidade dos títulos é realizada por empresas privadas. Na Inglaterra, há uma tendência crescente em direção a um sistema de registro público. Em resumo, os sistemas notariais e de registro de imóveis variam significativamente de país para país, refletindo tradições, práticas e requisitos legais locais específicos.

Com uma análise do funcionamento do sistema registral dos países anteriormente apresentados, é possível agora passar para uma análise de como estes sistemas podem se integrar de uma forma que seja possível a interconexão e interoperabilidade entre eles. A União Europeia trabalha na harmonização da legislação dos Estados-Membros com o objetivo de facilitar a livre circulação de pessoas, capitais e bens, tornando a economia da União o mais competitiva possível. Estando ciente de que os registros de terras também sofrem a influência das políticas da UE (PLOEGER; VAN LOENEN, 2005)

Na era da informação, incluindo as iniciativas de governo eletrônico, tem havido cada vez mais tentativas de harmonizar a política de informação nos Estados-Membros. Isso inclui melhorar o acesso às informações governamentais contidas nos registros de terras. Devido ao crescente número de transações internacionais de imóveis dentro da União Europeia, mais cidadãos, empresas e seus financiadores estão envolvidos em tais transações. Para administrações nacionais dos registros de terras, o processo de unificação dentro da UE tornou-se um ponto importante de discussão.

Existe a necessidade de um meio padrão para acessar informações básicas de registros de terras na União Europeia. No entanto, a troca transfronteiriça de informações entre os registros de terras europeus é complicada. As principais causas dessa complexidade são as diferenças nas legislações nacionais e as divergências inerentes à prática do registro de terras. Portanto, é evidente a necessidade de um meio padrão para acessar informações básicas de registros de terras na União Europeia, juntamente com a disponibilidade de material explicativo e o treinamento de profissionais para melhorar a compreensão dos sistemas legais estrangeiros (IORATTI; GIACOMINI, 2022).

Existem pontos em comum, que oferecem a possibilidade de definir uma estrutura de informações-chave compartilhada pela maioria dos sistemas de registro de terras. O projeto IMOLA, subsidiado pelo Programa de Justiça Civil da Comissão Europeia, realizou uma pesquisa aprofundada sobre esses pontos chave comuns, desenvolvendo soluções de interoperabilidade que tornaram as diferenças compreensíveis para os profissionais envolvidos em transações imobiliárias e facilitaram a cooperação com outras redes com o objetivo de contribuir para o desenvolvimento de um mercado europeu de imóveis e hipotecas (IORATTI; GIACOMINI, 2022).

A Associação Europeia de Registros de Terras iniciou o projeto IMOLA em parceria com o EULIS, o *Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España* e o Kadaster holandês. O projeto tinha como objetivo produzir um modelo de saída de registro de terras padronizado, conectado a material explicativo em diferentes idiomas, e oferecer treinamento para melhorar a compreensão dos diferentes sistemas legais envolvidos. A Associação Europeia de Registros de Terras (ELRA) trabalhou em estreita colaboração com outras associações e redes interessadas nesta área (IORATTI; GIACOMINI, 2022).

O objetivo global do IMOLA é aumentar a acessibilidade e a transparência das informações de registro de terras e facilitar o registro de documentos transfronteiriços. A legislação variada e as práticas dos Registros de Terras dificultam a troca de informações entre eles e o registro de documentos transfronteiriços. Qualquer modelo padrão deve levar em consideração diferenças fundamentais na organização nacional. No entanto, pontos em comum oferecem a possibilidade de definir uma estrutura de informações-chave compartilhada pela maioria dos sistemas de registro de terras (IORATTI; GIACOMINI, 2022).

Como etapa inicial das atividades, compararam-se diferentes tipos de direitos de propriedade e métodos de registro. Com base nessa pesquisa comparativa, será realizada uma análise e serão desenvolvidas descrições de espaços reservados da UE que poderiam ajudar a conectar direitos equivalentes. A pesquisa também incluiu as condições de acesso às informações de cada país, em particular a política de proteção de dados, e o uso da comunicação eletrônica (IORATTI; GIACOMINI, 2022).

O resultado é um rascunho de um *framework* de interoperabilidade, já discutido nesse estudo. Parte desse *framework* descreve uma linguagem XML para Registros de Terras e o desenvolvimento de um modelo para um Documento de Registro de Terras Europeu (ELRD) no qual a entrada de dados XML poderia ser informatizada. O projeto IMOLA I tinha o intuito de criar um modelo padronizado para informações de registro de terras e facilitar a cooperação entre registros de terras na Europa, motivado pela complexidade da troca de informações entre esses registros devido às diferenças nas legislações nacionais e práticas de registro (IORATTI; GIACOMINI, 2022; ELRA, 2023a). As principais realizações do projeto incluem:

- 1 Diretrizes para acesso padronizado a informações de registro de terras;
- 2 Definição de um intermediário para unificar dicionários, modelos de informação, protocolos e formatos de saída nacionais;
- 3 Desenvolvimento de um modelo semântico para um Documento de Registro de Terras Europeu (ELRD);
- 4 Ferramentas de assistência para uso eficaz das informações de registro;
- 5 Implementação de um mecanismo de publicação que formata os resultados em um formato padrão;
- 6 Treinamento para melhorar a compreensão entre registradores e outros profissionais do direito.

O principal resultado foi o ELRD, um modelo para organizar informações de registro de terras em nível europeu, desenvolvido com base na cooperação judicial, seguindo uma abordagem de baixo para cima e mantendo a flexibilidade, a fim de acomodar as diferenças entre os sistemas de registro de terras europeus. Foram criados, também, glossários e informações de referência para explicar o uso do modelo e seus termos legais. O ELRD visa melhorar a cooperação e a compreensão mútua entre os sistemas de registro de terras na Europa, promovendo uma troca mais eficiente de informações e facilitando transações transfronteiriças de propriedades (IORATTI; GIACOMINI, 2022).

A ELRA desenvolveu o Projeto IMOLA I com o objetivo de criar um modelo de *outputs* padronizados dos registros de terras. O uso de diferentes técnicas e ferramentas é uma prática comum para abranger todas as etapas no ciclo de desenvolvimento de sistemas de uma indústria, gerando um grande número de registros variáveis. Além disso, esses registros geralmente são codificados em formatos diferentes e só podem ser acessados, na maioria dos casos, por meio de protocolos próprios e não padronizados (ELRA, 2023a).

Com o IMOLA, obteve-se um padrão onde o Documento de Registro de Terras Europeu (ELRD) estabelece informações de referência dentro de uma estrutura de campos comuns (modelo), desenvolvida por meio de um esquema XSD⁶/XML⁷ que permite o processamento semiautomático das informações por meio de regras compartilhadas com metadados derivados de um tesouro. Ele é publicado por uma *style sheet*, garantindo maior homogeneidade às informações de registro, que fluem através do portal e-Justice, reutilizando os blocos de construção e Codex⁸ e ISA⁹ (IORATTI; GIACOMINI, 2022).

⁶ Arquivos XSD (XML Schema Definition) são especificação de usadas para descrever o “formato/padrão” que um arquivo XML deve seguir, ou seja, ele tem que indicar quais nodes (<node1><subnode1></subnode1></node1>) ele pode conter, quais subnodes e atributos esses nodes podem ter, e muito mais.

⁷ XML Schema é uma linguagem baseada no formato XML para definição de regras de validação em documentos no formato XML. Foi a primeira linguagem de esquema para XML a obter o status de recomendação por parte do W3C.

⁸ Considerado o projeto principal da EU e-Justice, o e-CODEX - que significa Comunicação de Justiça Eletrônica por Troca de Dados Online - é um sistema de TI descentralizado que oferece uma solução interoperável para a troca transfronteiriça de dados judiciais, permitindo assim que todos os Estados-Membros se comuniquem entre si usando seus sistemas nacionais existentes. Tradução nossa, disponível em: <https://www.eulisa.europa.eu/Activities/Large-Scale-It-Systems/e-CODEX>

⁹ “Intelligent speed assistance”. Assistente inteligente de velocidade. Disponível em: <https://road-safety-charter.ec.europa.eu/resources-knowledge/media-and-press/intelligent-speed-assistance-isa-set-become-mandatory-across>

Uma vez reconhecida a utilidade do ELRD desenvolvido no IMOLA I, que pode ser considerado como a interface por meio da qual a interconexão dos registros de terras deve operar, foi necessário atingir metas mais complexas para uma implementação eficaz do ELRD. O próximo passo foi lidar com o problema da interoperabilidade entre os parceiros, levando ao desenvolvimento do IMOLA II, que permitiria aproveitar o conhecimento implícito codificado nos diferentes registros. O IMOLA II foi um projeto com o objetivo principal de criar uma plataforma de interoperabilidade entre os Registros de Terras em toda a Europa (ELRA, 2023b). Para alcançar esse objetivo, o projeto se concentrou em várias metas importantes (IORATTI; GIACOMINI, 2022):

1. **Desenvolver um Modelo de Informações Completo:** envolveu a criação de um modelo abrangente de informações que pudesse ser usado no âmbito do projeto LRI (*Land Registry Information*) por meio do Portal e-Justice da União Europeia. Esse modelo foi projetado para ser diretamente relacionado ao domínio semântico representado pelos vocabulários controlados do IMOLA, bem como glossários e tesouros, criando uma base sólida para a interoperabilidade;
2. **Desenvolver um Serviço da Web:** O projeto incluiu o desenvolvimento de um serviço da web relacionado ao Repositório de Conhecimento criado durante o projeto IMOLA II. Esse serviço da web tinha o propósito de facilitar a troca de informações entre os diferentes sistemas de Registros de Terras dos países europeus;
3. **Criar um Sistema de Entrada:** Desenvolveu-se uma página web para permitir o *feedback* dos Pontos de Contato, que são especialistas em Registros de Terras e fazem parte da Rede Europeia de Registros de Terras (ELRN), permitindo a contribuição e o envolvimento contínuos de especialistas no projeto;

Os resultados alcançados incluíram a criação de um Repositório de Conhecimento integrado no portal e-Justice como um vocabulário controlado (tesauro). Isso ajudou a garantir a interoperabilidade semântica entre as informações dos Registros de Terras, facilitando a implementação do *European Land Registry Document* (ELRD) como um *output* padronizado comum. Os vocabulários controlados

também foram usados como parte dos metadados descritivos para caracterizar o conteúdo dos objetos de informação dos Registros de Terras (ELRA, 2023b).

A partir de todas essas mudanças, tem-se o IMOLA III, que objetiva aprimorar a interoperabilidade e acessibilidade das informações de Registros de Terras na Europa (ELRA, 2023c). Sua visão é atender à crescente demanda por informações de Registros de Terras, especialmente para o registro de documentos estrangeiros e decisões judiciais. Isso requer uma compreensão aprofundada dos direitos de propriedade estrangeira, sistemas de registro e legislação estrangeira (IORATTI; GIACOMINI, 2022). Seus objetivos incluem:

1. Consolidar os avanços alcançados nos projetos IMOLA I e II.
2. Expandir a ontologia do European Land Registry Document (ELRD) com novos termos de referência.
3. Implementar efetivamente o ELRD a nível nacional, desenvolvendo novos serviços da web para facilitar a extração de informações nacionais.
4. Criar uma plataforma centralizada e serviços da web para garantir a integração eficaz do Land Registry Information (LRI).
5. Melhorar a usabilidade das interfaces do IMOLA.

Os resultados esperados incluem a criação de um modelo semântico comum para facilitar a implementação das regulamentações da UE, promover a transparência e compreensão dos direitos de propriedade e sistemas de Registros de Terras nacionais, além de oferecer serviços da web padronizados e personalizáveis. Isso contribuirá para a construção de um mercado único na Europa mais eficiente e transparente no contexto de uma administração digital (IORATTI; GIACOMINI, 2022).

A aplicação da metodologia do direito comparado ao estudo dos registros de terras lança luz sobre a importância de analisar os sistemas de todos os ângulos, a fim de alcançar uma compreensão completa dos mecanismos específicos utilizados pelos diferentes sistemas, bem como de se adaptar e evoluir ao longo do tempo. Por esse motivo, no contexto dos projetos IMOLA, implementar uma técnica que não se concentre apenas nos dados legislativos, mas, pelo contrário, permita estudar todos os formantes legais relevantes e a relação de concordância ou discrepância entre eles, foi crucial (ELRA, 2017).

O objetivo final é a criação de uma plataforma para interconectar todos os registros de terras que seja capaz de levar em consideração todas as nuances dos

diferentes sistemas, permitindo que eles se comuniquem de maneira completa e abrangente e captem, imediatamente, os resultados dos processos evolutivos que estão constantemente ocorrendo nos sistemas legais modernos. Esses objetivos são ainda mais importantes se integrados ao contexto moderno: graças ao processo de digitalização, os dados contidos nos registros de terras em breve serão potencialmente capazes de alcançar um público ilimitado e, como consequência, é essencial desenvolver um sistema capaz de identificar com precisão as regras operacionais implementadas nos diversos sistemas legais. Esse objetivo também é indispensável para minimizar o risco de transmissão incorreta das informações, um perigo inerente ao processo de digitalização e distribuição de dados em grande escala, mas que pode ser consideravelmente reduzido com o apoio de uma metodologia correta, favorecendo uma identificação e visualização de dados mais coerentes.

O que provavelmente é o resultado mais surpreendente obtido no contexto dos projetos IMOLA é a implementação de uma plataforma que, apesar de ter que se adaptar à linguagem e restrições impostas pelo uso de um sistema de computador altamente especializado, por sua natureza incompatível com uma classificação discursiva/descritiva dos diversos sistemas legais, ainda conseguiu atingir um grau muito alto de profundidade e especificidade na análise legal (ELRA, 2017). Esses resultados mostram como, por um lado, o direito comparado mais uma vez se prova um campo de direito particularmente gerenciável, aberto tanto para aplicações práticas quanto para a interoperabilidade com outros campos científicos. Por outro lado, demonstra como a tecnologia da informação atingiu um nível que permite a informatização de sistemas de análise de tal complexidade, o que, até alguns anos atrás, nem imaginávamos.

Isso está alinhado com o fato de que o desafio atual da ciência jurídica é identificar novas soluções em um mundo em que passa por constantes transformações. No campo jurídico, os advogados são frequentemente confrontados com fenômenos legais supranacionais e com a criação de modelos legais cada vez mais complexos que precisam interagir e ser acessíveis ao usuário final de uma forma rápida e fácil. A crescente complexidade da sociedade civil, das instituições e das profissões jurídicas, que estão cada vez mais operando em contextos legais transnacionais, interculturais e multilíngues, exige um planejamento contínuo e sofisticado, mesmo no âmbito tecnológico, que muitas vezes é mais complexo. Um

exemplo é precisamente a necessidade de permitir a interação entre os registros de terras europeus, a fim de facilitar para os cidadãos europeus envolvidos ou interessados em uma transação imobiliária transfronteiriça o acesso aos dados.

Esses fenômenos jurídicos complexos podem ser analisados em seu núcleo jurídico conceitual e semântico por meio da metodologia comparativa, ao longo de linhas de desenvolvimento coerentes e sistemáticas (AYDINOGLU; BOKVIR, 2017). Esse é o cerne da colaboração entre a equipe da Unitn e a ELRA no contexto dos projetos IMOLA, que resultou em uma sinergia positiva para a ciência jurídica comparativa em si, uma vez que o diálogo dos registros de terras europeus determinou a abordagem - em particular a teoria dos formantes - e atuou como um grupo de teste para a eficácia dessa metodologia (ELRA, 2017).

4.2 REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS

Quando se fala sobre os impactos da inovação tecnológica sobre o registro de imóveis, inicia-se com uma breve retrospectiva focalizada nos avanços legislativos pós-2009. Destaca-se, nesse sentido, a Lei n. 11.977/2009, especialmente o Artigo 37, que anunciou a criação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) (BRASIL, 2009). Contudo, a ausência de detalhes e a falta de regulamentação impedem, até o momento, sua plena eficácia. Em 2010, o Conselho Nacional de Justiça e a Associação do Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológicos (LSI-TEC), coordenados pelo desembargador Marcelo Martins Berthe, estabeleceram uma especificação técnica sobre o SREI, levando a uma série de pesquisas e debates em torno do tema (TORRES, 2022).

Entre 2011 e 2012, sob a coordenação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), especialistas desenvolveram estudos com base em sistemas de países como Alemanha, Reino Unido, Espanha, Portugal e China. O objetivo era analisar modelos de registros públicos internacionais e incorporar experiências bem-sucedidas ao sistema nacional. Em 2014, o CNJ emitiu a Recomendação n. 14, direcionada às Corregedorias Gerais de Justiça dos Tribunais. Essa recomendação visava observar uma especificação técnica na implementação do SREI pelas centrais eletrônicas e pelos oficiais registradores, cujo intuito era padronizar um modelo mínimo de tecnologia no país, conforme relata a pesquisa de Torres (2022).

Desde então, diversas centrais eletrônicas estaduais foram criadas, todas fundamentadas no mesmo alicerce jurídico. Elas operam com *modus operandi* e cardápio de serviços similares, trazendo eficiência à atividade e moderação na cobrança de tarifas. Tais mudanças promoveram a evolução da atividade para o momento atual, de modo que oferecesse acesso aos serviços de forma quase instantânea, sem filas, intermediários ou deslocamentos, explica a autora. No entanto, a disseminação de centrais eletrônicas por vários Estados destacou a necessidade de uma comunicação mais simples, direta e centralizada. Tornou-se imperativo criar uma única central, administrada pelo ONR, mediante contribuição financeira de todos os registradores imobiliários por meio do Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (FIC-SREI), correspondente a 0,8% da receita das serventias de registro de imóveis (TORRES, 2022).

Durante debates intensos, surgiu o Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), previsto no Provimento n. 89/2019 (CNJ, 2019), que regulamenta o Código Nacional de Matrículas (CNM), o SREI e o SAEC. Essa medida visa à interoperabilidade para atender de maneira abrangente às demandas sociais, equilibrando o registro de imóveis em todo o país. O Provimento tem o objetivo de descentralizar os dados e atos registrares, por meio de tecnologia avançada e interoperabilidade (Provimento n. 89/2019, art. 8). O ONR não busca concentrar dados nem praticar atos próprios dos registradores. Ele coordena e monitora o funcionamento das centrais, de forma democrática, com a participação de todos os oficiais em sua criação, regulamentação e eleição de membros (TORRES, 2022).

Dentre as inovações do ONR, vale ressaltar o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), uma porta universal de acesso para recolher solicitações sem concentrar informações de titulares de direitos. O SAEC atua como uma plataforma de interconexão, produz índices e estatísticas sem conservar dados, respeitando as restrições impostas pela LGPD. O SAEC absorveu a função das centrais eletrônicas estaduais, oferecendo serviços de protocolo eletrônico, expedição de certidões, visualização de matrícula, cadastro e consulta de indisponibilidades, recepção de ordens judiciais, ofícios eletrônicos e outros serviços relevantes (TORRES, 2022).

A ONR, como pessoa jurídica de direito privado, constituída por todos os registradores de imóveis do Brasil, visa a interoperabilidade que permita o acesso a informações de outras especialidades, conforme previsto na Medida Provisória n.

1.085/2021, que criou o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) (BRASIL, 2021). Conforme explica Torres (2022), a comunicação entre os registros de imóveis e os órgãos públicos tornou-se possível, conferindo mais celeridade e eficiência, uma vez que o Provimento n. 74/2018 do CNJ estabeleceu padrões mínimos de tecnologia da informação para garantir a continuidade e eficiência dos serviços extrajudiciais.

A Lei n. 13.465/2017 prevê o acesso gratuito às informações extrajudiciais pelo poder público (BRASIL, 2017). O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) deve providenciar uma forma de acesso ao SREI, conforme o regulamento. O ONR, coordenando o funcionamento das centrais, assegura a harmonia entre as finalidades do SINTER e do SREI. A tecnologia da informação, incluindo blockchain e criptografia de dados, é utilizada para garantir a segurança e a integridade das informações. A MP n. 2.200/2001, que instituiu a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), permite a utilização de assinatura criptográfica e a digitalização de documentos físicos com inserção de metadados. O Provimento n. 100/2020 do CNJ, que trata do e-Notariado, em conjunto com as inovações do ONR, permite que interessados em qualquer parte do mundo concluam transações em tempo real, com a garantia da fé pública para a efetiva transmissão de direitos reais sobre imóveis

Nesse cenário de avanços, a comunicação entre os registros de imóveis e os órgãos públicos é facilitada, proporcionando mais celeridade e eficiência. A melhora na eficiência dos processos, relacionada à redução dos prazos nos registros e eliminação de intermediários ao processo, contribui positivamente para a previsibilidade dos investidos. Como explica Tavares (2018), a discussão em torno da modernização dos sistemas registral não deve ocorrer separada do modelo constitucional de desenvolvimento econômico do Brasil, justamente porque essas diretivas promovem o aproveitamento dos usos econômicos de sistemas com potenciais latentes no país. O SREI, ao que tudo indica, tem o potencial de fomentar esse desenvolvimento, com a publicidade sendo fundamental para a estabilidade do sistema, pois dela depende a existência do direito real. Salles (2019) ainda ressalta que a potencialidade do SREI na superação do subdesenvolvimento em termos de missão constitucional é indispensável na incorporação de melhoria na tecnologia registral.

4.3 SISTEMA NACIONAL DE GESTÃO DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS (SINTER)

Durante o ano de 2013, a Receita Federal do Brasil iniciou um projeto para criação de um banco de dados amplo, que fosse alimentado compulsoriamente por informações enviadas pelos registradores, originando o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER). O sistema foi instituído pelo Decreto 8.764, de 10 de maio de 2016, com o propósito inicial de criar um "inventário oficial e sistemático do território nacional" por meio do envio de dados pelos registradores, conforme previsto no Artigo 41 da Lei 11.977/2009 (AMARAL, 2022, p. 254). O SINTER foi definido como uma ferramenta de gestão pública, que integraria dados jurídicos produzidos pelos serviços de registros públicos com dados fiscais, cadastrais e geoespaciais de imóveis urbanos e rurais produzidos pelas esferas federal, estadual e municipal, conforme determina o Decreto nº 11.208/2022 (BRASIL, 2022).

Na prática, contudo, o projeto buscava criar um repositório nacional que armazenaria todo o acervo registral do país, constituído a partir das informações enviadas por todos os registradores brasileiros à Receita Federal. Isso foi observado tanto nas disposições do Decreto 8.764/16 quanto no "Manual Operacional" (BRASIL, 2016). Essas ações foram consideradas uma afronta à regra legal-constitucional relacionada à delegação dos serviços notariais e registrais, configurando uma redundância e concorrência com o sistema registral vigente. Foi identificada uma extrapolação dos limites do poder regulamentar e uma invasão da Receita Federal sobre atribuições do Poder Judiciário, responsável pela normatização e fiscalização dos serviços notariais e registrais (AMARAL, 2022).

A atuação da Receita Federal, especialmente na elaboração do "Manual Operacional", desrespeitou a Constituição Federal, a Lei 13.465/2017 e atos normativos do CNJ (Conselho Nacional de Justiça). Esse desrespeito, explica a autora, foi questionado perante o CNJ, e o processo foi suspenso até que uma nova versão do Manual fosse elaborada, considerando as regras posteriores e se alinhando ao Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), ao Operador Nacional do Registro Eletrônico (ONR) e às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (AMARAL, 2022).

É importante notar que, embora o SINTER tenha sido concebido em 2016, ainda não foi implementado e precisa ser adaptado às disposições mais recentes,

como o Provimento no 89/2019 do CNJ. A regulamentação deve coordenar harmonicamente o SINTER e o SREI para viabilizar uma transição eficiente para a era digital, representando um desafio para o Sistema Registral Imobiliário brasileiro.

4.4 DESAFIOS NA CRIAÇÃO DE UM SISTEMA UNIFICADO DE DADOS NO BRASIL E LIÇÕES APRENDIDAS NO CENÁRIO INTERNACIONAL

Os avanços científico-tecnológicos que marcam o pós-modernismo revelam complexidades significativas nas relações sociais, econômicas, virtuais e suas variações, caracterizada por Ulrich Beck de “sociedade de risco” – um modelo social que se configura mediante à existência de riscos globais, que constantemente assumem novas formas, carregam consigo novas consequências e exigem novos métodos de adaptação (LEVES; BEDIN, 2017). Nessa nova trajetória humana, a instabilidade no sistema, na interação ou na convivência, acaba agravada por uma série de fatores, desde o excesso de informação, passando pela inflação legislativa até a complexidade das normas vigentes. Essas questões contribuem para um cenário paradoxal, em que o combate à insegurança pode gerar, ironicamente, mais insegurança.

Esse cenário é fonte de análise da pesquisa de Amaral e Silva *et al.* (2021), onde se avalia que a melhora no intercâmbio de informações entre os órgãos administrativos a partir de um sistema unificados e informatizado, ainda que possa sustentar um cenário de maior transparência e sustentabilidade no registro imobiliário, recai em um espaço de debate sobre a segurança das informações. O caráter informativo, facilitador e até mesmo educacional do estabelecimento de um sistema unificado pode ser confrontado com desafios relacionados ao excesso de informações e à perda de controle sobre essas.

Nesse contexto, surge a necessidade de refletir sobre o futuro da segurança jurídica do sistema registral diante das transformações do que pode-se chamar de uma Sociedade da Informação. Os serviços de registro de imóveis foram convocados a ingressar na era digital com a implementação do SREI (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis), em conformidade com a Lei no 11.977/2009, trazendo alterações sobre como o sistema registral brasileiro passaria a funcionar. Considerando a vastidão do país e suas disparidades regionais, a organização da classe dos registradores enfrenta desafios. O IRIB (Instituto de Registro Imobiliário do

Brasil) e a ARISP (Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo), em parceria com o CNJ (Conselho Nacional de Justiça), lideram os estudos para o desenvolvimento do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico.

Nos últimos anos, uma série de regulamentações foram incorporadas para viabilizar a transição do meio físico para o meio eletrônico, como indicam Amaral e Silva *et al.* (2021). O registro eletrônico de imóveis vai além do registro de propriedade, impactando também na atividade notarial. A digitalização dos processos traz mudanças significativas com a recepção de documentos digitais que são hábeis à produção de efeitos jurídicos. Num futuro próximo, espera-se a completa virtualização do processo, com as matrículas dos imóveis tornando-se arquivos digitais. Essa evolução segue um ciclo que começou com registros manuais e passou por diferentes fases até chegar à virtualização completa. No entanto, destaca-se que a figura do registrador como operador do sistema permanece essencial para garantir a segurança jurídica, aplicando princípios registrares e realizando a qualificação dos títulos.

A transição para o mundo virtual requer a redefinição de conceitos, como os de "original" e "cópia" estabelecidos em leis antigas. A evolução do sistema registral é parte de uma revolução digital que impacta a sociedade, exigindo adaptações e mudanças conceituais. Faz-se importante ressaltar, também, que, embora as novas tecnologias, como os próprios contratos inteligentes e o uso do *blockchain*, proporcionem segurança, elas não substituirão as instituições tradicionais. O direito continua a ser a ferramenta fundamental para a resolução de questões de eficácia e garantir expectativas normativas, conforme explica Tavares (2018).

A implementação de sistemas eletrônicos de registro imobiliário não é exclusividade do Brasil. Na União Europeia, a ERLA busca integrar os diferentes países e seus sistemas em um único portal para acesso à informação e interconexão eletrônica. Resumidamente, a evolução do sistema registral brasileiro segue uma tendência global de incorporação de meios tecnológicos, enfrentando desafios e exigindo estudos contínuos para garantir eficiência e segurança. O processo de transição para o registro eletrônico é complexo, mas essencial para se adaptar à sociedade pós-moderna e às demandas da Sociedade da Informação.

As dificuldades para a unificação de dados de todas as serventias extrajudiciais no Brasil são encontradas devido à vasta extensão territorial do país, que abriga muitas serventias em áreas remotas, que possuem limitadas condições tecnológicas. Além disso, historicamente, muitas dessas serventias eram ocupadas por pessoas

que não passaram por concursos públicos, o que complicava a padronização dos processos.

No entanto, esses desafios estão sendo progressivamente superados. No que diz respeito ao registro de imóveis, já existe uma base legal para a unificação dos dados e a criação de um registro de imóveis eletrônico. Isso está estabelecido nos artigos 37 e 39 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009 (BRASIL, 2009). Além disso, foi criado o SINTER (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais) por meio do Decreto 8.764, de 10 de maio de 2016, com base no artigo 41 da Lei 11.977, de 2009 (BRASIL, 2016). O objetivo principal do SINTER é permitir que a administração pública tenha acesso a informações consolidadas sobre propriedades em todo o Brasil.

Para promover ainda mais essa unificação, a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, determinou a criação de um Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), que tem sua implementação sujeita às regulamentações especificadas pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, conforme previsto no artigo 76, parágrafo 4º, da Lei 13.465, de 2017 (BRASIL, 2017). Somado a isso, é possível observar a Lei da Liberdade Econômica é associada à Lei de Registros Públicos, em seu artigo 1º, parágrafo 3º (BRASIL, 1973). Esse acréscimo permite a virtualização completa dos registros públicos, passo importante em direção à modernização e à eficiência dos processos de registro de imóveis no país. Essas medidas buscam simplificar e tornar mais eficazes os procedimentos de registro e fornecer maior acessibilidade aos dados de propriedade em todo o Brasil

Está em desenvolvimento a interconexão dos Registros de Imóveis utilizando o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) com a finalidade de implantar e coordenar, a nível nacional, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), na forma prevista nos artigos 37 a 41 da Lei nº 11.977/2009 (BRASIL, 2009). O projeto deve ocorrer mediante integração dos cartórios de registros de imóveis do país, visando o seu funcionamento uniforme, apoiando os oficiais de registro de imóveis e atuando em cooperação com a Corregedoria-Nacional de Justiça e as Corregedorias Gerais de Justiça dos estados e do Distrito Federal. Além disso, deve-se considerar a Lei nº 14.382/2022, que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp).

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, bem como moderniza e simplifica os procedimentos relativos aos registros

públicos de atos e negócios jurídicos, de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), e de incorporações imobiliárias, de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 2º Esta Lei aplica-se:

I - às relações jurídicas que envolvam oficiais dos registros públicos;

II - aos usuários dos serviços de registros públicos (Lei nº 14.382/2022).

Também descreve os principais objetivos e responsabilidades do projeto de interconexão e interoperabilidade como sendo a viabilização do:

I-registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos;

II - a interconexão das serventias dos registros públicos;

III - a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e entre as serventias dos registros públicos e o Serp;

IV - o atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos, por meio da internet;

V - a recepção e o envio de documentos e títulos, a expedição de certidões e a prestação de informações, em formato eletrônico, inclusive de forma centralizada, para distribuição posterior às serventias dos registros públicos competentes;

VI - a visualização eletrônica dos atos transcritos, registrados ou averbados nas serventias dos registros públicos;

VII - o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias dos registros públicos e: a) os entes públicos, inclusive por meio do Sistema Integrado de Recuperação de Ativos (Sira), e b) os usuários em geral, inclusive as instituições financeiras e as demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e os tabeliães;

VIII - o armazenamento de documentos eletrônicos para dar suporte aos atos registrais;

IX - a divulgação de índices e de indicadores estatísticos apurados a partir de dados fornecidos pelos oficiais dos registros públicos;

X - a consulta: a) às indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por entes públicos; b) às restrições e aos gravames de origem legal, convencional ou processual incidentes sobre bens móveis e imóveis registrados ou averbados nos registros públicos; e c) aos atos em que a pessoa pesquisada conste como: 1. devedora de título protestado e não pago; 2. garantidora real; 3. cedente convencional de crédito; ou 4. titular de direito sobre bem objeto de constrição processual ou administrativa; e

XI - outros serviços, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (Lei nº 14.382/2022).

Estabelece como responsabilidades, a observação dos padrões e dos requisitos de documentos, de conexão e de funcionamento determinados pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça e garante a segurança da informação e a continuidade da prestação do serviço dos registros públicos. Não obstante, vale ressaltar que o Serp terá operador nacional, sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, na forma prevista nos incisos I ou III do caput do art. 44 da Lei nº 10.406/ 2002 (Código Civil), na modalidade de entidade civil sem fins lucrativos, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. E ainda:

Art. 4º Compete aos oficiais dos registros públicos promover a implantação e o funcionamento adequado do Serp, com a disponibilização das informações necessárias, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, especialmente das informações relativas:

- I - às garantias de origem legal, convencional ou processual, aos contratos de arrendamento mercantil financeiro e às cessões convencionais de crédito, constituídos no âmbito da sua competência; e
- II - aos dados necessários à produção de índices e de indicadores estatísticos.

§ 1º É obrigatória a adesão ao Serp dos oficiais dos registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), ou dos responsáveis interinos pelo expediente.

§ 2º O descumprimento do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (Lei nº 14.382/2022).

Finalmente, no que diz respeito às experiências estrangeiras, pode-se observar que na Espanha, os registradores de imóveis e bens móveis (*Registros de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles*) ofertam serviços *online* acessíveis a qualquer cidadão, inclusive consultas cartográficas. Um maior detalhamento dessas informações pode ser encontrado no artigo 46º da Lei 2/2011 (ESPAÑA, 2011). Em Portugal, também há prestação de serviços relativos ao registro de imóveis de forma *online* e unificada, como constam as informações contidas no Decreto Lei 116/2008 (PORTUGAL, 2008).

Ao observar os sistemas notariais e de registro em outros países, é evidente que notários e registradores desfrutam de um *status* profissional elevado, comparável às carreiras jurídicas mais prestigiosas, como a magistratura. Em alguns países, eles chegam a ocupar posições de magistrados, como na Alemanha. Em Portugal, no passado, eles também foram considerados dessa forma. Isso enfatiza a necessidade de que notários e registradores sejam profissionais altamente qualificados em termos técnicos e jurídicos, capazes de conferir validade jurídica às manifestações de vontade (OLIVEIRA, 2021).

Em relação aos modelos de atividades notariais e de registro, cada país possui suas peculiaridades. No Brasil, a experiência com o modelo estatizado não foi muito bem-sucedida, enfrentando ineficiências como custos elevados, demora excessiva, baixa qualidade dos serviços e corrupção. Nesse contexto, o modelo privatizado adotado pelo Brasil parece mais adequado, embora ainda seja alvo de críticas. Há, porém, questões a serem enfrentadas e serão destacadas algumas sugestões a seguir (OLIVEIRA, 2021).

a) O primeiro problema destaca a dificuldade de prover cartórios deficitários. Há cartórios que não geram renda suficiente para atrair profissionais com a elevada capacidade técnica que os serviços extrajudiciais exigem. Parece que o melhor modo de enfrentar isso é, após a frustração de provimento dessas serventias mediante dois concursos públicos (sendo o segundo voltado apenas a serventias que não foram providas no primeiro), deveria ser determinada a anexação dessa serventia a alguma serventia muito rentável do Estado, de modo que o titular de um cartório muito rentável terá o dever de, cumulativamente, manter os serviços da serventia deficitária que não foi provida. Reflexões nesse sentido poderão gerar bons frutos.

b) O papel das serventias extrajudiciais na desjudicialização também deve ser apontado. Os notários e os registradores são profissionais do Direito, não apenas aqui, mas em todos os lugares do mundo que admitem essa figura, estando entre os profissionais do direito mais capacitados tecnicamente. No Brasil, há inúmeros oficiais extrajudiciais que já foram juízes, promotores e que são professores universitários. Soma-se a isso o fato de as serventias extrajudiciais serem órgãos auxiliares do Poder Judiciário.

Por esse motivo, entende-se que deve ser estimulada a desjudicialização de inúmeros temas que atualmente atolam o Poder Judiciário e que poderiam ser resolvidas na via extrajudicial. É inegável que a quantidade de juízes não é suficiente para dar vazão a todas as demandas. No Brasil, tem-se apenas cerca de 18.000 juízes, ao passo que a quantidade de processos ultrapassa a casa dos 100 milhões. É absolutamente inviável ao Poder Judiciário dar conta de tal demanda (OLIVEIRA, 2021).

É preciso enfrentar essa dura realidade e, para tanto, poderia ser utilizado um órgão auxiliar bem capacitado para dar vazão a demandas próprias do Judiciário, especialmente aquelas que não envolvem litígios. Nesse sentido, procedimentos consensuais de inventário envolvendo testamento ou incapaz, bem como procedimentos consensuais de divórcio com guarda de menores deveriam ser praticados nos cartórios, desde que haja a anuência do Ministério Público.

Até mesmo o procedimento de execução judicial poderia ocorrer em cartórios, deixando para o Judiciário a resolução de impugnações. Outra ideia fundamental é autorizar os cartórios a atuarem como árbitros, cobrando emolumentos módicos, similares aos das custas judiciais, pois isso teria o condão de popularizar a arbitragem para que essa alcance questões quotidianas (como batidas de carro, cobranças de

aluguéis, entre outros). A arbitragem atualmente tem sido bem elitizada em razão dos elevados honorários cobrados pelos árbitros e pelas Câmaras Arbitrais.

c) Deve-se considerar, também, a falta de virtualização do acervo. Os cartórios, até hoje não conseguiram virtualizar seus serviços nem os oferecer pela internet. É compreensível que a dimensão continental do país e a heterogeneidade socioeconômica das diferentes regiões, dificultem esse processo. No entanto, o mercado do século XXI não pode coexistir com serviços meramente presenciais. Do ponto de vista legislativo, há algumas soluções viáveis, como a de obrigar os cartórios a fornecerem serviços à distância para os usuários, fato que poderá estimular os cartórios a virtualizarem seus acervos.

d) Cabe destacar a necessidade da oferta de serviços virtuais. Atualmente, faz-se possível por simples aplicativo de celular, a realização de operações, como a aquisição de ações na Bolsa de Valores. É, pois, inadmissível que, nessa Era da Tecnologia, ainda existam serviços públicos que exijam a presença física do consumidor a uma repartição qualquer, perdendo, às vezes, o dia inteiro. Por isso, convém estabelecer que os serviços notariais e de registro sejam disponibilizados virtualmente, com exceção daqueles que, por sua natureza, dependam efetivamente da presença do consumidor. Logo, cancelar um protesto exige o comparecimento pessoal do cidadão ao Cartório de Protesto para pagar os emolumentos, mesmo na hipótese de o credor já ter entregado ao Cartório a autorização de cancelamento do protesto.

Embora iniciativas como o E-Notariado, ONR e Serp já estejam avançando nessa direção, ainda há um caminho a percorrer para que essas tecnologias sejam totalmente integradas e adotadas de forma abrangente em todo o país, pois como já visto antes nem todos os cartórios possuem tecnologia ou não estão totalmente digitalizados.

Portanto, embora já tenham avançado significativamente na digitalização de processos notariais e de registro, ainda há desafios a serem superados para garantir a plena modernização e eficiência desses serviços, proporcionando maior comodidade e segurança aos cidadãos. É preciso continuar trabalhando na integração das tecnologias existentes e na adaptação do arcabouço legal para acompanhar essa evolução, promovendo assim um ambiente mais propício para as transações jurídicas no mundo contemporâneo.

4.5 DIRETRIZES PARA UM SISTEMA UNIFICADO NO BRASIL

Agora no que tange a pergunta central deste trabalho: "Quais são as diretrizes para a modernização do sistema predial à luz da interconexão e interoperabilidade, à luz do direito europeu?". Ao buscar respostas para essa pergunta, mergulha-se profundamente na essência da modernização dos registros imobiliários, buscando não apenas compreender as experiências da União Europeia (UE), mas também extrair lições valiosas que podem ser aplicadas no contexto brasileiro.

As diretrizes delineadas nesta seção, incluindo a necessidade de interconexão e interoperabilidade, o papel fundamental da Tecnologia de Informação e Comunicação (TICs), a padronização de procedimentos e o aprimoramento da legislação, são respostas diretas à pergunta central. Elas representam as principais conclusões da pesquisa e oferecem um caminho claro para a modernização dos registros prediais no Brasil.

A modernização dos sistemas de registro predial no Brasil é um desafio complexo que requer diretrizes sólidas e estratégias bem definidas, especialmente à luz das lições aprendidas com a União Europeia (UE) e das nuances identificadas no cenário brasileiro. Assim, com base no que foi estudado nesta pesquisa, é possível derivar Diretrizes que têm o potencial de orientar o sistema de registro imobiliário brasileiro em direção a uma integração mais eficaz e um sistema mais unificado. O processo de unificação do sistema de registro de imóveis no Brasil deve ser guiado pelos sólidos fundamentos estabelecidos na Constituição Federal de 1988 (CF/88) e na legislação infraconstitucional. O Artigo 236 da CF/88 é a pedra angular que confere competência aos cartórios para a prática de atos notariais e de registro. Esse dispositivo estabelece não apenas a responsabilidade desses órgãos na autenticação de documentos, mas também na instrumentalização de atos jurídicos que envolvem direitos reais sobre bens imóveis (BRASIL, 1988).

A unificação deve, portanto, ser uma extensão desses preceitos, respeitando a autonomia dos cartórios na prática de seus serviços. Isso não significa uma manutenção estática, mas sim uma adaptação consistente com os princípios constitucionais, levando em consideração as mudanças sociais, tecnológicas e legais que ocorreram desde a promulgação da Constituição.

Outro ponto crucial reside na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), considerada o alicerce normativo para os registros no Brasil, tratando de maneira

abrangente sobre os requisitos, procedimentos e efeitos dos registros imobiliários. Para garantir uma unificação eficiente, é essencial que as propostas contemplem uma revisão dessa lei, de modo a adequá-la aos desafios e oportunidades do cenário atual. Ademais, a Lei 11.977/2009, que introduziu o SREI, representa um esforço inicial para integrar a tecnologia aos registros de imóveis, sinalizando para a necessidade de modernização. Qualquer movimento em direção à unificação deve considerar e, se necessário, aprimorar, as disposições dessa lei para incorporar plenamente os benefícios do meio eletrônico.

As regulamentações expedidas pelo CNJ por meio do Provimento 89/2019, que disciplina o funcionamento do SREI, devem ser compreendidas como diretrizes importantes nesse processo. O CNJ, como órgão de controle administrativo e financeiro do Poder Judiciário, desempenha um papel crucial na padronização e fiscalização dos serviços notariais e de registro em todo o país. Em síntese, a unificação deve respeitar e fortalecer esses fundamentos constitucionais e legais. Não é uma redefinição radical, mas sim uma evolução orgânica que, além de modernizar os procedimentos, preserva a segurança jurídica que é característica fundamental dos registros de imóveis no Brasil. Essa abordagem garante a continuidade da confiança nas transações imobiliárias, mesmo diante das inovações e mudanças tecnológicas.

4.5.1 Interconexão e Interoperabilidade: Construindo Pontes para Eficiência

Inspirado pelas experiências da UE, este estudo destaca a importância crítica da interconexão entre os sistemas de registro predial no Brasil. Esta interligação eficaz é uma das espinhas dorsais para a modernização bem-sucedida. Facilitar a troca de informações entre diferentes entidades envolvidas, sejam elas órgãos governamentais, cartórios ou instituições financeiras, é fundamental para tornar o processo de registro mais eficiente e transparente.

Além disso, a interoperabilidade dos sistemas é um princípio orientador. Isso implica a capacidade dos sistemas de se comunicarem e operarem em conjunto. No contexto brasileiro, a interoperabilidade permitiria que as diversas partes envolvidas, desde os cidadãos comuns até os profissionais do setor imobiliário, compartilhassem informações de forma eficaz, garantindo a consistência e a qualidade dos dados em todo o sistema.

A integração tecnológica e a criação de uma infraestrutura unificada são elementos importantes para modernização do sistema registral brasileiro. Faz-se pertinente, nesse sentido, observar atentamento a algumas considerações específicas, que consistem em:

- **Plataforma Eletrônica Unificada:** Desenvolver uma plataforma eletrônica centralizada que possa ser acessada por todos os cartórios de registro de imóveis no Brasil. Essa plataforma serviria como o núcleo central onde todos os dados, transações e registros são gerenciados.
- **Padrões de Dados e Compatibilidade:** Estabelecer padrões nacionais de dados para garantir a compatibilidade entre os sistemas utilizados por diferentes cartórios. Isso é fundamental para evitar silos de informação e permitir uma troca eficiente de dados entre os diferentes registros.
- **Segurança da Informação:** Implementar protocolos robustos de segurança da informação para proteger dados sensíveis e garantir a integridade do sistema. A segurança deve ser uma prioridade máxima, especialmente ao lidar com informações relacionadas à propriedade e transações imobiliárias.
- **Interconectividade com Órgãos Governamentais:** Integrar o sistema registral com outros órgãos governamentais relevantes, como prefeituras, receita federal, e órgãos ambientais. Isso pode facilitar a obtenção de informações adicionais necessárias para registros, como status fiscal e condições ambientais.
- **Acesso Remoto e Autenticação Digital:** Priorizar o desenvolvimento de sistemas que permitam o acesso remoto para profissionais autorizados. Além disso, a autenticação digital robusta deve ser implementada para garantir a segurança das transações realizadas eletronicamente.
- **Capacidade de Escala:** Projetar a infraestrutura para acomodar o crescimento futuro e possíveis aumentos na demanda. Isso inclui não apenas o número de transações, mas também a expansão geográfica do sistema.

A integração tecnológica não apenas agiliza os processos, mas também reduz a probabilidade de erros manuais. Além disso, ao conectar o sistema registral com outros órgãos governamentais, é possível criar uma visão mais abrangente e precisa das propriedades, facilitando a tomada de decisões informadas. Essa integração não deve apenas otimizar processos existentes, mas também criar espaço para inovações futuras, como a introdução de contratos inteligentes baseados em *blockchain* ou

outras tecnologias emergentes, que possam aprimorar ainda mais a eficiência do sistema registral.

4.5.2 Tecnologia de Informação e Comunicação (TICs): Capacitando a Modernização

A modernização bem-sucedida dos registros prediais no Brasil depende do uso estratégico da Tecnologia de Informação e Comunicação (TICs). Inspirado pelas lições da UE, este estudo enfatiza a necessidade de investir em TICs avançadas. Isso inclui a implementação de sistemas digitais de registro e o desenvolvimento de plataformas *online* acessíveis e seguras. A unificação do sistema de registro de imóveis no Brasil necessariamente demanda de uma abordagem proativa em relação à integração tecnológica e à desmaterialização dos atos. As TICs representam não apenas uma ferramenta conveniente, mas uma necessidade para otimizar processos, reduzir custos e aumentar a eficiência. Para efetivar essa integração, é crucial desenvolver uma **plataforma tecnológica unificada**. Essa plataforma deve ser capaz de interconectar todos os cartórios de registro de imóveis do país, promovendo a troca segura e efetiva de informações. A experiência bem-sucedida de sistemas semelhantes em outros países pode fornecer *insights* valiosos nesse processo.

A desmaterialização dos atos, isto é, a substituição de documentos em papel por versões eletrônicas, é um passo indispensável. O **Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)** é um ponto de partida significativo, mas sua implementação deve ser aprimorada para abranger todos os tipos de transações imobiliárias. Isso inclui desde a criação de um **ambiente digital seguro** para a assinatura eletrônica até a incorporação de tecnologias emergentes (*blockchain*), para garantir a autenticidade e integridade dos registros. A utilização de padrões abertos e interoperáveis pode ser ferramenta indispensável para garantir que a plataforma seja flexível e capaz de se adaptar a futuras inovações tecnológicas. Além disso, deve-se considerar a implementação de mecanismos de segurança robustos, garantindo a confidencialidade das informações e a prevenção contra fraudes.

É importante ressaltar, inclusive, que a transição para um sistema predominantemente eletrônico não deve prejudicar o acesso à justiça e a inclusão de elementos que possam ter limitações de recursos ou familiaridade com tecnologia. Mecanismos de capacitação e suporte devem ser disponibilizados para garantir que

todos os cidadãos tenham acesso adequado ao sistema. A capacitação dos profissionais envolvidos é essencial. A experiência da UE demonstra que a transição para sistemas digitais de registro bem-sucedidos depende do treinamento adequado de funcionários, cartorários e outros intervenientes. Isso garantirá que a tecnologia seja utilizada de forma eficiente e que os benefícios da modernização sejam maximizados. Nesse sentido, a integração tecnológica não deve ser compreendida apenas como uma modernização operacional, mas também como um componente vital para tornar o sistema de registro mais ágil, transparente e capaz de lidar com um volume crescente de transações imobiliárias. Esse investimento na infraestrutura tecnológica não apenas facilita os processos internos dos cartórios como também fortalece a confiança dos usuários no sistema registral.

4.5.3 Padronização de Procedimentos: A Busca pela Consistência

A padronização de procedimentos também é uma diretriz importante do movimento de modernização dos registros prediais no Brasil. Inspirado pela abordagem da UE, este estudo destaca a importância de estabelecer padrões claros e uniformes para os processos de registro em todo o país. A criação de procedimentos padronizados reduziria a variabilidade e a complexidade nos registros, tornando o sistema mais acessível e compreensível para todos os envolvidos. Isso é fundamental para eliminar gargalos e aprimorar sua eficiência, considerando que a padronização de procedimentos e a terminologia é fator importante para a efetiva unificação do sistema registral no Brasil. A diversidade de processos e terminologias pode gerar confusão, ineficiências e, potencialmente, erros nos registros. Para superar esses desafios, é imperativo:

- **Padronização de Documentação:** Estabelecer modelos padronizados de documentos e formulários utilizados nos registros de imóveis. Isso não apenas simplifica o processo para os profissionais envolvidos, mas também facilita a compreensão para as partes interessadas.
- **Uniformização de Terminologia:** Criar um glossário unificado que defina termos e conceitos utilizados no contexto do registro de imóveis. Isso é especialmente relevante em um país vasto como o Brasil, onde diferentes regiões podem adotar terminologias locais.

- **Procedimentos Claros e Uniformes:** Documentar e estabelecer procedimentos claros e uniformes para diversos tipos de transações imobiliárias. Isso inclui desde a criação de uma propriedade até a realização de transações mais complexas, como hipotecas e transferências.
- **Treinamento e Conscientização:** Implementar programas de treinamento para todos os profissionais envolvidos no sistema registral, garantindo que estejam familiarizados e atualizados sobre os procedimentos padronizados. Além disso, é crucial promover conscientização entre os usuários do sistema sobre as mudanças implementadas.

A padronização não apenas simplifica o processo para os profissionais do setor, mas também cria uma base consistente para a interpretação e aplicação da lei em todo o país. A consistência nos procedimentos e na terminologia reduz a margem para erros e mal-entendidos, promovendo a confiança nas transações imobiliárias. Essa padronização não deve ser um processo estático. Mecanismos devem ser estabelecidos para revisar e atualizar os padrões à medida que a legislação evolui ou novas práticas são adotadas. A criação de um órgão que seja responsável pela revisão contínua desse processo pode ser uma estratégia eficaz para garantir a relevância contínua dos padrões.

4.5.4 Aprimoramento da Legislação: A Base Legal para a Modernização

Uma legislação atualizada e adaptada às necessidades modernas é a base sólida para a modernização dos registros prediais. Com base nas experiências europeias, este estudo enfatiza a importância de revisar e aprimorar a legislação relacionada aos registros prediais no Brasil.

Isso inclui a criação de leis que apoiem a interconexão, interoperabilidade e o uso de TICs, bem como a padronização de procedimentos. Estabelecer uma base legal sólida alinhada às práticas modernas é essencial para a implementação bem-sucedida das diretrizes acima mencionadas.

Essas diretrizes fornecem, modestamente, um roteiro sólido para a modernização do sistema de registro predial no Brasil, alinhando-o com as melhores práticas internacionais. Elas promovem a eficiência, transparência e segurança nos registros imobiliários, contribuindo assim para o desenvolvimento econômico e social do país. A modernização do sistema registral no Brasil também carece de

aprimoramento significativo na própria legislação, o que leva a considerar os seguintes pontos a serem considerados:

- **Revisão Abrangente da Legislação Atual:** É crucial realizar uma revisão abrangente da legislação atual que regula os serviços notariais e registrais no Brasil. A legislação deve ser atualizada para refletir as realidades e desafios do ambiente digital, incorporando disposições específicas para transações eletrônicas, validação de identidade online e segurança cibernética.
- **Compatibilidade com Normas Internacionais:** O aprimoramento da legislação deve levar em consideração as normas internacionais relevantes para transações eletrônicas e registros imobiliários. Isso facilitará a integração do sistema brasileiro em um contexto global, sendo especialmente importante para transações envolvendo estrangeiros e investidores internacionais.
- **Promoção da Interoperabilidade:** A legislação deve estabelecer claramente os padrões e protocolos necessários para garantir a interoperabilidade entre diferentes sistemas e plataformas. Isso permitirá uma integração suave entre o sistema registral unificado, outros órgãos governamentais e instituições financeiras, otimizando a eficiência e reduzindo redundâncias.
- **Aspectos de Segurança Jurídica:** A legislação precisa abordar de maneira específica os aspectos de segurança jurídica relacionados a transações eletrônicas. Isso inclui a validade jurídica de documentos eletrônicos, a proteção contra fraudes e a responsabilidade legal em caso de falhas no sistema. A clareza nessas questões é fundamental para construir confiança no novo sistema.
- **Incentivos Legais para Adoção:** Introduzir incentivos legais para a adoção do sistema unificado, como descontos em taxas para transações eletrônicas, pode acelerar a aceitação pelos profissionais e pelos cidadãos. Isso pode ser combinado com penalidades proporcionais para transações em papel, incentivando a mudança para o meio digital.
- **Flexibilidade para Inovação:** A legislação deve ser formulada de maneira a permitir futuras inovações no sistema. Isso inclui acomodar avanços tecnológicos e a capacidade de resposta a mudanças nas necessidades dos usuários. Uma abordagem mais flexível permitirá a evolução contínua do sistema sem a necessidade frequente de revisões legislativas.

- **Participação de Stakeholders na Elaboração Legislativa:** Incluir os profissionais registradores, notários, representantes da sociedade civil e especialistas em tecnologia no processo de elaboração legislativa é crucial. Isso garante que a legislação seja prática, eficiente e atenda às necessidades reais dos usuários.

A modernização da legislação é um passo fundamental para criar um ambiente jurídico que suporte e promova a transição para um sistema registral unificado. Uma legislação sólida e adaptável é essencial para superar desafios, garantir a segurança jurídica e facilitar a aceitação do novo sistema por todos os envolvidos.

4.5.5 Treinamento e Educação Continuada

Investir em treinamento e educação continuada é crucial para garantir o sucesso e a aceitação de um sistema unificado no Brasil. Aqui estão algumas considerações detalhadas:

- **Programas de Treinamento Padronizados:** Desenvolver programas de treinamento padronizados para profissionais envolvidos no sistema registral, incluindo registradores, notários e funcionários administrativos. Esses programas devem abranger não apenas o uso da plataforma eletrônica unificada, mas também aspectos legais, éticos e de segurança relacionados às transações eletrônicas.
- **Recursos Online e Manuais:** Disponibilizar recursos online, manuais e guias que os profissionais possam consultar para esclarecer dúvidas e se atualizar sobre quaisquer atualizações no sistema. Isso é especialmente importante em um ambiente em rápida evolução, onde mudanças nas regulamentações e na tecnologia são frequentes.
- **Simulações e Treinamentos Práticos:** Implementar simulações e treinamentos práticos que permitam que os profissionais pratiquem o uso da plataforma em um ambiente simulado antes de lidar com transações reais. Isso pode reduzir erros iniciais e melhorar a confiança na adoção da nova tecnologia.
- **Parcerias com Instituições de Ensino:** Estabelecer parcerias com instituições de ensino para integrar o treinamento sobre o sistema registral unificado nos currículos educacionais relevantes. Isso não apenas prepara os

futuros profissionais, mas também contribui para a aceitação a longo prazo do sistema.

- **Educação para o Público em Geral:** Desenvolver programas educacionais para informar o público em geral sobre as mudanças no sistema registral. Isso pode incluir workshops, seminários e materiais educativos que explicam os benefícios do novo sistema, os procedimentos para acessá-lo e os direitos e responsabilidades dos cidadãos.
- **Feedback Contínuo e Aprendizado Colaborativo:** Estabelecer mecanismos para coletar feedback contínuo dos usuários e incorporar melhorias no sistema com base nesse feedback. Além disso, promover uma cultura de aprendizado colaborativo entre os profissionais, onde as melhores práticas e experiências são compartilhadas.

O sucesso de um sistema unificado não depende apenas da tecnologia, mas também da capacidade dos profissionais em utilizá-la de maneira eficaz. Um investimento significativo em programas de treinamento e educação garantirá uma transição suave e ajudará a superar qualquer resistência inicial à mudança. Além disso, uma base educacional sólida contribui para a confiança tanto dos profissionais quanto do público em geral.

5 CONCLUSÃO

A presente dissertação se propôs explorar a modernização dos registros imobiliários, com base nas lições extraídas da União Europeia. Além disso, identificou-se no funcionamento do sistema brasileiro e os desafios enfrentados, como a falta de interconexão e a necessidade de capacitação. Utilizando uma metodologia predominantemente bibliográfica, com um enfoque qualitativo, permitiu examinar as experiências da UE e adaptá-las ao contexto brasileiro.

O desafio central que esta pesquisa aborda é a forma que os registros imobiliários enfrentam dificuldades, como a falta de integração entre diferentes sistemas e a necessidade de melhorar a capacitação dos profissionais envolvidos nesse processo. Imagine tentar encontrar informações sobre a propriedade de alguém e deparar-se com sistemas que não "conversam" entre si. Isso não apenas complica a burocracia, mas também pode gerar incertezas nas transações imobiliárias, afetando a segurança jurídica.

O objetivo principal desta dissertação é buscar inspiração nas experiências de modernização de registros imobiliários na União Europeia. Procurando entender como essas nações superaram desafios semelhantes aos enfrentados no Brasil e, a partir desse aprendizado, sugerir estratégias práticas para aprimorar o sistema brasileiro. Em termos mais diretos, almeja-se simplificar e agilizar o processo de registro de propriedades no Brasil, utilizando tecnologia e práticas bem-sucedidas testadas em outros lugares, visando um sistema mais seguro, eficiente e transparente.

A modernização dos sistemas de registro predial é um tema de grande importância para o Brasil, uma vez que o registro imobiliário é um dos pilares da segurança jurídica e da economia do país. Nesse sentido, a presente dissertação teve como objetivo principal explorar os resultados de uma pesquisa abrangente realizada até o momento no âmbito da modernização dos sistemas de registro predial nas jurisdições da União Europeia, com o intuito de fornecer uma visão geral das conquistas recentes nesse domínio, com um enfoque especial na interconexão e interoperabilidade desses sistemas.

Para embasar esta pesquisa, foram consultadas diversas fontes bibliográficas, incluindo artigos acadêmicos, livros e documentos oficiais relacionados à modernização de registros imobiliários. A literatura focou-se tanto em estudos específicos sobre a situação brasileira quanto em análises das experiências da União

Europeia. Ao explorar essa literatura, buscamos compreender as abordagens adotadas por diferentes países, as dificuldades enfrentadas e as soluções propostas.

No primeiro capítulo, foi analisado o contexto brasileiro, avaliando os passos dados em direção à modernização dos registros prediais e identificando os desafios atuais. Verificando que o Brasil possui as bases legais e infraestrutura para a modernização, mas a falta de interconexão entre os sistemas e a capacitação inadequada dos envolvidos são obstáculos significativos.

No segundo capítulo, explorou-se as experiências da UE na modernização de registros prediais, destacando recomendações práticas e estratégias. Aprendendo com a União Europeia a importância da interconexão e interoperabilidade, bem como o papel fundamental da Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) nesse processo.

No terceiro capítulo, sintetizou-se as principais conclusões, enfatizando a relevância da modernização dos registros prediais para o Brasil. Apontando direções para pesquisas futuras, reconhecendo que a modernização contínua é essencial para garantir a segurança jurídica e promover o desenvolvimento econômico e social do país. Para superar esses desafios, de forma modesta, propuseram-se uma série de soluções, que perpassam a adoção de tecnologias mais avançadas até a capacitação de pessoal e aprimoramento da legislação.

O uso de uma metodologia predominantemente bibliográfica e com foco qualitativo apresenta algumas limitações. Por exemplo, a pesquisa depende da disponibilidade e confiabilidade da literatura existente. Além disso, a abordagem qualitativa pode envolver interpretações subjetivas, o que destaca a importância de considerar diferentes perspectivas e fontes ao analisar as informações.

A União Europeia tem sido uma referência importante nesse processo de modernização, e as experiências dos Estados-Membros podem servir como um guia abrangente para entender como a modernização dos registros prediais pode ser realizada com sucesso. As recomendações práticas derivadas das experiências da UE e de outras jurisdições podem ser adaptadas ao contexto brasileiro, propondo estratégias e medidas específicas que podem ser adotadas para acelerar o processo de modernização dos registros prediais.

A busca por respostas à pergunta central deste trabalho: "Quais são as diretrizes para a modernização do sistema predial à luz da interconexão e interoperabilidade, à luz do direito europeu?" nos conduziu ao cerne da modernização

dos registros imobiliários, com o objetivo não apenas de compreender as experiências da União Europeia (UE), mas também de extrair lições valiosas aplicáveis ao contexto brasileiro.

Alguns questionamentos podem ainda persistir, por exemplo, em que medida as experiências da União Europeia são plenamente aplicáveis ao contexto brasileiro, levando em consideração as disparidades culturais, jurídicas e estruturais? Adicionalmente, a pesquisa bibliográfica pode não abarcar completamente as situações específicas do Brasil, o que suscita a questão da aplicabilidade direta das recomendações encontradas na literatura.

É incontestável a inexistência de um sistema de transmissão imobiliária perfeito, uma vez que os modelos vigentes são moldados por razões históricas que impactam sua eficácia no que diz respeito à segurança nas transações e à segurança dominial. Como bem explicita o professor Kümpel, tanto o sistema de tradição, separação e abstração (modelo alemão) quanto o modelo de tradição, unicidade e causalidade (modelo brasileiro) demonstram maior eficácia na proteção tanto do tráfego negocial quanto da propriedade dominial. Contudo, reconhece-se a necessidade de ajustes no sistema brasileiro. (KÜMPEL, 2021)

No direito intermédio, o sistema do título ganha força na Itália, influenciando outros países, enquanto a Alemanha feudal adota o registro essencial para a transmissão imobiliária. O sistema português adota o princípio do consenso, unidade e causalidade, protegendo o terceiro registral, sem separação entre negócio obrigacional e jurídico-real. O sistema espanhol adota consenso com separação e causalidade, admitindo a *traditio* instrumental e protegendo o terceiro adquirente de boa-fé. O sistema inglês medieval tinha um cadastro fiscal, consolidando-se em 2002 com características próximas ao registro torrens, adotando princípios como tradição e causalidade. O sistema alemão, do modo, adota o princípio da abstração, tutelando efetivamente tanto o tráfego negocial quanto a propriedade tabular. O sistema brasileiro é único ao adotar título e modo, sendo obrigatório e protegendo relações interpessoais apenas no registro, apresentando exceções à propriedade registral. O desafio do sistema brasileiro é garantir a efetiva tutela do tráfego e veracidade registral, necessitando firmar-se no sistema de título e modo, revogando dispositivos e adotando medidas específicas. (KÜMPEL, 2021)

O desenvolvimento humano e o progresso da ciência jurídica sempre se empenharam em mitigar a incerteza nas relações sociais. A segurança jurídica, elemento vital do Estado de Direito, implica na capacidade do cidadão prever os efeitos jurídicos de suas ações com base nas normas vigentes. Essa previsibilidade está intrinsecamente relacionada à confiança, à conformidade com as normas sociais e ao respeito pelas relações jurídicas estabelecidas. Diante desse contexto, percebe-

se que os instrumentos jurídicos em uso são resultados de uma evolução normativa contínua.

No entanto, o rápido desenvolvimento social e tecnológico tem introduzido uma complexidade crescente na vida moderna, ampliando a insegurança. Essa complexidade mantém o sistema jurídico em constante adaptação, pois, apesar dos esforços regulatórios, o Direito não consegue eliminar completamente a incerteza ou assegurar comportamentos previsíveis.

A análise realizada revela um processo em andamento de modernização, com a adoção de novas tecnologias, notadamente o uso de documentos digitais para atos registrais. A expectativa pela regulamentação do Conselho Nacional de Justiça para a implementação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) é uma clara manifestação desse avanço. No âmbito da segurança jurídica registral, destaca-se o papel crucial do Registro de Imóveis como facilitador de transações imobiliárias.

O conhecimento técnico do Registro de Imóveis é fundamental para operar o sistema de registro da propriedade, proporcionando informações confiáveis que orientam decisões relacionadas a negociações imobiliárias. A segurança jurídica nesse contexto abrange a garantia de que, ao realizar uma aquisição imobiliária, o comprador não será contestado por terceiros, que os credores estão cientes de sua posição, que há evidência de titularidade sobre o imóvel e que essa evidência é preservada contra falsificações.

O sistema registral brasileiro, aprimorado por atualizações legislativas constantes, utiliza o fôlio real, onde cada imóvel possui sua matrícula com o histórico completo. A certidão da matrícula concentra todas as informações relevantes sobre o imóvel, garantindo que ônus ou restrições sejam conhecidos. Com a Lei 13.097/2015, o que não constar na matrícula não pode ser oposto ao terceiro adquirente, responsabilizando o credor diligente por publicizar seu interesse na matrícula. O estudo do sistema registral, regulado pela Lei 6.015/73, revela que seu propósito é atribuir autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos registrados. A segurança jurídica proporcionada por esse sistema abrange a proteção do titular dos direitos reais registrados (segurança estática) e a garantia do tráfico jurídico dos bens imóveis (segurança dinâmica), conforme já apontado no estudo de Amaral. (AMARAL, 2022)

O sistema registral brasileiro, com seus impactos significativos e as evoluções legislativas em curso, desempenha um papel crucial na mitigação de litígios e na fomentação da segurança jurídica em transações que envolvem direitos de

propriedade. A comparação com sistemas de registro em outros países ressalta a centralidade desse sistema para a estabilidade e confiança nas relações imobiliárias.

Os serviços oferecidos por registradores e notários passaram por uma extensa adaptação para atender às demandas de uma sociedade impulsionada pela tecnologia. “Inovações digitais foram incorporadas, como a recepção de documentos eletrônicos ou digitalizados para protocolo, a emissão de certidões com assinatura digital, a busca de propriedades por CPF em portais estaduais e nacionais, como CRI-RS e SAEC, e a visualização online de matrículas de imóveis. Essas transformações foram viabilizadas por meio da promulgação de diversas leis e normas, estabelecendo uma base legal sólida para a modernização dessas atividades altamente regulamentadas.” (AMARAL, 2022)

As diretrizes delineadas, incluindo a necessidade de interconexão e interoperabilidade, o papel fundamental da Tecnologia de Informação e Comunicação (TICs), a padronização de procedimentos e o aprimoramento da legislação, são respostas diretas à pergunta central e representam as principais conclusões desta pesquisa. Elas oferecem um caminho claro para a modernização dos registros prediais no Brasil. Atualmente, aguarda-se a regulamentação do CNJ para a implementação total do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), possibilitando a realização completa do registro em meio eletrônico, resultando em uma matrícula digital eletronicamente estruturada.

Inspirado pelas experiências da UE, este estudo enfatiza a importância crítica da interconexão entre os sistemas de registro predial no Brasil. Essa interligação eficaz é uma das espinhas dorsais para a modernização bem-sucedida. Facilitar a troca de informações entre diferentes entidades envolvidas, sejam elas órgãos governamentais, cartórios ou instituições financeiras, é fundamental para tornar o processo de registro mais eficiente e transparente. Além disso, a interoperabilidade dos sistemas é um princípio orientador, permitindo que diversas partes envolvidas compartilhem informações de forma eficaz, garantindo a consistência e a qualidade dos dados em todo o sistema.

O sucesso na modernização dos registros prediais no Brasil depende do uso estratégico da Tecnologia de Informação e Comunicação (TICs). Inspirado pelas lições da UE, este estudo enfatiza a necessidade de investir em TICs avançadas, incluindo a implementação de sistemas digitais de registro e o desenvolvimento de plataformas online acessíveis e seguras. No entanto, investir em tecnologia não é

suficiente. A capacitação dos profissionais envolvidos é essencial. A experiência da UE demonstra que a transição para sistemas digitais de registro bem-sucedidos depende do treinamento adequado de funcionários, cartorários e outros intervenientes, garantindo a utilização eficiente da tecnologia e a maximização dos benefícios da modernização.

A padronização de procedimentos é outra diretriz crucial para a modernização dos registros prediais no Brasil. Inspirado pela abordagem da UE, este estudo destaca a importância de estabelecer padrões claros e uniformes para os processos de registro em todo o país. A criação de procedimentos padronizados reduzirá a variabilidade e a complexidade nos registros, tornando o sistema mais acessível e compreensível para todos os envolvidos. Isso é fundamental para eliminar gargalos e aprimorar a eficiência do processo.

Uma legislação atualizada e adaptada às necessidades modernas é a base sólida para a modernização dos registros prediais. Com base nas experiências europeias, este estudo enfatiza a importância de revisar e aprimorar a legislação relacionada aos registros prediais no Brasil. Isso inclui a criação de leis que apoiem a interconexão, interoperabilidade e o uso de TICs, bem como a padronização de procedimentos. Estabelecer uma base legal sólida alinhada às práticas modernas é essencial para a implementação bem-sucedida das diretrizes acima mencionadas.

Essas diretrizes fornecem, modestamente, um roteiro sólido para a modernização do sistema de registro predial no Brasil, alinhando-o com as melhores práticas internacionais. Promovendo a eficiência, transparência e segurança nos registros imobiliários, contribuindo assim para o desenvolvimento econômico e social do país.

Dessa forma, é possível afirmar que a atividade registral está efetivamente lidando com a complexidade ampliada pelos desafios da era digital. O processo de adaptação e a assimilação das novas tecnologias estão em pleno desenvolvimento. Adicionalmente, a integração do *modus operandi* digital está ocorrendo de forma a não comprometer seu principal objetivo, que é conferir segurança jurídica às transações imobiliárias. Sob uma perspectiva sistêmica, observa-se que o sistema registral está enfrentando de maneira adequada as transformações decorrentes da era digital, integrando as novas tecnologias como meios e instrumentos para aprimorar a prestação de serviços.

Por fim, diante de todo o exposto, verifica-se que os objetivos da pesquisa foram alcançados, pois ao analisar o sistema registral europeu e o sistema brasileiro foi possível estabelecer diretrizes com base no que já foi utilizado nestes países, sendo estas a: Interconexão e Interoperabilidade, Tecnologia de Informação e Comunicação, Padronização de Procedimentos, Aprimoramento da Legislação e Treinamento e Educação Continuada.

É importante destacar que a modernização dos sistemas de registro predial é um processo contínuo. A busca por uma maior eficiência e segurança no registro imobiliário é um desafio constante, mas que pode trazer benefícios significativos para a sociedade como um todo. A modernização dos sistemas de registro predial é fundamental para garantir a segurança jurídica e a eficiência do registro imobiliário, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do país. Apesar das limitações, a metodologia bibliográfica permitiu uma compreensão aprofundada das experiências da União Europeia, proporcionando insights valiosos para a modernização dos registros imobiliários no Brasil. Reforça-se a necessidade de futuras pesquisas empíricas e práticas para complementar e validar as recomendações propostas.

REFERÊNCIAS

AGENZIA ENTRATE. **Carta Dei Servizi - Trascrizione e iscrizione**. 2023.

Disponibile:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/agenzia/amministrazione-trasparente/servizi-erogati/carta-servizi/i-nostri-servizi/area-registri-immobiliari/trascrizione-e-iscrizione>. Acessibile: 1 die. 2023.

ALEMANHA. **Grundbuchordnung**. Regulamento do registo predial na versão do anúncio de 26 de maio de 1994 (BGBl. I p. 1114). Disponível em:

<https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html>. Acesso em: 15 set. 2023.

ALEMANHA. **Rechtspflegergesetz (RPfG)**. Rechtspflegergesetz na versão do anúncio de 14 de abril de 2013 (BGBl. I p. 778, 2014 I p. 46). Disponível em:

https://www.gesetze-im-internet.de/rpflg_1969/BJNR020650969.html. Acesso em: 15 set. 2023.

ALMEIDA, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro - vol. 4: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2008. *E-book*.

ALVIM NETO, José M. de A.; CLÁPIS, Alexandre L.; CAMBLER, Everaldo A. **Lei de registros públicos comentada (Lei 6.015/1973)**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

AMARAL E SILVA, Antonio F. S. do; DANTAS, Marcelo B.; PINHEIRO, Sheyla C.; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. **Brazilian Journal of Development**, Curitiba, v.7, n.11, p. 103490-103508, 2021

AMARAL, Márcia do. **Segurança Jurídica Registral no Brasil: a estruturação, a confiança sistêmica e o enfrentamento de desafios na era digital**.

AMORIM, Danielle A. **O registro de imóveis no brasil, tendo como foco principal os seus princípios basilares, ordenamento jurídico e a organização de um cartório de registro de imóveis**. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) – UniEvangélica, Anápolis, 2018. Disponível em: <http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/818/1/Monografia%20-%20Danielle%20Aquino.pdf>. Acesso em: 13 set. 2023.

ARGUIAR VALLIM, João Rabello de. **Direito Imobiliário Brasileiro (doutrina e prática)**. 2. ed. rev. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. *E-book*.

AYDINOGLU, Arif C.; BOKVIR, Rabia. Generic land registry and cadastre data model supporting interoperability based on international standards for Turkey. **Land Use Policy**, v. 68, p. 59-71, 2017.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis**. São Paulo: Editora Atlas, 1975. 840 p.

BENÍCIO, Hércules A. da C. **Responsabilidade Civil do Estado decorrente de atos notariais e de registro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. *E-book*. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/diversos043/pdf.PDF>. Acesso em: 15 set. 2023.

BORGES, Antonino Moura. **Registro de Imóveis Comentado**. 4. ed. Campo Grande: Editora Contemplar, 2014. 859 p.

BOTELHO, Martinho M. A eficiência e o efeito Kaldor-Hicks: a questão da compensação social. **Revista de Direito Economia e Desenvolvimento Sustentável**, Brasília, v. 2, n. 1, p. 27-45, 2016.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 13 set. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 11.208, de 26 de setembro de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e sobre o Cadastro Imobiliário Brasileiro e regula o compartilhamento de dados relativos a bens imóveis. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Decreto/D11208.htm#art12. Acesso em: 1 dez. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016**. Institui o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e regulamenta o disposto no art. 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Brasília, DF: Presidência da República, 2016. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Decreto/D8764.htm#:~:text=Decreto%20n%C2%BA%208764&text=Institu%20o%20Sistema%20Nacional%20de,7%20de%20julho%20de%202009%20. Acesso em: 15 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406.htm. Acesso em: 13 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 13 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/13465.htm#:~:text=Art.%201%C2%BA%20Esta%20Lei%20disp%C3%B5e,im%C3%B3veis%20da%20Uni%C3%A3o%3B%20e%20d%C3%A1. Acesso em: 13 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2022.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm. Acesso em: 14 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2022/lei-14382-27-junho-2022-792893-publicacaooriginal-165616-pl.html>. Acesso em: 15 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm. Acesso em: 13 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm. Acesso em 13 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 13 set. 2023.

BRASIL. **Medida Provisória nº 1085, de 2021**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2021. Disponível em: <https://www.congressonacional.leg.br/materias/medidas-provisorias/-/mpv/151444#:~:text=Disciplina%20acerca%20do%20Sistema%20Eletr%C3%B4nico,de%20atos%20e%20neg%C3%B3cios%20jur%C3%ADdicos>. Acesso em: 1 dez. 2023.

CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1998. *E-book*.

CASTRO, Manuella S. de. **Registro de Imóveis na Era Digital: impacto das novas tecnologias no sistema registral brasileiro**. 2021. Tese (Programa de Pós-Graduação em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, 2021.

CENEVIVA, Walter. **Lei de Registros Públicos (Comentada)**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. *E-book*. Disponível em: <https://www.mprj.mp.br/documents/20184/151138/ceneviva,walter.leidosregistrospublicoscomentadas.pdf>. Acesso em: 13 set. 2023.

COMISSÃO EUROPEIA. **A união econômica e monetária e o Euro**. Bruxelas, 2013. Disponível em: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-7-2013-0515_EN.html. Acesso em: 1 dez. 2023.

CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ. **Provimento n.º 89, de 18 de dezembro de 2019**. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Brasília, DF: Corregedor Nacional de Justiça, 2019. Disponível em:

<https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf> Acesso em: 1 dez. 2023.

DEGEL, Björn. Reliability Aspects of the German Cadastre. **Fachbeitrag**, n. 6, p. 386-390, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. *E-book*.

DIP, Ricardo. (Coord.) **Direito registral e o Novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. 208 p.

E-PORTUGAL. **Consultar uma certidão permanente do registo predial**, 2023. Disponível em: <https://eportugal.gov.pt/servicos/consultar-uma-certidao-permanente-do-registo-predial>. Acesso em: 14 set. 2023.

ESPAÑA. **Ley 13/2015, de 24 de junio**. De Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Madrid: Jefatura del Estado, 2015. Disponível em: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046>. Acesso em: 14 set. 2023.

ESPAÑA. **Ley 2/2011, de 4 de marzo**. De Economía Sostenible. Madrid: Jefatura del Estado, 2011. Disponível: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-4117>. Acesso em: 14 set. 2023.

ESPAÑA. **Ley 24/2005, de 18 de noviembre**. De reformas para el impulso a la productividad. Madrid: Jefatura del Estado, 2005. Disponível: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2005-19005>. Acesso em: 15 set. 2023.

ESPAÑA. **Real Decreto de 24 de julio de 1889**. Por el que se publica el Código Civil. Madrid: Ministerio de Gracia y Justicia, 1889. Disponível: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>. Acesso em: 14 set. 2023.

ESPAÑA. **Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo**. Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Madrid: Ministerio de Hacienda, 2004. Disponível: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163>. Acesso em: 14 set. 2023.

ESPAÑA. **Real Decreto Legislativo 453/2020, de 10 de marzo**. Por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia, y se modifica el Reglamento del Servicio Jurídico del Estado, aprobado por el Real Decreto 997/2003, de 25 de julio. Madrid: Ministerio de Política Territorial y Función Pública, 2004. Disponível: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-3513>. Acesso em: 14 set. 2023.

EUROPEAN CENTRAL BANK. **Monetary policy**. 2023. Available at: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monpol/html/index.en.html>. Accessed: Dec 1, 2023.

EUROPEAN COMMISSION. **European Land Information Service – EULIS**, 2023. Disponível em: <https://joinup.ec.europa.eu/collection/egovernment/solution/european-land-information-service-eulis/about>. Acesso em: 15 set. 2023.

EUROPEAN JUSTICE. **Registos prediais nos países da EU – Portugal**, mar. 2023. Disponível em: https://e-justice.europa.eu/109/PT/land_registers_in_eu_countries?PORTUGAL&init=true&member=1. Acesso em: 14 set. 2023.

EUROPEAN LAND REGISTRY ASSOCIATION – ELRA. **Annual Publication of Executive Committee**. Brussels: ELRA, 2017. *E-book*. Disponível em: <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2019/05/ELRA-7-Annual-Publication.pdf>. Acesso em: 15 set. 2023.

EUROPEAN LAND REGISTRY ASSOCIATION – ELRA. **Interoperability Model for Land Registers – IMOLA I**, fev. 2023a. Disponível em: <https://www.elra.eu/imola/>. Acesso em: 15 set. 2023.

EUROPEAN LAND REGISTRY ASSOCIATION – ELRA. **Interoperability Model for Land Registers – IMOLA II**, fev. 2023b. Disponível em: <https://www.elra.eu/imola-ii/>. Acesso em: 15 set. 2023.

EUROPEAN LAND REGISTRY ASSOCIATION – ELRA. **Interoperability Model for Land Registers – IMOLA III**, fev. 2023c. Disponível em: <https://www.elra.eu/imola-iii/>. Acesso em: 15 set. 2023.

EUROPEAN STABILITY MECHANISM – ESM. **Annual Report 2014**. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2014. Available at: <https://www.esm.europa.eu/publications/esm-annual-report-2014>. Accessed: Dec 1, 2023.

EUROPEAN UNION LAW – EUR-Lex. **Consolidated version of the Treaty on the Functioning of the European Union**. OJ C 202, June 7, 2016, pp. 71. Available at: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=celex:12016E063>. Accessed: Dec 1, 2023.

EUROPEAN UNION LAW – EUR-Lex. **Council Directive 88/361/EEC of 24 June 1988**. OJ L 178, July 8, 1988, pp. 5-18. Available at: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A31988L0361>. Accessed: Dec 1, 2023.

FEDERAL MINISTRY OF JUSTICE. **German Civil Code, of 18 august 1896**. Civil Code in the version promulgated on 2 January 2002 (Federal Law Gazette [Bundesgesetzblatt] I p. 42, 2909; 2003 I p. 738). Translation Provides by the Langenscheidt Translation Service. Saarbrücken: 2009. Disponível em: <https://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Codigo-Civil-Alemao-BGB-German-Civil-Code-BGB-english-version.pdf>. Acesso em: 15 set. 2023.

FEMENINA-RIBERA, Carmen; MORA-NAVARRO, Gaspar; MARTINEZ-LLARIO, Joao C. Advances in the Coordination between the Cadastre and Land Registry. **Land**, v. 10, n. 1, 2021. Disponível em: <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/1/81>. Acesso em: 15 set. 2023.

FERNANDES, Marina M. G. A necessidade da inovação tecnológica nas serventias extrajudiciais. **Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento**, vol. 06, n. 5, p. 116-125, 2020. Disponível em: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/lei/serventias-extrajudiciais>. Acesso em: 15 set. 2023.

FIORANELLI, Ademar. **Direito registral imobiliário**. Porto Alegre: SAFE, 2001. 616 p.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. **Do Registro de Imóveis e seu Cancelamento**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999. *E-book*.

GOMES, Orlando. **Direito Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

ILZKVOTIZ, Fabienne. **Steps towards a deeper economic integration: the internal market in the 21st century**. In: European Economy - Economic Papers 2008 – 2015, v. 271, European Commission, 2007. Available at: <https://ideas.repec.org/p/euf/ecopap/0271.html>. Accessed: Dec 1, 2023.

IORATTI, Elena; GIACOMINI, Sara. **Land registry interconnection and comparative law: towards a future aligned with EU digital transformation policy**. Bruxelles: European Commission, 2022. *E-book*.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de Transmissão Imobiliária Sob a ótica do Registro**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2021.

LEMOS, Fabrício J. R. de. A integração econômica e o regime jurídico do euro. **Cadernos do Programa de Pós-Graduação em Direito PPGDir/UFRGS**, Porto Alegre, v. 10, n. 3, p. 206-223, 2015.

LEVES, Aline M. P.; BEDIN, Gilmar A. Cosmopolitismo e sociedade de risco: uma análise a partir dos direitos humanos e da configuração de um mundo solidário. In: SEMINÁRIO DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA, 7., 2017, Ijuí. **Anais eletrônicos...** Ijuí: UNIJUI, 2017. p. 2-16.

LOUREIRO, Luiz G. **Registros Públicos: teoria e prática**. 11. ed. rev, atual e ampli. Salvador: Editora Juspodvim, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://docplayer.com.br/201720336-Luiz-guilherme-loureiro-registros-publicos-teoria-e-pratica-11-a-revista-atualizada-ampliada-edicao.html>. Acesso em: 1 dez. 2023.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 6 ed. São Paulo: Editora Método, 2014.

LOUREIRO, Waldemar. **Registro da Propriedade Imóvel**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959. *E-book*.

LUCKHARDT, Thomas. **Working Committee of the Surveying Authorities of the Laender of the Federal Republic of Germany – National Report 2016/2017**. Hannover: Bavarian Agency for Digitisation, High-Speed Internet and Surveying, 2017.

MARANHÃO, Juliano S. de A.; CAMPOS, Ricardo; LÓPEZ, Nuria. (Org.). **Proteção de Dados e Registro Imobiliário**. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário Brasileiro; Núcleo de Estudos Avançados sobre Registro de Imóveis Eletrônicos, 2020. Disponível em: <https://institutolgpd.com/wp-content/uploads/2020/07/LGPDEstudolRIB.pdf>. Acesso em: 13 set. 2023.

MARINHO, Carlos M. G. de M. O procedimento europeu de arresto de contas bancárias e a justiça eletrônica europeia. In: ABREU, Joana C. de.; COELHO, Larissa; CABRAL, Tiago S. **O Contencioso da União Europeia e a cobrança transfronteiriça de créditos**: compreendendo as soluções digitais à luz do paradigma da Justiça eletrônica europeia (e-Justice) - Volume II. Braga: Universidade do Minho, 2021. *E-book*. Disponível em: https://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/73489/3/Contencioso%20da%20Uniao%20Europeia_eUjust_Vol%20II.pdf. Acesso em: 14 set. 2023.

MARTINS, Welton A. **Cartilha de Atos Praticados no Cartório de Registro de Imóveis**. Santos: 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, 2017. Disponível em: https://civel.mppr.mp.br/arquivos/File/atos_praticados_registro_imoveis.pdf. Acesso em: 13 set. 2023.

MELO JÚNIOR, Regnoberto Marques de. O notariado na antiguidade, no direito canônico e na idade média. **Revista de direito imobiliário**, São Paulo, n. 48, p. 93-124, jan./jun. 2000.

MORAES, Selene F. de. **Sistemas de coordinación del Registro de Propiedad y el Catastro Inmobiliario: un análisis comparativo entre Brasil, España y Perú**. 2021. Trabajo de Fin de Master (Máster en Hacienda Pública y Administración Financiera y Tributaria) - Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED), 2021. Disponível em: https://www.academia.edu/es/70223285/TFM_Selene_Ferreira_de_Moraes. Acesso em: 14 set. 2023.

OLIVEIRA, Carlos E. E. de. Serviços notariais e registrais: mapeamento e algumas propostas de aprimoramento - Parte II. **Migalhas**, set. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/351288/servicos-notariais-e-registrais-mapeamento-e-algumas-propostas>. Acesso em: 15 set. 2023.

PEDROSO, Regina. **Direito notarial e registral atual**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. *E-book*.

PLOEGER, H.; VAN LOENEN, B. Harmonization of Land Registry in Europe. In: Pharaohs to Geoinformatics, FIG Working Week 2005, Cairo, 2005. Disponível em: <https://www.oicrf.org/documents/40950/43224/Harmonization+of+land+registry+in+Europe.pdf/f9dc44df-ebe7-003e-1e5f-c4648bb0b78e?t=1510171749503>. Acesso em: 19 set. 2023.

PORTUGAL. Decreto-Lei n.º 116, de 4 de julho de 2008. Aprova medidas de simplificação, desmaterialização e desformalização de actos e processos na área do registo predial e de actos notariais conexos. **Diário da República**, n. 128, 1ª série, 2008. Disponível em: <https://files.dre.pt/1s/2008/07/12800/0413404196.pdf>. Acesso em: 15 set. 2023.

PORTUGAL. **Decreto-Lei n.º 224, de 06 de julho de 1984**. Aprova o Código do Registo Predial. Lisboa: Diário da República, 1984. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1984-34544675>. Acesso em: 14 set. 2023.

POSNER, Richard A. **A economia da Justiça**. Tradução de Evandro Ferreira e Silva. São Paulo: Martins Fontes, 2010. *E-book*. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5469094/mod_resource/content/1/4.%20POSNER.%20A%20economia%20da%20justi%C3%A7a.pdf. Acesso em: 01 dez. 2023.

REPÚBLICA PORTUGUESA. Balcão Casa Pronta. **Justiça.gov.pt**, fev. 2023. Disponível em: <https://justica.gov.pt/Servicos/Balcao-Casa-Pronta>. Acesso em: 14 set. 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**: de acordo com a Lei nº 10.406, de 10.01.2002. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. *E-book*.

ROSA, Sávio R. A. dos S. **Blockchain e Registro de Imóveis**: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário. Tese (Programa de Pós-Graduação em Direito Civil) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 15 set. 2023.

SALLES, Marcos H. N. de. **A reinvenção do papel do cartório de imóveis na era da tecnologia blockchain**: uma investigação exploratória. 2019, 101. Dissertação (Mestrado Profissional em Administração Pública) – Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 2019. Disponível em: <https://repositorio.fgv.br/items/0f4b62b7-091a-47e9-bd58-5c8f15278a12>. Acesso em: 1 dez. 2023.

SERPA LOPES, Miguel Maria. **Tratado dos registros públicos - vol. 2**. 3 ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1955. p. 346.

SERRA, Marcio G.; SERRA, Monete H. CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis I – Parte Geral**. Coleção Cartórios. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. 368 p.

TARTIÈRE, Gabriel de R. El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. **La Notaria**, n. 2, p. 49-66, 2012.

TAVARES, Ramos A. O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis: Resposta à Exigência Constitucional de um Eficiente Sistema Registral. **Jornal Eletrônico Migalhas**, v. 136, p. 23-42, 2018.

TORRES, Naymi S. F. S. **A função social do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)**: Proporcionalidade, Proteção dos dados pessoais e Direito de propriedade. 2022. Tese (Doutorado em Função Social do Direito) – Faculdade Autônoma de Direito, São Paulo, 2022.

VENOSA, Silvio de S. **Direito civil**: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007. *E-book*.

WILSCH, Harald. The German “Grundbuchordnung”: History, Principles and Future about Land Registry in Germany. **Fachbeitrag**, v. 4, n. 137, p. 224-233, 2012. Disponível em: https://geodaesie.info/images/zfv/137-jahrgang-2012/downloads/zfv_2012_4_Wilsch.pdf. Acesso em: 15 set. 2023.

WORLD BANK GROUP. **Subnational Doing Business in Brazil 2021**. Washington: The World Bank, 2021. *E-book*. Disponível em: https://subnational.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Subnational/DB2021_SNDB_Brazil_Full-report_English.pdf. Acesso em: 14 set. 2023.