

**UNIVERSIDADE ANHANGUERA-UNIDERP
REDE DE ENSINO LUIZ FLÁVIO GOMES**

**O SISTEMA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DE TERRAS NO BRASIL DO PONTO DE
VISTA DO DIREITO ADMINISTRATIVO E DA GOVERNANÇA CORPORATIVA**

RAMATIS VOZNIAK DE ALMEIDA

RIO BRANCO - AC

2013

RAMATIS VOZNIAK DE ALMEIDA

O SISTEMA DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS DE TERRAS NO BRASIL DO PONTO DE VISTA DO DIREITO ADMINISTRATIVO E DA GOVERNANÇA CORPORATIVA

Monografia apresentada ao Curso de Pós-Graduação Lato Sensu TeleVirtual como requisito parcial à obtenção do grau de especialista em direito Notarial e Registral.

Universidade Anhanguera-Uniderp
Rede de Ensino Luiz Flávio Gomes

Orientador: Prof^a. JULIANA HERNANDO DE SOUZA ZAMORA

RIO BRANCO - AC

2013

DEDICATÓRIA

Dedico a minha esposa Fátima, que com tanta paciência e perseverança tem-me apoiado nessa empreitada.

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus familiares, pela compreensão.

EPÍGRAFE

Tudo vale a pena se a alma não for pequena (Fernando Pessoa).

RESUMO

Esse estudo analisou o sistema de registros de terras do ponto de vista do Direito Administrativo no Brasil. A propriedade imobiliária não ficou imune às transformações advindas do fenômeno da Revolução Industrial e do desenvolvimento tecnológico acelerado, após a Segunda Grande Guerra. Atualmente, o direito imobiliário (registral) é um complexo de normas reguladoras do registro de imóveis e dos atos jurídicos a ele pertinentes. Ocupa papel de relevo no direito civil moderno, na medida em que sustenta condições de segurança jurídica e, conseqüentemente, desenvolvimento econômico. Em relação à metodologia, realizou-se uma revisão de literatura, portanto o método aplicado foi a pesquisa bibliográfica em livros, artigos jurídicos, jurisprudências e legislações. Concluiu-se que o direito de propriedade evoluiu muito nas últimas décadas, e com o advento da globalização e da evolução dos sistemas de informação há uma preocupação com a questão do tratamento de dados, haja vista a gama de serviços que os prestadores de serviços registrais e notariais exercem. Assim, busca-se através dos pressupostos de governança melhorar os serviços internos fornecendo informações para os usuários com menos assimetria e maior controle.

Palavras-chaves: Direito Administrativo, Direito Notarial e Registral, Direito de Propriedade, Governança.

ABSTRACT

This study examined the land records system from the standpoint of Administrative Law in Brazil. The real estate was not immune to the changes resulting from the phenomenon of the Industrial Revolution and technological development accelerated after the Second World War. Currently, real estate law (registral) is a complex of rules of the land registry and legal acts relevant to this matter. It occupies an expressive role in modern civil law, in what it maintains conditions of legal certainty and hence economic development. Regarding the methodology, it was carried out a review of the literature, so the method applied was to research on books, legal articles, case law and legislation. It was concluded that the right of property has evolved in recent decades in Brazil, and with the advent of globalization and evolution of information systems there is a concern with the issue of data processing, given the range of services that registrations service providers and notaries exercise. So, through the assumptions of governance, the goal is to improve internal services providing information to users with less asymmetry and greater control.

Keywords: Administrative Law, Notarial and registral, Property Law, Governance.

LISTA DE TABELA

Tabela 1: Ato Jurisdicional x Ato Administrativo.....35

LISTAS DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC- Código Civil

CNJ- Conselho Nacional de Justiça

EC- Emenda Constitucional

INCRA- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

ITGI- IT Governance Institute

STF- Superior Tribunal Federal

TI- Tecnologia de Informação

SUMÁRIO

LISTAS DE TABELAS.....	08
LISTAS DE ABREVIATURAS E SIGLAS.....	09
1.INTRODUÇÃO.....	11
2. OBJETIVO.....	12
3. METODOLOGIA.....	13
4. REFERENCIAL TEÓRICO.....	14
4.1 A propriedade imobiliária.....	14
4.2 Evolução Histórica do Registro de Imóveis, o Direito de Propriedade e o Limite Territorial Constitucional no Brasil.....	14
4.3 O Tempo das Sesmarias no período Colonial.....	16
4.4 O Período Imperial.....	17
4.5 A Era Republicana.....	19
4.4 Matrícula.....	24
4.5 Registro.....	24
4.6 Bloqueio de Matrículas.....	27
4.7 Cancelamento de Matrículas ou de Registros e a sua Natureza Jurídica...	29
4.7.1 Competências do CNJ e Atribuições do Ministro–Corregedor	32
4.7.2 Legitimidade das Partes	34
4.8 A evolução dos Registros, Matrículas, e cancelamentos de Matrículas ou de Registros relacionados ao uso da Governança Corporativa.....	39
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	43
REFERÊNCIAS.....	46

1. INTRODUÇÃO

O sistema de registros é sem sombra de dúvida um sistema que pela sua natureza precisa ser eficaz.

O direito imobiliário (registral) é um complexo de normas reguladoras do registro de imóveis e dos atos jurídicos a ele pertinentes. Ocupa papel de relevo no direito civil moderno, na medida em que sustenta condições de segurança jurídica e, conseqüentemente, desenvolvimento econômico (PIRES, 2007, p.21).

Com a Constituição da República Federativa do Brasil, de 24 de janeiro de 1967, pela primeira vez, o termo função social da propriedade (art. 157, III) passa a ser adotado no Brasil. Assim, passa a fazer parte do ordenamento jurídico brasileiro como princípio de ordem econômica, mantendo o limite territorial constitucional para alienação ou concessão de terras públicas, sem autorização do Senado Federal de, no máximo, três mil hectares, estabelecido pela EC n°10/64 (art. 6°).

Somente com o advento em 31 de dezembro de 1973 da Lei n° 6.015, mais conhecida como a Lei dos Registros Públicos, que abreviaremos como LRP, houve uma regulamentação definitiva do sistema registral imobiliário brasileiro. Com a instituição da matrícula dos imóveis, sua maior novidade, que representa a concreta organização de um registro imobiliário de fôlio real no Brasil, focado no objeto, no imóvel e nos direitos reais.

Passados tantos anos, o mundo modificou-se as informações ganharam novos espaços e a informatização faz parte desse contexto. Para evitar as assimetrias de informações as instituições estão investindo em sistemas de informação e na adoção da governança corporativa.

Esse estudo parte da observação que os sistemas de registros sem a utilização de um sistema de informação em nível nacional são obsoletos, nessa perspectiva pretende-se investigar a importância da adoção de um sistema de gerenciamento de registros de imóveis.

2. OBJETIVO

Analisar o sistema de registros imobiliários no Brasil, especialmente o de terras, do ponto de vista do Direito Administrativo e sua evolução, pesquisar o sistema registral brasileiro, suas relações com a legislação e regramentos de cada período histórico, verificar algumas possibilidades de decisões administrativas e judiciais, da atuação de órgãos de controle, e propor uma abordagem atual, modernizante, do ponto de vista da Governança Corporativa.

3. METODOLOGIA

Será realizada uma revisão de literatura, portanto o método aplicado será a pesquisa bibliográfica em livros, artigos jurídicos, jurisprudências e legislações.

4. REFERENCIAL TEÓRICO

4.1 A propriedade imobiliária

“A propriedade imobiliária não ficou imune às transformações advindas do fenômeno da Revolução Industrial e do desenvolvimento tecnológico acelerado, após a Segunda Grande Guerra. Embora o eixo da economia tenha deixado de ser os bens imóveis, a terra continua a ser solução para dois grandes problemas que afligem a humanidade, neste início do segundo milênio: moradia e alimentação” (PIRES, 2007, 2º decêndio, p. 29).

“O direito imobiliário (registral) é um complexo de normas reguladoras do registro de imóveis e dos atos jurídicos a ele pertinentes. Ocupa papel de relevo no direito civil moderno, na medida em que sustenta condições de segurança jurídica e, conseqüentemente, desenvolvimento econômico” (PIRES, 2007, 3º decêndio, p. 33).

4.2 Evolução Histórica do Registro de Imóveis, o Direito de Propriedade e o Limite Territorial Constitucional no Brasil

“Julgamos ser de bom alvitre situar o registro imobiliário na evolução histórica do direito brasileiro, pois, conforme a lição de Theodor Sternberg, citado por Diniz (2010, p. 50), impossível seria a análise de problemas jurídicos sem a observância do seu desenvolvimento através dos tempos”.

Assim, verifica-se que na Antiguidade não se falava em propriedade individual de imóveis, pois homens, que viviam em grupos, ocupando, em comum, as casas, apenas individualizavam os bens de consumo, como roupas, armas, etc.

“Somente quando a terra passou a ser explorado para fins comerciais, aquele que a tornava produtiva ficou sendo não só seu dono, como também de seus frutos e produtos, mas essa ocupação não recebia proteção jurídica, por não haver ainda uma sociedade politicamente organizada. (DINIZ, 2010, p. 51)”.

As raízes do sistema alemão da transmissão da propriedade imobiliária se localizam nos feudos, que consistiam em terras concedidas a alguém como pagamento pelos serviços prestados nas guerras. O senhor feudal era o verdadeiro proprietário dessas áreas, e os vassalos eram tão somente titulares do domínio útil. A transferência desse domínio útil era feita pelo senhor feudal,

que, estimulado pela percepção dos tributos de transmissão, a registrava em livros públicos. “Esse sistema feudal evoluiu e assumiu os caracteres do registro imobiliário atual, embora a Revolução Francesa o tenha extinguido ao subordinar a aquisição da propriedade aos critérios da livre iniciativa e à lei da oferta e da procura (DINIZ, 2010, p. 51)”.

“Objeto de satisfação das necessidades humanas, a propriedade apresenta-se, ao longo da existência humana, como fator de motivação de interesses e conflitos”. (ANGIEUSKI, 2005).

O direito de propriedade, por sua vez, é uma das bases da estrutura social capitalista, consagrado como um dos direitos humanos fundamentais, desde a Revolução Francesa de 1789 (ANGIEUSKI, 2005).

A dimensão continental do Brasil, com imensas áreas com potencial para exploração agropecuária, aliada a existência de parte da população com vocação para o trabalho rural, faz da propriedade imobiliária rural objeto de grande cobiça, gerando grandes conflitos sociais, desafiando o controle do Estado (ANGIEUSKI, 2005).

Além disso, o país é marcado por um processo histórico peculiar de ocupação, que também contribui para a existência dos problemas fundiários (ANGIEUSKI, 2005).

O sistema oficial de atribuições de direitos reais sobre imóveis rurais (política agrária), foi um dos fatores mais importantes, talvez o principal, de organização da sociedade brasileira até por volta da Revolução Industrial e da Segunda Grande Guerra, desenvolvendo quase toda a nossa vida política e econômica moldando nossas classes sociais.

Desde antes da descoberta e sua colonização pelos portugueses, as terras da futura Ilha de Vera Cruz, depois Terra de Santa Cruz e finalmente Brasil, eram consideradas propriedades do Rei, **por direito de conquista** por força dos Tratados de Alcaçovas (1479) e de Tordesilhas (1494).

Com o Tratado de Tordesilhas de 7 de junho de 1494 os Reis de Espanha e Portugal dividiram entre si as terras que estavam sendo descobertas, pois as nações dominadoras da época, desrespeitando o direito natural das populações que por milhares de anos foram possuidoras das terras descobertas, outorgaram à Coroa Portuguesa a propriedade de um latifúndio continental. (ANGIEUSKI, 2005).

Para que se compreendam melhor as normas expressas sobre a matéria atualmente em nossa Constituição, é preciso conhecer essa história de mais de quinhentos anos, ressaltando em três grandes fases: o tempo das sesmarias, que se inicia já no primeiro século da colonização e se estende até a Independência, ao Período Imperial e a atual Era Republicana.

4.3 O Tempo das Sesmarias no período Colonial

O instituto das sesmarias foi criado em Portugal na cidade de Santarém por uma Lei de Dom Fernando I, datada de 26 de junho 1375. Com a Lei de Sesmaria o monarca determinava que os donos de terras ociosas devessem lavrá-las, diretamente ou com seus próprios escravos, ou transferi-las a terceiros, que as tornassem produtivas em troca do pagamento da sexta parte do que iria ser produzido, sob pena de confisco, devolvendo-se a terra ao soberano. Era a primeira notícia da existência das chamadas **terras devolutas**.

Com a descoberta do Brasil, deixam de existir terras sem dono, todas elas incorporam-se, de fato e de direito, ao patrimônio da Coroa Portuguesa. O Rei de Portugal, na qualidade de descobridor, adquire sobre o território brasileiro a posse das terras descobertas. Portanto, somente ele poderia permitir o acesso e exploração a tudo o que existia na colônia, decidindo transplantar ao território da nova colônia o regime sesmarial, introduzindo oficialmente no Brasil através da Carta Foral de 6 de outubro de 1531.

Ao instituir, em 1534, o sistema de capitânicas hereditárias, o Rei de Portugal, D. João III determinou que cada donatário recebesse como de sua exclusiva propriedade uma faixa de dez léguas, contada a partir da linha litorânea, e distribuísse, a título de sesmarias, o restante do território (as outras cinquenta léguas) sob seu comando. Em princípio essas doações eram feitas sem transmitir o domínio pleno, até satisfeita as condições de exploração efetiva das terras, às pessoas escolhidas pela Coroa com o compromisso de cultivá-las, sob pena de retornarem a Coroa (terras devolutas). A carta régia de 27 de dezembro de 1695 limitou a área de cada sesmaria a cinco léguas quadradas. Em seguida reduzida a três léguas quadradas pela carta régia de 7 de dezembro de 1697. Em 3 de março de 1702, outra carta régia veio condicionar a legitimidade de cada data de terra à efetiva demarcação de sua área.

No Brasil a Coroa Portuguesa iniciou o processo de privatização das terras descobertas, autorizando Martim Afonso de Souza a dar as terras às pessoas que levava consigo – regime das capitânicas hereditárias. Eram quinze unidades de divisão administrativa do Brasil-Colônia, inalienáveis e transmissíveis por herança, daí o adjetivo de **hereditárias**. Os capitães donatários podiam, por sua vez, doar essas terras a quem pretendesse cultivá-las, sob pena de vê-las retornar à Coroa Portuguesa.

Em 1767 a Coroa Portuguesa concedeu alguns direitos aos posseiros, com relação às terras que cultivavam. Um Alvará, datado de 1795 definia posseiro “**como aquele que possuísse terras sem outro título mais que a longa duração de suas posses**”.

Uma decisão real de 1822 determinou que, por ocasião das medições e demarcações não fossem prejudicados quaisquer possuidores que tivessem efetivas culturas no terreno e que essas posses deveriam prevalecer sobre as sesmarias, se lhes fosse anteriores.

Conforme lição de Carvalho citado por (PIRES, 2007, 2º decêndio, p. 29):

“o regime de sesmarias veio da descoberta até a Resolução nº 76 do Príncipe Regente Dom Pedro de Orleans e Bragança, de 17 de julho de 1822, pouco antes da Independência do Brasil, quando foi suspensa em todo território nacional, abrindo-se um hiato na atividade legislativa sobre terras, começando a vigorar o Sistema de Posse, que se prolongou até 1850, desenvolvendo-se, neste intervalo, a progressiva ocupação do solo sem qualquer título, mediante a simples tomada de posse”¹.

4.4 O Período Imperial

A Constituição Política do Império do Brasil em Nome da Santíssima Trindade, de 25 de março de 1824, conhecida como Carta Imperial de 1824, **garantiu o direito de propriedade em toda a sua plenitude**, abolindo o confisco, assegurando prévia indenização, em caso de desapropriação por utilidade ou por necessidade pública (art. 179, XXII).

A Lei Orçamentária nº 317, de 31 de outubro de 1843 (art. 35), regulamentada pelo Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846, instituiu o Registro Imobiliário, criando o primeiro **Registro Geral de Hipotecas...** deixando de fora os demais tipos de direitos reais; omitindo-se quanto às transcrições das transmissões, não dando os resultados esperados por lhe faltarem os requisitos da especialidade e publicidade, contribuindo as dificuldades para a necessidade de regularização do registro de imóveis (PIRES, 2007, 2º decêndio, p. 29).

Em um país de enorme extensão territorial, cuja economia se assentava na agricultura, compreende-se a necessidade de regulamentação de um registro que, inicialmente, visava proteção do crédito e não da propriedade.

Posteriormente, como decorrência dos princípios constitucionais da Carta de Lei Imperial, foi promulgada a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como **Lei de**

¹ As sesmarias consistiam em doações de glebas de terra, que eram repartidas, divididas entre os agricultores, e ficavam sujeitas ao pagamento de uma renda equivalente à sexta parte dos frutos (daí a origem da palavra sesma que significa sexta parte). Em outras palavras: sesmaria é uma gleba de terras incultas ou abandonadas, que os Reis de Portugal cediam a ricos homens lusos (fidalgos da corte real) que se dispusessem a cultivá-la. Esse donatário deveria ter poder econômico suficiente para explorar as terras, obtendo rendimento para si e para a metrópole lusitana e era denominado capitão-mór.

Terras, dispondo sobre as terras devolutas² do Império, determinando logo n° art. 1°: “ficção proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra” (sic), definindo terras devolutas (art. 3°), autorizando o governo a vender as terras devolutas (art. 14), criando a **Repartição Geral das Terras Públicas** (art. 21). Trata-se da primeira tentativa de se criar um cadastro de terras.

Regulamentada a Lei pelo Decreto n° 1.318, de 30 de janeiro de 1854, determinou que todos os possuidores terras, qualquer que fosse o título de sua propriedade ou possessão, eram obrigados a fazer registrar as terras que possuísem dentro dos prazos estabelecidos pelo Regulamento (art. 91). Assim foi feito, perante aos vigários (sacerdote católico) de cada uma das Freguesias do Império, separando assim do domínio público, todas as posses que eram levadas ao **Registro das Paróquias**, o chamado **Registro do Vigário** ou **Registro Paroquial**, uma das matrizes do Registro de Imóveis no Brasil. Foi atribuído aos vigários de cada uma das Freguesias do Império, definindo-se, desde os primórdios registrais, a competência de registradores pela situação do imóvel, o encargo de receber as declarações de possuidores, contendo dados sobre o possuidor e sobre as terras possuídas. O registro paroquial não operava a transmissão da propriedade. Tampouco era a forma de aquisição da propriedade. Sua função era meramente declaratória (estatística), procurando fazer um levantamento dos possuidores de terras, visando discriminar o domínio público do particular, conforme se observa na parte final do art. 94: “... As declarações, de que tratam este e o artigo seguinte, não conferem algum direito aos possuidores”. A professora Maria Helena Diniz categoricamente afirma que o registro paroquial não confere direito real, apresentando para tanto a seguinte jurisprudência: “AC 993-0, Iguape, 11-5-1982 - O Registro Paroquial não constitui título de domínio. Serve, quando muito, como prova de posse imemorial. Não confere *jus in re*”. (DINIZ, 2010, p. 69).

Essa desordenada documentação gerava incerteza e dificultava sobremaneira a garantia das transações comerciais, impedindo a disseminação do crédito. Naquele tempo, a propriedade imóvel se transmitia, não pelo contrato, mas pela tradição que lhe seguia.

Como a propriedade imobiliária se valorizava sensivelmente, impunham-se medidas de urgência, sendo editada a Lei n° 1.237, de 24 de setembro de 1864, conhecida como **Lei Hipotecária de 1864**, de grande alcance para a época. Ressalta-se, porém, que são deixados vazios por não englobar todos os atos translativos da propriedade, excluindo a transcrição dos atos judiciais e as transmissões “causa-mortis”, além de constar no art. 8°, § 4°, que “a transcrição não induz a prova de domínio”. (ERPEN & PAIVA, 2004). Esta Lei criou o chamado

² Quando a terra pública ainda não foi devidamente identificada, demarcada e registrada no cartório pelo Governo. Quando é registrada no cartório pelo órgão do governo, ela muda de nome e passa a se chamar TERRA ARRECADADA. Portanto, é devoluta a gleba que não é aplicada a algum uso federal, estadual ou municipal e não se incorporou legalmente ao domínio privado.

Registro Geral que permitiu ordenar a transmissão de imóveis entre os vivos e a constituição de ônus sobre esses bens.

4.5 A Era Republicana

Sobrevém a República, encontrando o sistema imobiliário em grande confusão, além de deficiente, uma vez que as propriedades estavam desprotegidas, e inexistia um sistema capaz de outorgar a segurança, quer para o adquirente, quer para o credor por hipoteca. (ERPEN & PAIVA, 2004).

O Decreto nº 169-A de 19 de janeiro de 1890, por sua vez, consagrou o princípio da especialização (arts. 3º e 4º), corrigindo assim o defeito da última lei (BALBINO FILHO, 1996, p. 53).

Veio depois, o Decreto nº 370, de 2 de maio de 1890, que incluiu, entre os atos sujeitos a registro, a transmissão do domínio entre vivos, desde que antes de transcrito; era o mesmo simples contrato atributivo de direitos pessoais apenas (art. 234). (BALBINO FILHO, 1996, p. 53).

A Constituição Federal de 24 de fevereiro de 1891, conhecida como a Carta Republicana de 1891, fazia vigor, ainda, um conceito, individualista de propriedade, compatível com o período histórico de sua edição, garantido, nos moldes da Carta Imperial de 1824. Esse conceito é o “**direito de propriedade em toda sua plenitude**”, só excepcionado pela desapropriação (art. 72, §17), entregando aos Estados as terras devolutas situadas em seus territórios, deixando para a União só as áreas de fronteira (art. 64) (SOARES, 2003).

A primeira regulamentação da propriedade imobiliária com caráter especial deu-se com o Código Civil de 1º de janeiro de 1916 (Lei nº 3.071) (RODRIGUES, 2007), criando a instituição pública Registro Imobiliário (SERRA, 2009), confirmando: art. 530 – “Adquire-se a propriedade imóvel”: I – “Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel”. Portanto, transferência de domínio de propriedade imóvel só com o registro, inspirado no registro imobiliário germânico, no qual os direitos reais somente existem a partir do seu registro, adotando a concepção individualista de propriedade, o que implica em dizer que o poder do proprietário sobre a coisa era exclusivo, ilimitado e absoluto, dispondo o art. 524 que: “a lei assegura o proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente o possua”, complementando com o art. 527 que “o domínio presume-se exclusivo e ilimitado, até prova em contrário”.

É importante registrar que com a vigência do CC de 1916 passou-se a não mais se admitir usucapião de terras públicas, conforme o texto da **Súmula 340 do STF**: “Desde a

vigência do Código Civil de 1916, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”.

O Decreto nº 4.827, de 7 de fevereiro de 1924, reorganiza os registros públicos instituídos pelo Código Civil de 1916, sendo, portanto, o precursor do sistema registral atual (SERRA, 2009), somente revogado pela Lei dos Registros Públicos em vigor.

O Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928, aprova o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil de 1916. O mencionado decreto introduz a observância do princípio da continuidade registral, art. 206:

“Si o imóvel não estiver lançado em nome do outorgante o official exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro” (sic) e também o princípio da disponibilidade registral, art. 234 – “Em qualquer caso não se poderá fazer transcrição ou inscrição sem prévio registro do título anterior, salvo se este não estivesse obrigado ao registro, segundo o direito então vigente de modo a assegurar a continuidade do registro de cada predio, entendendo-se por disponibilidade a faculdade de registrar alienações ou onerações dependentes assim, da transcrição anterior” (sic).

A Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934, estabelece como limite territorial constitucional: Art. 130 – “Nenhuma concessão de terras de superfície, superior a **dez mil hectares** poderá ser feita sem que, para cada caso, preceda autorização do Senado Federal”. Com sua edição foi introduzida a garantia que o direito de propriedade não poderia ser exercido contra o interesse social ou coletivo. (SOARES,2003).

A Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937, estabelece como limite territorial constitucional: Art. 155 – “Nenhuma concessão de terras de área superior a **dez mil hectares**, poderá ser feita sem que, em cada caso, preceda autorização do Conselho Federal”.

Em 9 de novembro de 1939, com a publicação do Decreto nº 4.857 foi criado um regulamento autônomo (RODRIGUES, 2007) sobre a propriedade imobiliária, dispondo sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil de 1916.

Dispondo sobre os bens imóveis da União, inclusive recepcionado pelo art. 20 da Constituição hoje vigente, foi publicado o Decreto-lei nº 9.760 em 5 de setembro de 1946.

Com o fim do Estado Novo de Vargas, a Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 18 de setembro de 1946, estabelece como limite territorial constitucional: Art. 156, § 2º - “Sem prévia autorização do Senado Federal, não se fará qualquer alienação ou concessão de terras públicas com área superior a **dez mil hectares**”, sendo minuciosa na definição de função social

ao ressaltar no art. 147 que: “O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A Lei poderá, com observância do disposto no art.141, §16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos”.

Em 9 de novembro de 1964, já sob regime de exceção, o Congresso aprovou a Emenda Constitucional n° 10, alterando a redação dos artigos 147 e 156 da Constituição de 1946, diminuindo o limite territorial constitucional: Art. 156 – “reduzir de dez mil a **três mil hectares** a área máxima de alienação ou concessão de terras públicas, sem autorização do Senado”.

Em 30 de novembro de 1964 o Congresso Nacional votou a Lei n° 4.504, mais conhecida como **Estatuto da Terra**, que permanece em vigor até hoje, limitando o direito de propriedade e o tamanho do imóvel para garantir a subsistência e o progresso social e econômico do homem no campo (arts. 4°, II e III e 65), com a predominância do interesse público sobre o particular.

É com a Constituição da República Federativa do Brasil, de 24 de janeiro de 1967 que, pela primeira vez, o termo **função social da propriedade** foi consagrado (art. 157, III). Assim, passa a fazer parte do ordenamento jurídico brasileiro como princípio de ordem econômica, mantendo o limite territorial constitucional para alienação ou concessão de terras públicas, sem autorização do Senado Federal de, no máximo, **três mil hectares**, estabelecido pela EC n°10/64 (art. 6°) como já exposto.

Somente com o advento, em 31 de dezembro de 1973, da Lei n° 6.015, mais conhecida como a **Lei dos Registros Públicos**, que abreviaremos como LRP, houve uma regulamentação definitiva do sistema registral imobiliário brasileiro, com a instituição da **matrícula** dos imóveis, sua maior novidade, que representa a concreta organização de um registro imobiliário de fôlio real no Brasil, focado no objeto, no imóvel e nos direitos reais. Outra novidade é a de que terminaram as antigas controvérsias sobre o emprego das expressões **inscrição** e **transcrição**, ficando tudo sob a denominação genérica de **registro** (art. 168). Com as modificações introduzidas pela Lei n° 6.216, de 30 de junho de 1975, afinal entrou em vigor em 1° de janeiro de 1976.

Com entrada em vigor da LRP, o poder público necessitava de um instrumento legal para levar a registro (abrir matrícula) em nome da União, as terras devolutas discriminadas, definidas em lei, como bens da União, levando o Congresso Nacional a decretar a Lei n° 6.383, em 7 de dezembro de 1976, dispondo exatamente sobre o processo discriminatório administrativo e judicial de terras devolutas da União.

Em 2 de maio de 1979 é decretada a Lei n° 6.634, designando como Faixa de Fronteira, a faixa interna de 150 km de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, e considerada área indispensável à Segurança Nacional.

Dispondo **especificamente sobre a matrícula e o registro de imóveis rurais**, o regramento mais importante sobre o tema desta monografia é a **Lei nº 6.739**, de 5 de dezembro de 1979. Assunto que abordaremos detalhadamente neste trabalho em capítulo à parte.

A Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988, estabelece o limite territorial constitucional: Art. 49 – É da competência exclusiva do Congresso Nacional: ... XVII – “aprovar, previamente, a alienação ou concessão de terras públicas com área superior a **dois mil e quinhentos hectares**”. E mais adiante: Art. 188 – “A destinação de terras públicas e devolutas será compatibilizada com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária”. §1º - “A alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a **dois mil e quinhentos hectares** a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional”. Ela além de contemplar a propriedade privada (art. 170, II) e a função social da propriedade (art. 170, III), como princípios gerais da atividade econômica, inseriu também estes mesmos princípios no capítulo relativo aos direitos e deveres individuais e coletivos, “garantindo o direito de propriedade” (art. 5º, XXII) e que “a propriedade atenderá a sua função social” (art. 5º, XXIII), definindo o conteúdo função social no que se refere à propriedade rural, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, atendendo simultaneamente, aos seguintes requisitos (art. 186): I - “aproveitamento racional e adequado”; II – “utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente”; III – “observância das disposições que regulam as relações de trabalho”; IV – “exploração que favoreça a bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores”.

O advento da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, mais conhecida como a **Lei do Georreferenciamento**, tornou obrigatória a identificação do imóvel rural a partir do memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida ART.

Esta lei exige as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SBG) e com precisão posicional fixada pelo INCRA, o chamado “georreferenciamento certificado”. Em outras palavras, a Lei passou a exigir o levantamento geodésico, em substituição ao antigo planimétrico, imprimindo fidedigno controle dos imóveis rurais; inibindo a prática ilícita da “grilagem de terras” no país, evitando a sobreposição de áreas, criando títulos sem correspondentes físicos e, especialmente no Pará, o fenômeno da multiplicação das “terras de papel”, podendo o poder público agir, com maior efetividade e rapidez, contra a apropriação e transferências fraudulentas de terras públicas e particulares, invasões de áreas de preservação ambiental e de esbulho de terras indígenas e de quilombos, pois até então, a legislação vigente era supostamente insuficiente para proteger o patrimônio público.

Finalizando, poder-se-á afirmar, em linhas genéricas, que há, portanto, no nosso quadro fundiário, segundo Diniz (2010, p. 58), citando Haendchen & Letteriello e Faria Mota:

a) Terras particulares, cujos títulos foram devidamente transcritos pelos seus proprietários no registro imobiliário.

b) Terras devolutas, pertencentes aos Estados ou à União, nas áreas reservadas (faixas de fronteira etc.) que, ainda, não são objeto de registro.

c) Terras sem dono, que não são de particular, por não terem título transcrito, nem dos Estados, nem da União, por estarem na posse de alguém em razão de título legítimo anterior ao Código Civil de 1916. Assim, seriam tidas como *res nullius* as terras oriundas de doações em sesmarias não incursas em comisso (multa ou penalidade imposta por lei ou contrato pelo descumprimento de certas condições) à época da Lei n° 601, de 1850; as revalidadas pela forma em lei determinada, embora caídas em comisso àquela ocasião; as que, apesar de ocupadas, foram legitimadas mesmo não se fundando em nenhum título; as que ficaram até a promulgação do Código Civil de 1916, durante trinta anos, na posse mansa e pacífica de particulares, que as tornaram produtivas, tendo nelas sua moradia habitual; as usucapidas e as apoiadas em qualquer título ilegítimo de aquisição.

Entendimento frontalmente contrário teve o Ministro Gilson Dipp no julgamento do PP “a acreditar-se que ou são públicas ou são privadas as terras rurais existentes no Brasil (posto que **não há fundamento legal ou constitucional para um terceiro gênero**, por exemplo ‘terras de ninguém’), basta definir-se o modo de distinguir umas de outras. Isto é, porque as terras hoje tidas por devolutas foram conquistadas outrora em nome do Rei ou pelo Estado a cujo patrimônio se incorporam originalmente, são públicas por princípio indiscutível donde caberá sempre ao referido particular nos autos da ação em pauta a prova, a seu cargo, da legitimidade da derivação do seu título, o que significa afirmar e reconhecer logicamente a titularidade pública em caso de ausência da titularidade particular do que a falta de registro é apenas um sinal”.

Na realidade, a definição apresentada por Maria Helena Diniz quanto às terras sem dono, não é exatamente precisa, pois os exemplos acima citados por ela seriam de terras cujo direito de propriedade já pertenceriam aos particulares ainda que, estes não tivessem regularizado este tipo de propriedade com o ingresso de seus direitos no registro de imóveis. Assim, a rigor essas terras já seriam particulares, tanto que numa Ação Discriminatória, para separar as terras públicas das privadas, geralmente é este tipo de título de propriedade que se busca.

4.6 Matrícula

Matrícula é a abertura de um fólio real, ou o ingresso de um imóvel na vida tabular do Registro. A palavra matrícula é utilizada por nossa legislação registral vigente, para designar o acesso da entidade registral no fólio real. (BALBINO FILHO, 1996, p. 91). A matrícula é uma inovação da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), mas que só passou a ser obrigatória a partir de 1º de janeiro de 1976, quando ela entrou em vigor, e ainda, somente, por ocasião do primeiro ato de registro praticado na vigência da referida Lei. Antes da LRP, havia uma primitiva lei de registros públicos, já referida, o Decreto nº 4.857/39. Com base nele, os oficiais de cartório faziam os registros **nos livros criados por lei** dos títulos de transmissão da propriedade ou de outros negócios jurídicos registráveis. Hoje, na sistemática da LRP, exige que, antes do registro do título, o imóvel a que se refere **seja previamente matriculado**. Com a introdução da matrícula em nosso sistema imobiliário, passou a tomar-se como base do registro **o próprio imóvel**. No diploma anterior levava-se em conta **a pessoa** titular do direito. Uma vez aberta a matrícula do imóvel, todas as modificações e vicissitudes sofridas por ele serão registrados ou averbados nela, portanto, pode-se dizer que a matrícula é o “**raio x**” do imóvel, perpetuando toda a vida jurídica do mesmo. Pelo princípio da unitariedade da matrícula, **a todo imóvel deve corresponder uma única matrícula** e, por outro lado, **a cada matrícula deve corresponder a único imóvel**. (TARCHA, 2ª quinzena, 2011, p. 11-13). Não se deve confundir matrícula com registro. Matrícula é, portanto, a especialização, a individualização definitiva que se pretende assegurar ao imóvel. (BALBINO FILHO, 1996, p. 91).

4.7 Registro

O dicionário Aurélio define o registro como o ato de escrever ou lançar em livro especial.

A palavra registro tem suas origens no vocábulo latino medieval *registru*, com possível influência do francês *registre*. Considerando apenas uma de suas variadas acepções, registro pode ser considerado como: “ato ou efeito de escrever ou lançar em livro especial” (AQUINO, 2011).

O registro é o modo mais comum de aquisição de imóveis, pois somente após a inscrição do documento de transferência no cartório de registro no lugar do imóvel é que ocorre a aquisição do imóvel. (AQUINO, 2011).

Registro é o assentamento de toda transmutação havida no imóvel. (BALBINO FILHO, 1996, p. 91).

O registro é um ato administrativo, praticado por um particular, delegado de um serviço público, fiscalizado pelo poder judiciário que exerce o controle da legalidade de seus atos. (PIRES, 2007, 3º decêndio, p. 23). Antes da promulgação da LRP, não eram empregadas as expressões registro e averbação. Usavam-se os termos **transcrição** e **inscrição**. A **transcrição** correspondia ao atual registro de imóveis. Já a **inscrição** designava o lançamento de certos atos (hipotecas, penhoras etc.) em livros próprios. O direito antigo já adotava as denominações **transcrição** e **inscrição** para atos do registro. A técnica jurídica havia acolhido a denominação **transcrição**, embora considerada imprópria pelos doutrinadores da época, para designar a inserção do registro do título de transferência ou constituição de direito real, reservando à hipoteca o nome de **inscrição** (BALBINO FILHO, 1996, p. 53). Com a promulgação da LRP, tanto a transcrição como a inscrição constituirá **registros**. A respeito da nova nomenclatura dispõe a LRP: art. 168 – “Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição à que se referem as leis civis”. Portanto, registro é interpretável neste novo ordenamento registral no sentido mais geral, de registro propriamente dito, de averbação e de matrícula. (CENEVIVA, 2009, p. 505).

Considerada como a primeira hipótese de aquisição da propriedade, dada a importância dos bens de raiz, procurou o legislador atribuir importância capital à circulação dos bens imóveis, com considerável grau de segurança, mediante a tradição solene através dos Cartórios de Registro de Imóveis, em vista da publicidade que o fato requer. (AQUINO, 2011).

No direito brasileiro, os negócios jurídicos não são hábeis para transferir o domínio do bem imóvel. Logo, para se adquirir o bem é necessário, além do acordo de vontades entre adquirente e transmitente o registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente. Antes do registro só há um mero direito pessoal. Só é dono quem registra. (AQUINO, 2011).

Isto em regra. Porém, existindo exceções em nosso sistema como a transmissão causamortis e as aquisições originárias, nas quais o registro atua somente como forma de publicitação de um ato pré-existente. Nestes casos a propriedade não surge com o registro.

Antes do registro do título não há direito real, não há propriedade, não há sequência, ainda, que em favor do adquirente (art. 1245, §1º, CC), mas apenas direito pessoal. Somente após o registro do título no cartório de registro de imóveis competente é que ocorre a aquisição do imóvel. (AQUINO, 2011).

O registro de imóveis, no Brasil, nasceu inspirado no registro imobiliário germânico, no qual os direitos reais somente existem a partir de seu registro (PIRES, 2007, 2º decêndio, p. 30).

No Brasil, o registro tem presunção relativa, o que possibilita a alteração do registro nas hipóteses em que o título originário for nulo ou anulável. Assim, entendo o nosso sistema de registro como uma evolução aperfeiçoada ao sistema registral alemão. (PIRES, 2007, 2º decêndio, p. 30). Entretanto, o sistema germânico acabou sendo mitigado em alguns de seus princípios, especialmente no que concerne à **presunção absoluta** de propriedade, uma vez que na Alemanha desconecta-se o registro do título causal do negócio jurídico (PIRES, 2007, 2º decêndio, p. 30).

O registro indica, até prova em contrário, a quem pertence a propriedade imobiliária e a existência de ônus reais que recaem sobre o imóvel, espelhando a autenticidade dos direitos reais. Se nele houver qualquer defeito ou erro, poderá causar sérios problemas ao titular do direito real, pois deverá ser feito corretamente, exprimindo a verdade verbal do título, devendo ser conforme a ele. Deverá haver uma literal correspondência entre o título e o registro. (DINIZ, 2010).

A professora Daniela Rosário Rodrigues (2007) enumera três efeitos dos atos de registro:

a) Constitutivo: o registro consiste no ato de criação de um direito. Antes do registro o direito não se tem por constituído. Essa força somente é percebida em razão do ato registral. Assim, enquanto não se efetivar tal ato, o vínculo estabelecido entre as partes não tem “status” determinado em lei.

b) Comprobatórios: faz prova quanto àquilo que nele consta. Como regra geral cria presunção relativa quanto à veracidade daquilo que nele consta, salvo se houver a determinação legal da força plena em razão de ser criada uma presunção absoluta (e.g., o Registro Torrens).

c) Publicitários: o ato de registro dá conhecimento a todos dos membros do grupo social quanto à existência do direito, independentemente da pessoa procurar aquela informação ou não. A publicidade decorre da natureza da atividade, ainda que a pessoa não tenha pleno conhecimento por não ter procurado a Serventia (publicidade relativa).

O professor de direito imobiliário Tarcha (2011, 1ª quinzena, p. 11-13), no artigo “O registro na matrícula do imóvel” resume: 1. Até o registro, um vendedor é considerado dono do imóvel. Como tal, assegura todos os direitos que constituem o domínio”. Assim, ele pode alienar, gravar de ônus reais como a hipoteca. O imóvel permanece em seu patrimônio. Por outro lado, fica sujeito ao pagamento das dívidas do imóvel. 2. De outro lado, o comprador, enquanto não registrar o seu título, não se pode dispor do imóvel, gravá-lo de ônus reais como a hipoteca. Nem, tampouco, reivindicá-lo do poder de quem quer que o detenha. Por meio do registro todos podem conhecer a história do imóvel, das transações sucessivas de que foi objeto, os ônus que o gravam, etc.

Segundo o notável registrador, Balbino Filho (1996, p.56), os atos do registro de imóveis, executados de conformidade com a legislação pátria, produzem os seguintes efeitos:

- a) é modo de adquirir imóveis com o registro de título de transferência, operando sempre validade contra terceiros;
- b) é modo de constituir e transferir direitos reais sobre imóveis alheios, tanto os de gozo quanto os de garantia;
- c) determina, pela averbação na folha da matrícula ou à margem do competente registro, a extinção do respectivo direito real;
- d) o registro oferece prova da existência do domínio e dos direitos reais sobre imóveis, ressalvados os direitos de terceiros.

4.8 Bloqueio de Matrículas

A ocorrência de transmissão de títulos nulos criava uma situação de difícil solução em razão da sistemática adotada pelo legislador germânico, eis que a presunção de veracidade, como dito, é absoluta. Daí a criação doutrinário-jurisprudencial da figura do **bloqueio administrativo da matrícula**, instituto que sem atingir a presunção absoluta, evitava a perpetuação de fraudes e situações eivadas de vícios, amparadas na presunção *juris et de jure* da transcrição. (PIRES, 2007, 2º decêndio, p. 30). (grifos nossos)

No Brasil o bloqueio administrativo do registro seria medida preparatória, acautelatória, a resguardar direito. É nítida intervenção do Estado na medida em que torna indisponível um bem com o fim de obter a conformidade legal. Seria uma mitigação do ato de cancelamento, representando uma medida em que o Estado, reconhecendo a ilegalidade, mas protegendo o adquirente de boa fé, tão somente paralisa as ações contrárias ao ordenamento jurídico até regularização do registro. (PIRES, 2007, 2º decêndio, p. 32).

No direito brasileiro, o bloqueio era uma construção jurisprudencial, trazida do direito alemão, na figura do assento de contradição (*widerspruch*), destinado a impedir o ingresso de novos atos jurídico-reais nas hipóteses em que havia quebra dos princípios, como nos casos de duplicidade de matrículas. Assim, na Alemanha, criou-se a figura do **assento de contradição**, impedindo a realização de novos atos de registro na matrícula do imóvel diante de irregularidades constatadas (PIRES, 2007, 3º decêndio, p. 32). (grifos nossos).

No Brasil, o bloqueio era medida de prevenção, visando impedir que se alastre uma ilegalidade ou nulidade, e, também, medida de purificação, pois força a regularização, uma vez que impede a disponibilidade do bem e torna pública a erronia existente (PIRES, 2007, 3º decêndio, p.32).

Segundo o culto desembargador Henry Marques Dipp o “bloqueio de matrícula surgiu como uma construção administrativo-judicial embasada em dois princípios elementares do direito: 1. quem pode o mais (cancelar) pode o menos (bloquear); 2. a medida menos drástica (bloqueio) sempre deve ser adotada com preferência à medida mais drástica (cancelamento), quando ela se apresenta necessária e suficiente para remediar ou prevenir o mal ocorrido ou em potencial”. (PIRES, 2007, 3º decêndio, p.32).

Entretanto, o bloqueio era muito questionado pela doutrina, pois gerava uma indisponibilidade ao titular de direitos reais, figurando como inaceitável restrição ao direito constitucional de propriedade, uma vez que se tratava de mera criação pretoriana, sem qualquer disposição legal (PIRES, 2007, 3º decêndio, p.32).

Visando evitar o conflito supra referido, houve modificação da Lei nº 6.015/73, que no bojo da Lei nº 10.931/04, nosso direito positivo adotou a figura do bloqueio de matrícula, ao inserir os §§ 3º e 4º no art. 214 da LRP, dissipando qualquer dúvida quanto à aplicação desta figura jurídica (PIRES, 2007, 3º decêndio, p. 32 - 33):

“Art. 214 – As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 3º - Se o Juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º - Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio”.

Assim, o juiz, por seu convencimento, poderá cautelarmente determinar o bloqueio da matrícula impedindo a superveniência de novos registros, tornando-a indisponível e inalterada quanto a sua titularidade, com a única finalidade de adequá-lo à lei. (PIRES, 2007, 3º decêndio, p.33).

É uma medida preventiva, no sentido de impedir que uma ilegalidade se alastre prejudicando terceiros de boa-fé. Além disso, a medida é um incentivo à regularização da matrícula eivada por algum vício. (PIRES, 2007, 3º decêndio, p.33).

O bloqueio foi concebido entre os alemães visando solucionar problemas surgidos da abstração do título causal em relação ao objeto do registro, inclusive quanto à duplicidade de matrículas. Entre nós, o bloqueio surgiu como construção jurisprudencial visando, cautelarmente, impedir que irregularidades do registro pudessem prejudicar adquirentes de boa-fé. (PIRES, 2007, 3º decêndio, p. 33).

4.9 Cancelamento de Matrículas ou de Registros e a sua Natureza Jurídica

O cancelamento do registro visa retirar da serventia um ato inquinado de ilegalidade. É meio pelo qual se extirpa do registro um ato nulo, ilegal, desconforme com a principiologia do ordenamento jurídico. (PIRES, 2007, 3º decêndio, p. 32).

Embora não tenha adotado o sistema germânico na íntegra, uma vez que admite discussão sobre a **validade** do registro em ação própria ou na **via administrativa**, nosso sistema de controle do registro se aproxima mais do sistema germânico. (PIRES, 2007, 2º decêndio, p. 31).

No Brasil, a presunção do registro é relativa, o que permite a ocorrência de retificações e **cancelamentos**. (PIRES, 2007, 2º decêndio, p. 31).

Desse modo, além de encontrar o equilíbrio entre os sistemas espanhol, francês e germânico, o sistema brasileiro construiu um mecanismo de purificação mediante o **cancelamento** e retificação dos registros. Ao acolher o registro, como modo de aquisição e perda dos direitos reais, **não aceitou o caráter absoluto da presunção nem a abstração da causa**. (PIRES, 2007, 2º decêndio, p. 31).

“Cancelar é a ação de extinguir a produtividade de efeitos jurídicos” (CENEVIVA, 2009, p. 547).

Com o cancelamento cessa o direito real ao qual o registro cancelado se reportava e que se manteve eficaz até o cancelamento (art. 252, LRP). O ato que o provoque deve atender à regra geral do objeto lícito e possível, da forma prescrita ou não defesa em lei e da prática por agente capaz. (CENEVIVA, 2009). “A causa substancial constante do título provocador do cancelamento o oficial deve referir na averbação do cancelamento” (CENEVIVA, 2009, p. 574).

O cancelamento é um tipo de averbação que, por sua repercussão na esfera do direito, merece especial cuidado do serventuário, em particular porque, na decorrência natural do princípio da continuidade, cancelar um registro corresponde a restaurar aquele ou aqueles que o antecederam. (CENEVIVA, 2009, p. 573).

“Denomina-se cancelamento a aniquilação jurídica de um registro; é somente jurídica porque o registro fica materialmente indelével”. (BALBINO FILHO, 1996, p. 397).

“O cancelamento não é uma simples declaração. Representa um ato de suma relevância que não pode ser levado a efeito senão devidamente fundamentado num ato ou fato, que plenamente o justifique e que esteja cercado de todas as formalidades legais, inerentes ao mesmo ato ou fato”. (BALBINO FILHO, 1996, p. 397).

“A sua finalidade, como acentuou CUNHA GONÇALVES, é atualizar a situação jurídica do ato registrado, além de que falta do cancelamento poderia acarretar enormes

prejuízos.” (BALBINO FILHO, 1996, p. 397, citando M.M. Serpa Lopes – Tratado dos Registros Públicos, vol. 4º, pág. 196). “Cancelar é declarar sem efeito qualquer ato do registro. É por isso que o público diz dar baixa como querendo significar que o ato em vigor baixou a zero, a nada” (BALBINO FILHO, 1996, p. 398, citando Waldemar Loureiro – Registro da Propriedade Imóvel, vol. I, pág. 333).

“O cancelamento é um ato que não pode ser levado a efeito condicionalmente. É inadmissível um cancelamento condicional, pois o cancelamento extingue em absoluto o direito a que se refere” (BALBINO FILHO, 1996, p. 398, citando M.M. Serpa Lopes, ob. cit., 4º vol., pág. 478).

O cancelamento pode ser legal, judicial e voluntário. Legal, quando o ato registrado se extingue em virtude da lei. Provém da lei. Judicial, quando se opera por força de sentença passada em julgado. Provém da sentença judicial. Também pode ser concedido em **processo administrativo**, quando o serventuário não se julgue habilitado a reconhecer o fato extintivo. Voluntário, é o que pode resultar do acordo de vontades das partes vinculadas a um contrato. Provém da vontade das partes. (BALBINO FILHO, 1996, p. 398).

A LRP estabelece uma relação entre a eficácia do registro e o cancelamento.

"O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro" (LRP, art. 249).

Poder-se-á, conforme o caso, cancelar todo o registro ou uma parte dele. Se a sentença anular o título que deu causa ao registro, sem fazer qualquer ressalva, o cancelamento abrangerá a sua totalidade. Será parcial se, por exemplo, atingir apenas o registro do ônus real que recai sobre o imóvel, cancelando-o, permanecendo o registro quanto ao mais. (DINIZ, 2010, p. 544).

Enquanto não se tiver o cancelamento, o registro terá plena eficácia, pois subsistirá. "O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido" (LRP, art. 252); manter-se-á inclusive a presunção *juris tantum* de pertencer o direito real à pessoa em cujo nome o seu assento se fez, e, conseqüentemente, sob o ângulo processual, estará dispensado do ônus da prova, que incumbirá ao autor da impugnação. Apenas com o cancelamento cessar-se-ão os efeitos do registro a que se refere. Antes do cancelamento, o registro, mesmo declarado nulo judicialmente, será eficaz. O ato de cancelar corresponderia a um outro lançamento, que declara ineficaz o registro a que alude (DINIZ, 2010).

Portanto, será preciso, primeiro, promover o cancelamento do registro para que ele perca sua eficácia. (DINIZ, 2010, p. 544). "Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os

direitos dele decorrentes, poderá o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data" (LRP, art. 254).

Urge não olvidar, ainda que na ocorrência de cancelamento do registro imobiliário este poderá não acarretar a sua nulidade, se o adquirente do imóvel preencher as condições legais para obtenção da usucapião (LRP, art. 214, § 5º). (DINIZ, 2010, p. 545).

Sobre a inadmissibilidade de nulidade de matrícula imobiliária por via administrativa, Maria Helena de Diniz apresenta a seguinte jurisprudência observe: "Adcoas, nº 89.545, 1983 — É inviável e juridicamente impossível o pedido de decretação de nulidade de matrícula imobiliária, por via administrativa, sobretudo quando o requerente não tem legitimidade ativa para postulá-lo. Como se sabe, o registro de imóveis tem em vista a garantia de terceiros e a estabilidade dos atos jurídicos, objetivando a segurança e a publicidade nas transações imobiliárias (TJMT)". (DINIZ, 2010, p. 538).

Faremos a seguir algumas considerações da averbação como acessório do registro.

Averbar é fazer constar na folha de um registro todas as ocorrências que, por qualquer modo, o alterem. "A averbação serve, em princípio, para tornar conhecida uma situação jurídica de fato, seja em relação à coisa, seja em relação ao titular do direito real." (BALBINO FILHO, 1996, p. 397, citando M.M. Serpa Lopes, Tratado dos Registros Públicos, vol. 4º, pág.196).

Desde a instituição no Brasil, do registro da propriedade imobiliária como função do Estado, em 1864, pela já referida anteriormente Lei Hipotecária, procura-se caracterizar o cancelamento da transcrição, inscrição e da própria averbação como espécie de averbação. Este foi o posicionamento de Lafayette, ao considerar "o cancelamento como simples averbação que retirava do registro um determinado direito ou ônus ali transcrito ou inscrito". (PIRES, 2007, 3º decêndio, p. 30).

O próprio Beviláqua limitou-se a dizer que o cancelamento gera extinção do direito real transcrito ou inscrito, denominando-se, também, de baixa. A definição do codificador da lei civil pretérita (CC 1916) tratava o cancelamento como uma formalidade desvinculada de todo e qualquer fato jurídico modificador dos direitos reais. Desse modo, temos que é unânime o entendimento, segundo o qual, o cancelamento opera a extinção dos direitos reais". (PIRES, 2007, 3º decêndio, p. 30).

Entretanto, alguns doutrinadores, entre os quais Walter Ceneviva, entendem que o cancelamento de um ato de registro gera um direito real àquele que, pelo ato do registro ora cancelado, deixara de ser o titular, o sujeito de direito. Assim, o direito real anterior renasce, numa verdadeira restauração de direitos. (PIRES, 2007, 3º decêndio, p. 30).

O cancelamento de um registro de compra e venda, em razão de uma decisão judicial transitada em julgado, não só fulmina a eficácia do registro, retirando o direito real do

adquirente, bem como restabelece a titularidade do anterior, por si só, sem depender de um título que dê lastro a tal circunstância. (PIRES, 2007, 3º decêndio, p. 30).

Portanto, por ter contornos próprios, por ter, a um só tempo, o poder de extinguir e criar direitos reais, sem intermediação de outro ato, como se dá nos demais casos de registro e de averbação, apresenta-se como modo de aquisição e de perda dos direitos reais sobre imóveis. Assim, a natureza do cancelamento é de ser um modo peculiar de aquisição e de perda de direitos reais. (PIRES, 2007, 3º decêndio, p. 30).

“As averbações correspondem à aquisição de direito, modificação deste ou sua extinção. Esta última é o **cancelamento**, sendo aquisitivas ou modificativas as duas primeiras. A classificação, embora útil, não é científica, na medida em que o cancelamento também é forma de aquisição de direito. Com averbação extintiva, renasce ou nasce o direito que o registro extinto afastava ou prejudicava.”(CENEVIVA, 2009, p. 566).

4.9.1 Competências do CNJ e Atribuições do Ministro–Corregedor

Sobre competência do CNJ dispõe a CF: “Compete ao Conselho o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes, cabendo-lhes, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura” (art. 103–B, § 4º):

I – “zelar pela autonomia do Poder Judiciário e pelo cumprimento do Estatuto da Magistratura, podendo expedir atos regulamentares, no âmbito de sua competência, ou recomendar providências”;

(...)

III – “receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso e determinar a remoção, a disponibilidade ou a aposentadoria com subsídios ou proventos proporcionais ao tempo e serviço e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa”.

O Ministro do Superior Tribunal de Justiça exercerá a função de Ministro Corregedor e ficará excluído da distribuição de processos no Tribunal, competindo-lhe, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura, as seguintes” (§ 5º):

I – “receber as reclamações e denúncias, de qualquer interessado, relativas aos magistrados e aos serviços judiciários”;

II – “exercer funções executivas do Conselho, de inspeção e de correição geral”.

“Até que entre em vigor o Estatuto da Magistratura, o Conselho Nacional de Justiça, mediante resolução, disciplinará seu funcionamento e definirá as atribuições do Ministro-Corregedor”. Esta é a redação dada pelo § 2º, art. 5º, da Emenda Constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004.

O *caput* do art. 4º do Regimento Interno do CNJ repete o § 4º do art. 103-B da CF sobre a sua competência, enumerando trinta e seis atribuições. Fizemos referência anteriormente a algumas delas que julgamos de relevância para este trabalho e agora acrescentamos:

“Apreciar os pedidos de providências para garantir a preservação de sua competência ou a autoridade das suas decisões” (art. 4º, XXVII, RI, CNJ).

“A Corregedoria Nacional de Justiça, órgão do CNJ, será dirigida pelo Corregedor Nacional de Justiça, cuja função é exercida pelo Ministro do Superior Tribunal de Justiça, que ficará excluído da distribuição de processos judiciais no âmbito do seu tribunal” (art. 7º).

No art. 8º do Regimento Interno do CNJ, além de outras atribuições que forem conferidas ao Corregedor Nacional de Justiça pelo Estatuto da Magistratura, ainda é de sua competência dentre várias outras:

I – “receber as reclamações e denúncias de qualquer interessado relativos aos magistrados e tribunais e aos serviços judiciários auxiliares, serventias, órgãos prestadores de serviços notariais e de registro, determinando o arquivamento sumário das anônimas, das prescritas e daquelas que se apresentem manifestamente improcedentes ou despidas de elementos mínimos para a sua compreensão, de tudo dando ciência ao reclamante”;

(...)

X – “expedir Recomendações, Provimentos, Instruções, Orientações e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos órgãos do Poder Judiciário e de seus serviços auxiliares e dos serviços notariais e de registro, bem como dos demais órgãos correicionais, sobre matéria relacionada com a competência da Corregedoria Nacional de Justiça”.

“As propostas e sugestões tendentes à melhoria da eficiência e eficácia do Poder Judiciário bem como todo e qualquer expediente que não tenha classificação específica nem seja acessório ou incidente serão incluídos na classe de pedido de providências, cabendo ao Plenário do CNJ ou ao Corregedor Nacional de Justiça, conforme a respectiva competência, o seu conhecimento e julgamento” (art. 98, RI, CNJ).

“A execução do pedido de providências acolhido pelo Plenário será realizada por determinação do Presidente do CNJ e pelo Corregedor Nacional de Justiça nos casos de sua competência” (art. 100, § 2º, RI, CNJ).

“Comprovada a resistência ao cumprimento da decisão proferida pelo CNJ em mais de 30 dias além do prazo estabelecido, o Plenário, o Presidente ou o Corregedor Nacional de Justiça, de ofício ou por reclamação do interessado, adotará as providências que entenderem cabíveis à sua imediata efetivação, sem prejuízo da instauração do competente procedimento disciplinar contra a autoridade recalcitrante e, quando for o caso, do envio de cópias ao Ministério Público para adoção das providências pertinentes” (art. 105, RI, CNJ).

Por fim, “as decisões judiciais que contrariarem as decisões do CNJ não produzirão efeitos em relação a estas, salvo se proferidas pelo Supremo Tribunal Federal” (art. 106, RI, CNJ).

“A autoridade judiciária ou o interessado que se considerar prejudicado por decisão do Presidente, do Corregedor Nacional de Justiça ou do Relator poderá, no prazo de cinco (5) dias, contados da sua intimação, interpor recurso administrativo ao Plenário do CNJ” (art. 115, RI, CNJ).

Portanto, descartada está qualquer dúvida quanto à competência do CNJ e as atribuições do seu Ministro-Corregedor, porém, para fins de exemplificar, em julgamento do Plenário recomendando à Corregedoria de Justiça das Comarcas do Interior do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, onde há alardeado caos na questão de registros de imóveis rurais, sobre cancelamento administrativo das matrículas dos imóveis rurais bloqueadas pelo Provimento nº 013/2006-CJCI/TJ/PA, gerado a partir do Pedido de Providências nº 0001943-67.2.00.0000, como tal, acreditam alguns, especialmente ministros do STF, não poderia o CNJ, decretar o referido cancelamento, sem a ampla defesa e o devido contraditório das partes envolvidas, devido a ser um órgão administrativo.

4.9.2 Legitimidade das Partes

A Lei nº 6.739/79 versa sobre a matrícula e registro de imóveis rurais, e, entre outros, elenca os legitimados ativos (pessoas jurídicas de direito público) que possam requerer seus cancelamentos. Dentre os entes que formaram Pedido de Providências ao CNJ relativo a cancelamento de matrículas de imóveis rurais no Estado do Pará, a Sociedade Paraense de Defesa dos Direitos Humanos - SDDH, a Federação dos Trabalhadores da Agricultura – FETAGRI, a Federação de Agricultura e Agropecuária do Estado do Pará - FAEPA e a Comissão Pastoral da Terra – CPT, por exemplo, não se enquadrariam no art. 1º da Lei nº 6.739/79 como legitimados ativos por serem pessoas de direito privado, não se configurando, portanto, partes legítimas para figurarem como requerentes no Plenário, levando a crer que um

Ministro do CNJ pode se valer de outras partes legítimas, desde que no Pedido consignadas, para que o Plenário não venha a se manifestar improcedente, ou que suas decisões não sejam reformadas pelo STF. Não nos é do desconhecer que:

“São pessoas jurídicas de direito público interno (art. 41, CC):

I – a União;

II – os Estados, o Distrito Federal e os Territórios;

III – os Municípios;

IV – as autarquias;

V – as demais entidades de caráter público criadas por lei.”

E sabe-se que: “As pessoas jurídicas de direito público interno são civilmente responsáveis por atos dos seus agentes que nessa qualidade causem danos a terceiros, ressalvado direito regressivo contra os causadores do dano, se houver, por parte destes, culpa ou dolo” (qual seja, a responsabilidade objetiva do art. 43, CC).

Assim, com vistas a ratificar o entendimento firmado pelo CNJ sobre a possibilidade de se cancelar administrativamente matrículas irregulares Carneiro (1996, p. 18-20), citado por Felzemburg (2010), faz uma clara distinção entre a atividade jurisdicional e a atividade administrativa. Ressaltando que *“a distinção não será certamente encontrada pelo critério subjetivo ou orgânico (de quem praticou o ato), pois os juízes também praticam atos administrativos”*. O referido autor apresenta o seguinte esquema de distinções entre as duas atividades estatais:

Tabela 1: Ato Jurisdicional x Ato Administrativo

Ato Jurisdicional	Ato Administrativo
A atividade jurisdicional depende de "iniciativa da parte interessada", mediante o ajuizamento de "ação" (<i>ubi non est actio ibi non est jurisdictio</i>).	A atividade administrativa normalmente não depende de requerimento do interessado, agindo, portanto, "de ofício".
A "aplicação da lei" a uma pretensão é o "objetivo", em si mesmo, da atividade jurisdicional; é a <i>razão de ser</i> da jurisdição.	A administração, conquanto deva agir em conformidade com a lei, aplicando a lei, tem por "objetivo" a promoção do "bem comum".

(continuação da Tabela 1)

A atividade jurisdicional pressupõe como causa um litígio, uma "lide" (ainda que virtual), para cuja eliminação é aplicada a lei.	A atividade administrativa visa satisfazer necessidades individuais e coletivas, não atendendo por pressuposto a existência de uma <i>lide entre partes</i> .
A atividade jurisdicional reveste-se (segundo Chiovenda) normalmente do caráter de atividade de "substituição".	A atividade administrativa é " <i>atividade primária</i> " ou originária.
A jurisdição atua <i>sempre</i> "processualmente", sob as regras da <i>dualidade de partes</i> e do <i>contraditório</i> , para apreciar conflitos "alheios" (o juiz julga <i>in re aliena</i>).	A administração geralmente age informalmente, embora deva organizar <i>procedimentos</i> , com ritos previstos em lei, para prover acerca de certos assuntos em que a própria administração é parte interessada (prover <i>in re sua</i>).
O ato jurisdicional de composição da lide (sentença de mérito) adquire a " <i>autoridade de coisa julgada</i> ", ou seja, seus efeitos tornam-se <i>imutáveis</i> .	As decisões administrativas podem apenas <i>precluir</i> no âmbito da administração (não admitem recurso administrativo), mas estão sujeitas, sem exceção, <i>quanto à sua legalidade</i> , ao reexame pelo Judiciário.

Fonte: Felzemburg (2010)

E ainda observa Felzemburg (2010) que: "o procedimento de cancelamento de matrículas amparadas em títulos nulos de pleno direito reveste-se de todos os traços de uma atividade meramente administrativa, conforme exposição acima transcrita:

- 1° Não depende de requerimento do interessado, podendo o Juiz agir "de ofício";
- 2° Tem por objetivo a promoção do bem comum, caracterizado pela preservação do patrimônio público;
- 3° Visa satisfazer necessidades individuais e coletivas, extirpando do sistema o registro irregular, sem que necessariamente exista uma *lide entre partes*;
- 4° Pode ser considerada uma atividade primária, pois o Juiz, ao cancelar registro ou matrícula irregulares, não atua como substituto das partes (terceiro imparcial);
- 5° Possui procedimento que, embora simplificado, seu rito está expressamente previsto em lei (Leis n°s 6.015/73 e 6.739/79);
- 6° A decisão administrativa está sujeita ao reexame pelo Judiciário, inclusive a própria legislação de regência prevê a hipótese de ação anulatória para desconstituir o ato administrativo de cancelamento do registro (art. 3° da Lei n° 6.739/79)".

De fato, a possibilidade de se cancelar administrativamente matrículas irregulares está expressamente prevista na Lei nº 6.739/79, que assim dispõe:

Art. 1º - **A requerimento de pessoa jurídica de direito público ao corregedor-geral da justiça são declarados inexistentes e cancelados a matrícula e o registro de imóvel rural vinculado a título nulo de pleno direito, ou feitos em desacordo com os artigos 221 e segs. da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975.**

§ 1º - Editado e cumprido o ato, que deve ser fundamentado em provas irrefutáveis, proceder-se-á, no quinquídio subsequente, à notificação pessoal:

a) **da pessoa cujo nome constava na matrícula ou no registro cancelados;**

b) **do titular do direito real, inscrito ou registrado, do imóvel vinculado ao registro cancelado.**

§ 2º - **Havendo outros registros, em cadeia com o registro cancelado, os titulares de domínio do imóvel e quem tenha sobre o bem direitos reais inscritos ou registrados serão também notificados, na forma prevista neste artigo.**

§ 3º - Inviável a notificação prevista neste artigo ou porque o destinatário não tenha sido encontrado, far-se-á por edital:

a) afixado na sede da comarca ou do Tribunal de Justiça respectivos;

b) publicado uma vez na imprensa oficial e três vezes, e com destaque, em jornal de grande circulação da sede da comarca, ou, se não houver, da capital do Estado ou do Território.

§ 4º - O edital será afixado e publicado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que for cumprido o ato do corregedor-geral.

Art. 2º - A retificação de registro sempre será feita por serventuário competente, mediante despacho judicial, como dispõe o art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975, e, quando feito em livro impróprio, será procedida por determinação do corregedor-geral, na forma do art. 1º.

Art. 3º - **A parte interessada, se inconformada com o provimento, poderá ingressar com ação anulatória, perante o juiz competente, contra a pessoa jurídica de direito público que requereu o cancelamento, ação que não sustará os efeitos deste, admitido o registro da citação, nos termos do art. 167, I, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975.**

Parágrafo único. Da decisão proferida, caberá apelação e, quando contrária ao requerente do cancelamento, ficará sujeita ao duplo grau de jurisdição. (grifos do autor).

De fato, tratando-se de nulidade de pleno direito, cabe ao Juízo declará-la de ofício, **independentemente de qualquer ação judicial**. O efeito próprio do reconhecimento da nulidade do título é o cancelamento da matrícula e registro que dele se originou, o que se dará na

própria esfera administrativa, resguardado as vias judiciais para aqueles que forem prejudicados com o cancelamento. (grifos do autor).

Segundo Afonso Francisco Caramuru em obra específica sobre o tema, a figura das nulidades de pleno direito do registro, que permite o cancelamento sem que se tenha à necessidade de ação para tanto, vem desde o Decreto-lei n. 370, de 2 de maio de 1890, registra FELZEMBURG.

Nesse sentido, aliás, já dispunha a Lei Geral de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), consoante se observa *in litteris*:

“Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação, poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel”.

A referida Lei de Registros Públicos, por sua vez, estabelece que o cancelamento dar-se-á nas seguintes hipóteses:

"Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil;

IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público”. (destaques do autor).

O inciso I do art. 250 faz menção a cumprimento de "decisão judicial". Como visto acima, decisão judicial pode decorrer de uma atividade jurisdicional, mas também pode ser decorrente de uma atividade administrativa. Logo, é perfeitamente possível o cancelamento do registro com base em decisão de juiz em processo administrativo.

Compartilhando desse entendimento, Afonso Francisco Caramuru, citado por Felzemburg (2010), expõe o seguinte:

Da mesma forma, a expressão "decisão judicial", pela sua amplitude, abarca não só as manifestações jurisdicionais do juiz, como também as exaradas nos procedimentos administrativos, em que o juízo corregedor permanente, controlador da legalidade dos atos do registrador, agindo como mero administrador, e, portanto, inclusive *sponte sua* e *ex officio*, também determina o cancelamento de algum ato de registro que, na sua atividade fiscalizadora, demonstra ser espúrio ou ilegal.

(...)

Verificando o juiz responsável pela fiscalização dos atos registrários que há irregularidades e erronias, poderá determinar o cancelamento do mesmo, mediante decisão exarada em devido processo legal, que não abrange os autores do título causal, pois não se cuida deste em sede de cancelamento, como já se disse, sendo tal *decisum*, ainda que não exarado em procedimento contencioso jurisdicional, título hábil, também, para dar fulcro a um cancelamento.

4.10 A evolução dos Registros, Matrículas, e cancelamentos de Matrículas ou de Registros relacionadas ao uso da Governança Corporativa

A informação é um aspecto essencial no que diz respeito às relações econômicas. Em se tratando de registros de imóveis e da atividade cartorária em geral, a informação possui um papel decisivo para avaliação por parte de vendedores e compradores, bem como para a cobrança de impostos. Visando este fortalecimento e calcado na necessidade de reduzir as assimetrias informacionais é que surgem os mecanismos da Governança. Martins, Silva e Barros (2005, p. 76-90) compartilham o entendimento de que, nas empresas, os Conselhos de Administração e Fiscal devem ser integrados por membros externos do controle, ao pontuarem que:

Há uma clara evidência da necessidade de pesquisas adicionais para explorar mecanismos confiáveis de governança corporativa, tais como conselhos de administração e fiscais, bem como a implantação de sistemas de controles internos e comitês de auditoria externa. Os conselhos de administração e fiscal devem preponderantemente ser formados por membros externos aos detentores do controle.

Muito ainda pode e deve ser feito pela legislação e pelos órgãos reguladores quando o assunto envolvido é o aprimoramento das normas e práticas de Governança Corporativa como forma de se evitar a assimetria de informações registrares e notariais.

A governança de TI é uma parte da governança corporativa, esta surgiu nos Estados Unidos e na Grã-Bretanha no início da década de 1990 para definir as regras que regem o relacionamento dentro de uma companhia dos interesses de acionistas controladores, acionistas minoritários e administradores. As relações de como as empresas são dirigidas, controladas, bem como a identificação de quem toma as decisões e quais os processos pelas quais essas decisões são tomadas são os focos da governança corporativa. Neste sentido entra a governança de TI com estruturas de relacionamento e processos para dirigir e controlar a organização ao alcance de seus objetivos de negócio. Governança de TI é um processo amplo que concentra esforços em executar e transformar a TI para atender demandas atuais e futuras do negócio (VAN GREMBERGEN, 2004). O ITGI (2000) define governança de TI como parte integrante da governança corporativa e consiste em garantir que a liderança, a estrutura organizacional e os processos de TI possam sustentar e promover melhorias as estratégias organizacionais e seus objetivos de negócios. A governança de TI também pode ser vista como uma capacidade organizacional exercida pela alta gerência, executivos e gerentes da área, para controlar a formulação e implementação da estratégia da tecnologia de informação e os seus mecanismos para garantir a fusão da TI com o negócio (VAN GREMBERGEN, 2004).

O processo de governança em TI, segundo o ITGI (2003), deve prover as informações críticas para as estratégias da organização, desempenhando um papel orientador das ações estratégicas de TI, sendo parte constituinte da própria estratégia organizacional. Este modelo bidirecional de alimentação e influência permite que a TI possa desempenhar papel como gerador de oportunidades estratégicas delineadas pela organização. Para avaliar o apoio aos objetivos de negócio, o gerenciamento da TI deve ser apoiado nas melhores práticas, permitindo estabelecer objetivos, avaliar resultados, examinar de forma detalhada e concreta se as metas foram alcançadas. Estas formam a base para o direcionamento das atividades da TI e podem ser caracterizadas como (i) planejar e organizar, (ii) adquirir e implementar, (iii) entregar e suportar e, (iv) monitorar e avaliar (MARTINS, 2006). De acordo com Weill e Ross (2006), a governança de TI é um mecanismo organizacional que permite assegurar que as estratégias de TI serão adequadamente atendidas, através da capacitação da organização em aspectos de gestão de tecnologia, da promoção de meios para auxiliar na tomada de decisões sobre investimentos e mecanismos de controle, promovendo maior eficiência aos negócios das empresas. Para esses autores, prover mecanismos para que a TI não perca o foco no negócio é a essência da governança de TI.

Apesar do consenso sobre a importância e benefícios da TI para o alcance dos objetivos de negócio, muitas organizações tem dificuldade de percepção que a gestão passa pelo efetivo

gerenciamento das informações (TORRES, 1995). A governança de TI pode ser um impulsionador para o desempenho da eficácia dos registros de imóveis e a cobrança de tributos, considerando que certa competição pode ocorrer ou ocorre entre cartórios, dependendo de seu ramo de atividades, e não somente entre empresas. Nesta forma de competição a informação passa a ter um papel de destaque, pois estas sustentarão a empresa/organização e sua cadeia de negócios/atividades, através dos controles, processos, procedimentos e métricas que serão disponibilizadas a partir da TI. Chiavenato (1999) ensina que no contexto de uma organização, a informação deve atender às necessidades dos diversos níveis administrativos. Em geral, as organizações diferenciam-se em três níveis organizacionais qualquer que seja a natureza ou tamanho da organização:

- operacional – relacionado com os problemas de desempenho eficaz e dirigido para as exigências impostas pela natureza da tarefa técnica;
- intermediário ou gerencial – gerencia particularmente atividades mediando as fronteiras ambientais e administrando as tarefas técnicas que devem ser desempenhadas, escala de operações etc.;
- Institucional – constitui-se na fonte do significado e da legitimização que possibilita a consecução dos objetivos organizacionais.

As novas tecnologias da informação não são simplesmente ferramentas a serem aplicadas, mas, como cita Souza (1999), “processos a serem desenvolvidos”. Usuários e criadores podem tornar-se a mesma coisa. Dessa forma, os usuários podem assumir o controle da tecnologia como no caso da Internet. Segue-se uma relação muito próxima entre os processos sociais de criação e manipulação de símbolos e a capacidade de produzir e distribuir bens e serviços. Segundo Castells (1999, p. 51), pela primeira vez na história, “a mente humana é uma força direta de produção, não apenas um elemento decisivo no sistema produtivo”.

O SIG permite que os gerenciadores tenham acesso a dados e do Sistema na forma de gráficos ou planilhas, contendo todos os dados necessários para uma detalhada análise gerencial. Assim, a qualquer momento, o oficial pode acompanhar os resultados de sua administração, o que facilitará o planejamento de novas ações e a avaliação da instituição como um todo. Com a adoção da governança nos cartórios, processos poderão ser padronizados, mesmo que tenham diferentes conteúdos. Assim, será possível não somente validar documentos emitidos

eletronicamente, dando maior agilidade e transparência, mas aumentar a eficiência dos serviços porque o cidadão, por meio do sítio, poderá enviar e receber informações ou acessar serviços.

A adoção da informatização não somente dos registros de imóveis, mas de todos os ramos da atividade notarial e registral, visa construir uma arquitetura interoperável a fim de munir os cidadãos (espécie de *stakeholders*, ou detentores das prerrogativas de usuários) com acesso a informações e serviços. A eficácia do processo de Gestão da Informação, envolvendo tecnologias, pessoas e valores comportamentais, oferece a possibilidade de um novo enfoque na prestação de serviços, incrementando a capacidade de fornecer e receber informações de seus diversos públicos-alvos, e uma capacidade maior de gestão e controle da atividade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É profundamente interessante e complexa a história da propriedade imobiliária no Brasil, e do desenvolvimento do Direito Imobiliário, do Direito Administrativo e dos regramentos correlatos à atividade registrária e à propriedade imobiliária, com reflexos na área notarial, enfim, da atividade cartorária, e verificar as decisões administrativas e judiciais em torno desse tema, sem olvidar, entretanto, uma possível atuação do *Parquet*. Instigante é percebermos o quanto ainda pode ser feito em termos de modernização da legislação de regência nesse ramo de atividade, seu aperfeiçoamento e adequação ao momento presente e futuro, sem esquecer de olhar o passado e com ele aprender. Observa-se que historicamente o sistema de registros brasileiro de terras padeceu com um controle cartorário deficiente, assimétrico, seja qual for que fosse o objetivo político disso, seja a que elite isso beneficiasse, apesar de uma legislação detalhada e intrincada, especialmente, e.g., o detalhado regramento que versa sobre a aquisição de terras por estrangeiros. Com o passar de décadas, o desenvolvimento econômico intenso e a própria necessidade de um controle de registros mais eficiente, devido a terra ser um dos meios de produção, da necessidade de se evitar erros e fraudes, e o sistema capitalista demandar um controle mais pontual da própria ocupação do espaço geográfico, fez-se necessário uma administração mais eficaz desse sistema de registros, extensível mesmo a todo o sistema de registros públicos, o que pode ser efetivado por meio de práticas modernas de Governança Corporativa.

Quando observamos o tempo atual, percebemos a importância da Governança Corporativa na atividade cartorária, inclusive nos registros de imóveis, sendo que esta diz respeito, entre outros pontos a serem comentados, a uma maior organização dos dados para que as informações geradas estejam equalizadas, parametrizadas e confiáveis, até mesmo porque, e.g., o registro de imóveis gera tributos e emolumentos, e essas informações necessitam ser precisas. Assim, é recomendável que toda a comunicação seja exercitada nos cartórios. Não se quer aqui atribuir uma feição de atividade empresarial à atividade cartorária, coisa que não exatamente é, mas sim que pode receber úteis subsídios da Governança Corporativa, nos termos desse conhecimento e prática modernos.

Expressando-se em termos da linguagem da Governança Corporativa e da Tecnologia de Informação, quanto à TI, entendemos que seus profissionais devem buscar aproximar-se das áreas de atividade cartorária e agir como integradores dos assuntos de TI. O posicionamento hierárquico de TI pode ser revisto, de forma a propiciar o adequado acesso às informações nos seus diversos níveis aos envolvidos na atividade cartorária. Como solução para tais problemas,

sugere-se priorização dos projetos, realizada por um comitê de informática com prazos baseados em anteprojetos e análises detalhadas das necessidades organizacionais. Indicadores de desempenho e de agregação de valor devem ser criados conjuntamente entre TI e áreas de negócio, a fim de evidenciar os ganhos a todos do público envolvido.

Indicadores de valor agregado devem ser construídos pela equipe de TI junto a seu público interno. Para criação destes indicadores, devem ser encontradas métricas para medição do valor em TI junto ao modelo da atividade. Sugere-se entrevistar as áreas da atividade e descobrir como estas esperam trazer agregação de valor a seu “negócio”. Após, deve-se entender como este valor pode ser medido na organização. A área de TI deve então entender como pode auxiliar esta área de atividade a agregar este valor na organização. Em geral, TI consegue trazer ganhos relacionados a aumento da qualidade, redução de custos, ganhos de agilidade ou possibilidade de proporcionar a administração do conhecimento. Os indicadores a serem criados devem demonstrar ganhos desta natureza. Como exemplos deste tipo de indicadores, citamos ganhos de tempo e/ou produtividade obtidos após implantação de determinado sistema, satisfação dos envolvidos antes e depois de uma melhoria nos processos informatizados, redução do custo de impressão de documentos, custo da indisponibilidade de determinada informação, entre outros.

Para que TI não seja vista somente como área de suporte, deve buscar estabelecer vínculos entre o planejamento estratégico de TI, os planejamentos operacionais das áreas de atividade e o planejamento estratégico corporativo. É altamente recomendável que o planejamento estratégico organizacional seja compartilhado com a gestão de TI.

Com vistas a atender melhor as organizações sugere-se para os profissionais de TI, uma visão global da mesma, um maior conhecimento dos processos de “negócio” e dos problemas da atividade notarial e registral. O perfil desejado para estes profissionais envolve habilidades de negociação, comunicação eficaz, empatia em relação aos usuários, foco em resultado, proatividade e acompanhamento da evolução das soluções no “mercado”, atendendo assim, a todas as partes interessadas ou intervenientes. A área de TI deve estar próxima ao seu público-alvo, pois a demanda dos mesmos garante a existência de TI. Assim sendo, os profissionais de TI devem identificar oportunidades, propor soluções e conduzir o processo de implementação destas. Desta forma, TI cultiva um melhor relacionamento com as áreas de atividade, aumentando sua credibilidade.

Os resultados encontrados após pesquisa bibliográfica e documental sinalizam necessidade de maior atenção dos seguintes pontos, dentro da Governança de TI nos cartórios: relacionamento entre investimentos em TI e seu valor para a atividade; indicadores de desempenho e de agregação de valor a fim de evidenciar os ganhos a todas as partes interessadas e intervenientes (*stakeholders e stakeholders*); profissionais de TI com percepção clara de qual valor perseguir; conexão entre planejamento estratégico organizacional e planejamento estratégico de TI; mudanças organizacionais que afetam TI e vice-versa; comunicação entre profissionais de TI e áreas de atividade.

Além dos objetivos acadêmicos perseguidos com a realização deste estudo, vislumbra-se também a aplicação prática deste conhecimento, contribuindo para que gestores de TI e gestores de cartórios possam minimizar os impactos de problemas do processo de governança de TI, agregando dessa forma, valor maior a suas atividades e quiçá uma gestão de normas de corregedorias e regimentos informatizados padronizados em nível nacional dessa atividade, mesmo entre os diversos Tribunais de Justiça Estaduais e os organismos associativos das diferentes classes dos profissionais envolvidos, inclusive com vistas à futuras expansões de atribuições dessas atividades, cujas possibilidades legais poderiam ser revistas, vez que se organiza esse cenário cada vez melhor. Isso enseja pensar inclusive na utilização de técnicas de Gestão por Processos e estratégias de *Business Intelligence*. Esse seria um tratamento adequado ao tempo em que vivemos, na medida do possível, que entende-se, já esteja sendo em parte adotado. Tais medidas poderiam ser comparadas com o que vem sendo realizado pelo sistema bancário no Brasil há mais de duas décadas. A adoção da governança corporativa principalmente por meio de TI pode vir a gerar a implementação de um *software* de uso nacional integrado para fins de melhor parametrização de dados, elaboração, controle e conferência de qualquer peça cartorária, em qualquer unidade do país, ou mesmo ser acessada remotamente de qualquer local com acesso à internet, quer fosse a técnica de computação utilizada “em nuvem” ou não.

Para finalizar, cabe destacar que este estudo não teve como objetivo ser determinante em seus resultados, nem tão pouco esgotar o tema em questão. Ao contrário, visa incentivar mais estudos e a criação de soluções e conhecimento acerca dos temas aqui discutidos.

REFERÊNCIAS

AMORAS, Hanny. “**AL deve voltar a investigar grilagem**”. O Liberal. Belém: 01/02/2001, Atualidades, p.10.

ANGIEUSKI, Plínio Neves. **Evolução da propriedade imobiliária rural no Brasil, regularização fundiária, registro imobiliário e georreferenciamento: questões de Direitos Humanos**. Boletim Jurídico. Uberaba: ano IX, n° 752, elaborado em 26/03/2005 e inserido em 05/04/2005. Disponível em: <<http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=567>>. Acessado em 14 de maio de 2013.

AQUINO, Leonardo Gomes de. **Aquisição da propriedade pelo registro do título: Características Gerais**. Disponível em: <<http://www.faimi.edu.br/v8/RevistaJuridica/edicao9/9registro.pdf>>. Acessado em 21 de junho de 2013.

AUGUSTO. Eduardo Agostinho Arruda. **A qualificação registral na retificação de registro e no georreferenciamento**. In: XXXIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, 2007, Florianópolis, 24 a 28/09/2007. Boletim do Irib em Revista n° 332, jul. a set. de 2007. Edição Especial Floripa 2007 – Palestras. Florianópolis, 28/09/2007.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática, jurisprudência**. 8ª ed. – São Paulo: Atlas, 1996. 523p.

BRASIL. **Código civil e legislação civil em vigor**. Organização, seleção e notas por Theotonio Negrão com a colaboração de José Roberto Ferreira Gouvêa. 19ª ed. atual. até 5 de janeiro de 2000. São Paulo: Saraiva, 2000.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Corregedoria. **Pedido de Providências n° 0001943-67.2009.2.00.0000**. Relator: Min. Gilson Dipp. Diário da Justiça Eletrônico n° 154/2010. DF: 24/08/2010, p. 8-17, DESP 28.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Regimento Interno**. Publicado no DOU, Seção 1, em 06/03/2009, p. 183-188 e republicado no DOU, Seção 1, em 09/03/2009, p. 165-171.

BRASIL. Constituição (1824). **Constituição Política do Império Em Nome da Santíssima Trindade**. Rio de Janeiro: 1824.

BRASIL. Constituição (1891). **Constituição Federal**. Rio de Janeiro: 1891.

BRASIL. Constituição (1934). **Constituição da Republica dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro: 1934.

BRASIL. Constituição (1937). **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro: 1937.

BRASIL. Constituição (1946). **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro: 1946.

BRASIL. Constituição (1967). **Constituição da Republica Federativa do Brasil**. Brasília: 1967.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: 1988.

BRASIL. **Decreto-lei n° 1.164, de 1° de abril de 1971**. Declara indispensáveis à segurança e ao desenvolvimento nacionais terras devolutas situadas na faixa de cem quilômetros de largura em cada lado do eixo de rodovias na Amazônia Legal, e dá outras providências. Brasília: 1971.

BRASIL. **Decreto n° 1.318, de 30 de janeiro de 1854.** Manda executar a Lei n° 601, de 18/09/1850. Rio de Janeiro: 1854.

BRASIL. **Decreto n° 4.827, de 7 de fevereiro de 1924.** Reorganiza os registros públicos instituídos pelo Código Civil. Rio de Janeiro: 1924.

BRASIL. **Decreto n° 4.857, de 9 de novembro de 1939.** Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil de 1916. Rio de Janeiro: 1939.

BRASIL. **Decreto n° 18.542, de 24 de dezembro de 1928.** Aprova o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Rio de Janeiro: 1928.

BRASIL. **Emenda Constitucional n° 10, de 9 de novembro de 1946.** Rio de Janeiro: 1946.

BRASIL. **Emenda Constitucional n° 45, de 30 de dezembro de 2004.** Brasília: 2004.

BRASIL. **Estatuto da Terra. Lei n° 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Brasília: 1964.

BRASIL. **Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro. Decreto-lei n° 4.657, de 4 de setembro de 1942.** Rio de Janeiro: 1942.

BRASIL. **Lei de Terras. Lei n° 601, de 18 de setembro de 1850.** Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro: 1850.

BRASIL. **Lei do Georreferenciamento. Lei n° 10.267, de 28 de agosto 2001.** Brasília: 2001.

BRASIL. **Lei n° 5.917, de 10 de setembro de 1973.** Aprova o Plano Nacional de Viação e dá outras providências. Brasília: 1973.

BRASIL. **Lei n° 6.383, de 7 de dezembro de 1976.** Dispõe sobre o Processo Discriminatório de Terras Devolutas da União, e dá outras Providências. Brasília: 1976.

BRASIL. **Lei n° 6.634, de 2 de maio de 1979.** Dispõe sobre a Faixa de Fronteira, altera o Decreto-lei n° 1.135, de 03/12/1970, e dá outras providências. Brasília: 1979.

BRASIL. **Lei n° 6.739, de 5 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre a Matrícula e o Registro de Imóveis Rurais, e dá outras Providências. Brasília: 1979.

BRASIL. **Lei n° 9.784, de 29 de janeiro de 1999.** Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal. Brasília: 1999.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Agrário. **Grilagem de terra e latifúndio agora são coisas do passado.** INCRA. Brasília: 2001, 16p.

BRASIL. **Novo Código Civil. Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** 3ª ed.- São Paulo: Atlas, 2003.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula n° 340.** “Desde a vigência do Código Civil de 1916, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula n° 473.** “A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornem ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial”.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula n° 474.** “Não há direito líquido e certo, amparado pelo mandato de segurança, quando se escuda em lei cujos efeitos foram anulados para outra, declarada constitucional pelo Supremo Tribunal Federal”.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede : a era da informação : economia, sociedade e cultura**. Prefácio de Fernando Henrique Cardoso. Trad. Roneide Venanci Majer com a colab. de Klauss Brandini Gerhardt. Vol. I. 2. ed. São Paulo : Paz e Terra, 1999.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 19ª ed. – São Paulo: Saraiva, 2009, 733p.

CHIAVENATO, I. **Gestão de Pessoas: O novo papel dos recursos humanos nas organizações**. 6ª tiragem. Rio de Janeiro: Campus, 1999

COMPARATO, Fábio Konder. **A política Agrária no Brasil**. In: Fórum Nacional de Reforma Agrária e Justiça no Campo. Disponível em <http://www.limitedaterra.org.br/imprimeNoticia.php?id=65>>. Acessado em 27 de abril de 2013.

DIÁRIO DO PARÁ. **Comissão explica cancelamento de títulos de terra**. Belém: 20/08/2010.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 9ª ed. – São Paulo: Saraiva, 2010, 747p.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. **O Registro Torrens Brasileiro é sistema imobiliário atual**. In: XVIII Encontro do Comitê Latino Americano de consulta registral. Santo Domingo/República Dominicana: 2004.

FELZEMBURG, Daniel Martins. **Conselho Nacional de Justiça admite o cancelamento administrativo de matrículas irregulares de imóveis. Um grande passo para defesa das terras públicas**. Jus Navigandi, Teresina, ano 15, n° 2658, 11/10/2010. Disponível em <http://jus.uol.com.br/revista/texto/17585> >. Acesso em 12/02/2011.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Dicionário da Língua Portuguesa**. 2ª ed. rev. aum.- Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986.

ITERPA. Instituto de Terras do Pará. **Parecer jurídico do procurador Pedro Marques em resposta a ANOREG-PA, em 15/06/1999.**

ITGI. **Management Guidelines to COBIT**. 3.ed. IT Governance Institute, 2000.

KRAMER, Dora. **“Ex-procurador diz que ‘fantasma’ existe”. “Ex-procurador garante que Carlos Medeiros reside na Bahia, mas comissão desconfia de informação”. “CPI perto de descobrir quem é Carlos Medeiros”**. Agência Jornal do Brasil. O Liberal. Belém: 2000.

MARTINS, G. A. **Estudo de Caso**, uma estratégia de pesquisa. São Paulo: Atlas, 2006.

MELO JR., Regnoberto Marques de. **Lei de registros públicos comentada**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003, 750p.

MENDES, Carlos. **“Cartório está sob ameaça”. “Em Altamira denúncia de fraude pode decretar uma inédita perda da titularidade na cidade”**. O Liberal. Belém: 19/11/2000, Atualidades, p.12.

MENDES, Carlos. **“Ministério Público Federal resolve processar fantasma”**. O Liberal. Belém: 25/06/2000, Atualidades, p. 8.

MENDES, Carlos. **“Pará cancela 1,7 milhão de hectares”. “Fazendeiro denuncia corrupção”**. O Liberal. Belém: 01/02/2001, Atualidades, p. 11.

MENDONÇA, Otávio. **“Turbulência fundiária”**. O Liberal. Belém. s/d.

O LIBERAL. **“Decisão do CNJ confisca terras griladas”. “São remotas as chances de revisão dos títulos suspensos pela Justiça”**. Belém: 12/09/2010.

O LIBERAL. **“Exames relevam que Viegas é fantasma de Medeiros”**. Belém: 22/11/2000, Paineis, p. 6.

O LIBERAL. “**Governo vai divulgar o Mapa da Grilagem**”. “**Ministro Raul Jungmann calcula em mais de 90 milhões de hectares as terras griladas no Brasil**”. “**Grilagem é maior, diz ouvidor**”. Belém: 15/02/2001, Atualidades, p.9.

O LIBERAL. “**Grilagem é quatro vezes maior que o Pará**”. Belém: 21/08/2010.

O LIBERAL. “**Justiça dá um golpe de morte no latifúndio**”. “**Iterpa revela que a maioria dos títulos da década de 70 são falsos**”. Belém: 25/06/2006, Atualidades, p. 10.

MARTINS, Sandro Miguel, SILVA, Thames Rcihard e BARROS, Alexandre Silva de – **Governança Corporativa: Teoria e Prática** - eGesta – Revista Eletrônica de Gestão de Negócios (v. 1., n. 3, out-dez/2005, pg. 76-90) – ISSN 1809-0079 – Mestrado em Gestão de Negócios – Universidade Católica de Santos.

PIRES, Ari Álvares Campos. **Registro de imóveis, cancelamento e bloqueio de matrícula- parte I**. Boletim Cartorário. Diário das Leis Imobiliário. São Paulo: Gráfica Josemar, 2º decêndio maio/2007, n° 14, p. 29-32.

PIRES, Ari Álvares Campos. **Registro de imóveis, cancelamento e bloqueio de matrícula- final**. Boletim Cartorário. Diário das Leis Imobiliário. São Paulo: Gráfica Josemar, 3º decêndio maio/2007, n° 15, p.29-33.

ROCHA, Ibraim *et al.* **Manual de direito agrário constitucional: lições de direito agroambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2010, 502p.

RODRIGUES, Daniela Rosário. **Teoria Geral dos Registros Públicos**. In: Cursos Serventias Notariais. Rede de Ensino Luiz Flávio Gomes. São Paulo: 2007.

SELIGMAN, Felipe. “**CNJ cancela mais de 5 mil registros de terras no Pará**”. Diário do Pará. Belém: 20/08/2010.

SERRA, Monete Hipólito. **Sistema Registral Imobiliário**. In: Material de apoio de aula de registro de imóveis I. IBEST. Faculdade Arthur Thomas. Londrina: 2009.

SIQUEIRA, Frank. “**Advogado critica decisão do CNJ**”. Diário do Pará. Belém: 24/08/2010.

SIQUEIRA, Frank. “**FAEPA denuncia terra arrasada**”. Diário do Pará. Belém: 20/08/2010.

SIQUEIRA, Frank. “**Fazenda grilada é questionada por MPE**”. Diário do Pará. Belém: 30/03/2010, p. A9.

SIQUEIRA, Frank. “**Incra aposta em mais agilidade**”. Diário do Pará. Belém: 25/08/2010.

SIQUEIRA, Frank. “**Quase 15 mi de hectares de posse**”. “**Movimentos sociais pressionam o governo**”. Diário do Pará. Belém: 10/04/2007.

SOARES, Viviam Bacaro Nunes. **O direito de propriedade: Caracterização na concepção de autores clássicos e contemporâneos e breves comentários acerca da função social**. Disponível em: < <http://www.avec.br/site/pdf/rj0203.pdf> >. Acesso em 11/04/2010.

SOUZA, A. **O Sistema de Informações Gerenciais e a Nova Tecnologia Hospitalar**, apresentado ao à Faculdade de Ciências Econômicas do Centro de Economia e Administração da PUC Campinas: 1999.

TARCHA, Jorge. **A matrícula de imóveis**. Lições de Direito Imobiliário. Boletim do Direito Imobiliário. São Paulo: Gráfica Josemar, 2ª quinzena janeiro/2011, nº 2, p. 11-13.

TARCHA, Jorge. **O registro de imóveis, sesmarias, posses, registros paróquias**. Lições de Direito Imobiliário. Boletim do Direito Imobiliário. São Paulo: Gráfica Josemar, 2ª quinzena outubro/2010, nº 20, p. 13-15.

TARCHA, Jorge. **O registro na matrícula do imóvel.** Lições de Direito Imobiliário. Boletim do Direito Imobiliário. São Paulo: Gráfica Josemar, 1ª quinzena fevereiro/2011, n° 3, p. 11-13.

TARCHA, Jorge. **Registro de imóveis – antecedentes históricos. Autenticidade, segurança e eficácia.** Lições de Direito Imobiliário. Boletim do Direito Imobiliário. Paulo: Gráfica Josemar, 2ª quinzena dezembro/2010, n° 24, p. 14-16.

TARCHA, Jorge. **Suscitação de dúvida.** Lições de Direito Imobiliário. São Paulo: Gráfica Josemar, 1ª quinzena março/2011, n° 5, p. 10-12.

TARCHA, Jorge. **Terras devolutas.** Lições de Direito Imobiliário. Boletim do Direito Imobiliário. São Paulo: Gráfica Josemar, 1ª quinzena outubro/2010, n° 21, p. 13-15.

TORRES, N. A. **Competitividade empresarial com a tecnologia de informação.** São Paulo. 1995.

VAN GREMBERGEN, W. **Strategies for Information Technology Governance.** London: Idea Group Publishing, 2004.

VILAS-BÔAS, Renata Malta. **Manual de Monografia.** IBEST. Faculdade Arthur Thomas. Londrina: 2011, 79p.

WEILL, P.; ROSS, J. **IT Governance: How Top Performers Manage IT Decision Rights for Superior Results.** Boston: Harvard Business School Press, 2006.

ZANELLA, Liane Carly Hermes. **Metodologia de Estudo de Pesquisa em Administração.** Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/UFSC; [Brasília]: CAPES: UAB, 2009, 164p.: il.