

O autor analisa a reforma legal no funcionamento do Registro e a importância de conseguir um sistema ágil, forte e crescentemente competitivo.

Afortunadamente para a saúde de nossa economia – com cada vez menos intervenção –, e de nossa sociedade – cada vez mais aberta –, nosso sistema registral goza de uma sólida reputação firmemente fundamentada. Por isso, desfruta de um elevado nível de confiança entre os operadores jurídicos e econômicos, nacionais e estrangeiros. Tanto o legislador como o regulamentador são muito conscientes disso e da singular importância que reveste contar com um registro de direitos ágil e forte, especialmente num entorno crescentemente liberalizado e, por isso, crescentemente competitivo.

Contudo, fazia-se necessário empreender uma série de reformas que atacassem aqueles aspectos que os principais usuários do sistema – e os próprios registradores – vinham assinalando como seus principais pontos débeis, há já algum tempo. Do Registro, com efeito, exigimos que proteja nossos direitos sobre nossos ativos econômicos, singularmente os de caráter imobiliário, que os proteja cada vez mais e melhor e que o faça, ademais, cada vez mais rapidamente.

Assim, a importância que a rapidez vem adquirindo para o desenvolvimento da vida econômica “fez sentir a necessidade de reformar o sistema com o objetivo de dinamizar o funcionamento do registro”, segundo o decreto que regulamenta a intervenção do registrador substituto, aprovado pelo Conselho de Ministros. A Lei 24/2001, de Medidas Fiscais, Administrativas e de Ordem Social, introduziu, por isso, uma bateria completa de medidas dirigidas a dinamizar o funcionamento do sistema registral – e de passagem, levar a cabo a mais extensa e profunda reforma do mesmo, desde a entrada em vigor da Lei Hipotecária, em 1944.

Tal agilização converteu-se em um objetivo estratégico, dada a posição central do sistema registral na vida econômica, tanto mais relevante, quanto maior é o nível de desenvolvimento e o grau de abertura dos mercados. Precisamente por isso, quase todos os países do nosso entorno foram introduzindo medidas no mesmo sentido e aqueles com sistemas registrais débeis, além disso, incrementaram substancialmente as atribuições e os efeitos de seus registros, o último deles o Reino Unido.

As medidas introduzidas pela citada lei são, em essência, de duas categorias: tecnológicas e organizativas. Entre as primeiras destacam-se as obrigações impostas aos registradores de digitalizar os tomos dos arquivos – mais de um milhão e meio –, praticamente finalizada e que está permitindo um manejo muito mais ágil e seguro da informação registral em benefício dos cidadãos, que podem solicitar e obter tal informação desde o computador de sua casa; igualmente impôs-se ao Colégio de Registradores a obrigação de constituir-se em entidade prestadora de serviços de certificação, basicamente para facilitar aos registradores o cumprimento de outra obrigação tecnológica imposta pela mesma lei: ter à disposição de todos os usuários serviços de assinatura eletrônica, evitando-lhes, assim, trâmites presenciais.

Contudo, um dos gargalos de garrafa mais importantes encontrava-se, e ainda encontra-se, na obstrução da Direção Geral dos Registros e do Notariado em matéria de resolução de recursos.

Até a Lei 24/2001, este organismo resolvia em última instância os recursos apresentados contra as qualificações dos registradores que desconsideram as pretensões dos interessados – competência pré-constitucional e de muito duvidosa constitucionalidade –, e vinha retardando numa media superior a três anos nesta prática, prazo de todo modo excessivo para as atuais necessidades do tráfico. Ao mesmo tempo, é preciso admiti-lo, maior número de registros do que nos agradaria, vinham excedendo os prazos regulamentares de qualificação e despacho.

“Por este motivo – diz o decreto –, a Lei 24/2001 não só reformou o recurso contra a qualificação registral

e encurtou os prazos para qualificar, mas estabeleceu a possibilidade de que, tanto na hipótese de descumprimento do prazo de qualificação como no de qualificação desconsideratória dentro do prazo, os interessados possam instar a aplicação de um quadro de substituições estabelecidas ao efeito”.

Com efeito, desde a entrada em vigor da lei, se, transcorridos três meses desde a interposição do recurso, a Direção Geral não tenha resolvido, o interessado pode recorrer ao juiz da primeira instância correspondente. E, desde a entrada em vigor do decreto, se o registrador competente qualificou negativamente ou se transcorreram 15 dias sem que tenha qualificado o título, o interessado pode, se o desejar, instar a intervenção de um registrador pré-determinado em um quadro de substituições estabelecido para tal efeito, que deve decidir em prazo máximo de 15 dias. Neste segundo caso têm direito, ademais, a uma diminuição de 30% dos direitos do registro.

Trata-se, sem dúvida alguma, de uma solução imaginativa – que funciona no modo de um “recurso horizontal” – que maneja adequadamente os incentivos, pelo qual está chamada a ter um notável êxito como medida de enforcement dos objetivos perseguidos e que não põe em risco a imprescindível segurança e credibilidade que deve oferecer o sistema e sem as quais não pode funcionar.

Esta é a razão fundamental pela qual a Lei 24/2001, em seu momento, e o Governo posteriormente – seguindo as pautas marcadas pela citada lei –, não acolheram o que de algum setor interessado se lhes pedia aproveitando a insatisfação criada, e até certo ponto exagerada, pela existência dos problemas aludidos. Refiro-me à idéia de que, quem acorre ao sistema registral, antecipou o cumprimento de todas as formalidades obrigatórias, para que seu direito seja reconhecido e respeitado por todos, possa eleger o registrador que, em nome de todos, há de decidir se seu direito há de ser reconhecido e respeitado por todos nós, pois isso é o que significa a inscrição em um registro de direitos. Como diz o preâmbulo do decreto, os interesses dos que pretendem inscrever um direito em seu nome e os dos terceiros –que, não esqueçamos, somos todos nós–, são não somente distintos, mas antagônicos. Em todo este processo, usualmente, os interesses das partes –legítimos, porém parciais– estão representados pelos advogados ou pelos notários –estes últimos devem pôr seus conhecimentos a serviço de ambas as partes por igual. A tutela dos direitos dos terceiros –de todos os demais, que somos todos nós– corresponde ao Registro.

Por isso, uma das ameaças fundamentais de todo o sistema registral radica em impedir que os que estão interessados em “capturar” a decisão registral possam fazê-lo. Esta é a razão pela qual nenhum país admite a eleição de registrador, e o procedimento seguido para salvaguardar sua independência é a destinação do registrador por critérios de distribuição territorial.

Fazia-se necessário empreender as reformas que os principais usuários vinham assinalando.

Os casos Worldcom, Enron – com suas catastróficas conseqüências – e tantas outras realidades cotidianas, devem servir-nos para nos dar conta do que sucede quando ao controlado se lhe permite que eleja seu controlador. Observe-se, além disso, que os registradores, diferentemente dos auditores, não se limitam a emitir opiniões, mas a resolver sobre assinalação de direitos que atribuem a seus titulares a exclusividade do aproveitamento de recursos escassos e que deve ser respeitada por todos. Por isso, todas as medidas dirigidas a salvaguardar o acerto e a independência dos registradores são poucas. O interesse de todos assim o reclama.

Questão distinta é que todo esse processo deva realizar-se com a maior rapidez possível: essa é a linha do decreto, na qual, segundo me parece, acerta plenamente, do mesmo modo que em seu momento acertou plenamente com a introdução dos julgamentos rápidos.

Confira os textos

Real Decreto Cuadro Sustituciones.pdf

[\[1\]](#)* Fernando P. Méndez González é decano-presidente do Colégio de Registradores da Propriedade, Bens Móveis e Mercantis de Espanha. Tradução: FJTost. Mídia: El País - Seção: Economia, Página: 76, Data: 20.10.2003.