



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

**As atividades notariais e de registro são exercidas em caráter PRIVADO por DELEGAÇÃO do Poder Público. Como se vê, não se trata de concessão, daí a razão de não haver licitação, pois o serviço é delegado para uma pessoa física, mediante concurso de provas e títulos.**



**Os registradores e tabeliães são profissionais do Direito e detentores de fé pública, são independentes e autônomos e têm direito a percepção dos emolumentos pagos diretamente pelos usuários dos serviços em razão dos atos praticados.**



# QUEM SOMOS?

- Desde 1974 (41 anos).
- Maior entidade representativa de Registradores de Imóveis das Américas.
- Única entidade de representação nacional dos oficiais de Registro de Imóveis (atualmente com 3.460 em atuação no País).
- Entidade sem fins lucrativos, com sede em São Paulo capital e representação em Brasília.



# FINALIDADE E OBJETIVOS

- Contribuir para o aperfeiçoamento profissional e jurídico dos registradores de imóveis do Brasil, além de aprimorar e modernizar técnicas de registro.
- Dispor doutrina sobre temas correlatos a atividade registral e negócios imobiliários
- Assessorar autoridades públicas e órgãos governamentais, no que diz respeito aos temas da especialidade registral imobiliária.



# RECONHECIMENTO DO LEGISLADOR

As legislações deste novo século ressaltam a importância da atividade registral imobiliária, consagrando a segurança jurídica e a confiabilidade no Registrador:

## **1. Relacionadas à gestão urbanística e ambiental**

- Lei 10.257/2001 (estatuto da cidade);
- Lei 10.267/2001 (georreferenciamento);
- Lei 10.931/2004 (retificação, patrimônio de afetação, etc.);
- Lei 12.651/2011 (novo Código Florestal);

## **2. Relacionadas à regularização fundiária**

- Lei 11.481/2007 (regularização fundiária em ZEIS);
- Lei 11.977/2009 (regularização fundiária urbana);
- Lei 12.424/2011 (ampliação da usucapião administrativo);



### **3. ao processo de execução e fiscalização financeira.**

- Lei 11.382/2006 (averbação premonitória, da penhora e outros institutos);

### **4. aos negócios imobiliários.**

- Lei 13.097/2015 (Princípio da Concentração)
- Lei 13.105/2015 (Novo CPC e usucapião extrajudicial)



# ADMINISTRAÇÃO DA ATIVIDADE

## Lei nº 8.935/94 - Art. 21

O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é da responsabilidade exclusiva do respectivo titular, **inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal**, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços.





## O Registrador Imobiliário custeia:

- **Funcionários (Regime CLT):** Salário, INSS, FGTS, Transporte, Alimentação, indenizações, assistência médica, e demais benefícios.
- **Material de trabalho:** Computadores, Sistemas de Informática, Servidor de Informática, acesso à internet, material de expediente.
- **Instalações:** estabelecimento, mobiliário, acessibilidade, arquivos, etc.
- **Inovações:** Registro Eletrônico e as Centrais Compartilhadas.



**Sendo estipulado o teto remuneratório, o Registrador Imobiliário não será responsável pelo custeio, pois receberá os valores como servidor público.**

- Quem pagará pela indenização dos funcionários e todos os seus benefícios, pois trocará o empregador?
- Os funcionários passaram a ser servidores públicos a custa de quem?



- Quem pagará por todo o material de trabalho para desempenho da atividade?
- Em que local ficarão estabelecidos os Ofícios?  
Quem pagará pelo aluguel?
- E a indenização ao Registrador imobiliário por todo o investimento realizado?



- O titular passará a ter direito a aposentadoria? Conseqüentemente também aos triênios, adicionais, férias, 13º salário, licenças-prêmio, assistência médica, e a todos os demais benefícios estendidos aos servidores públicos?



- Quem pagará pelo desenvolvimento de todas as inovações necessárias para a implantação do Registro Eletrônico em cada Ofício?
- Quem pagará pela criação e manutenção das Centrais Compartilhadas Estaduais de Registro Eletrônico?



## Ministro TEORI ZAVASCKI prolatou decisão na Ação Civil Originária 2.312:

- “[...] Em consequência, e por não ser um servidor público, mas **um delegatário de serviço público que recebe emolumentos** correspondentes aos serviços prestados, esse regime de retribuição, por sua própria natureza, **não é suscetível de qualquer equiparação com a dos servidores públicos**, notadamente no que diz respeito a limitações de teto.”



# RESPONSABILIDADE CIVIL

## Lei nº 8.935/94 - Art. 22

Os notários e oficiais de registro **são civilmente responsáveis por todos os prejuízos** que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.



**Atualmente o Oficial Registrador responde pelos atos praticados, inclusive por seus prepostos.**

**Sendo estipulado o teto remuneratório a responsabilidade civil pela atividade será do Estado.**





- O Estado assumirá a responsabilidade civil pelos atos praticados pelo Registrador Imobiliário e os funcionários do Ofício?



Transferindo os rendimentos e a responsabilidade ao Estado, opera-se autêntica oficialização ou estatização das Serventias, contrariando o “caráter privado” consagrado na Constituição Federal, desde 1988.



O retorno das Serventias aos Estados importa em sua responsabilização civil pelos atos, e os Oficiais passam a ser Servidores Estaduais atípicos, o que o Constituinte não quis ao privatizar as Serventias.

Sequer há previsão orçamentária para as receitas oriundas das Serventias, bem assim **previsão de despesas decorrentes** das atividades.



# INOVAÇÕES

## **Lei nº 8.935/94 - Art. 41**

Incumbe aos notários e aos oficiais de registro praticar, independentemente de autorização, todos os atos previstos em lei necessários à organização e execução dos serviços, podendo, ainda, adotar sistemas de computação, microfilmagem, disco ótico e outros meios de reprodução.

**A organização e execução dos serviços notariais e registrais exigem investimentos em tecnologia/informática de “ponta”.**



É indiscutível a relevância dos serviços notariais e de registro e por isso mesmo legítima é a cobrança dos emolumentos como contraprestação pecuniária pela prestação desse trabalho. Como espécie tributária, deve estar em harmonia com as regras e princípios relativo à temática. Como meio indispensável ao funcionamento do serviço, sua integridade deve ser necessariamente preservada.



**Os emolumentos, assim, não podem ser compreendidos como sacrifício imposto ao ESTADO. Pelo contrário, são suportados pelos usuários e devem ser interpretados e compatibilizados com o sistema jurídico, de modo a preservar um padrão mínimo de justiça - individual e social – na sua utilização.**



**Desta forma, existe uma razão para que os serviços notariais e de registros sejam delegados a particulares, que é a proteção da propriedade privada da ingerência política.**

**A segurança jurídica envolvendo a propriedade privada, notadamente sob a responsabilidade de registradores de imóveis e notários, tem que ser estatal, contudo, não pode ficar aos cuidados de órgãos da Administração pública, sujeitos à ingerência política.**



O estabelecimento do teto remuneratório é o início do processo de enfraquecimento das instituições protetivas da propriedade privada, por via oblíqua.

O teto remuneratório desnatura toda a concepção das instituições notarial e registral, porque retira do notário e registrador a autonomia gerencial e, por consequência, a funcional.





Por fim, são dois pilares que dão suporte à eficiência e eficácia dos serviços.

Se o notário e o registrador perderem a capacidade de contratar pessoas de sua confiança e ajustar a remuneração com eles, ficarão impossibilitados de fazer a gestão autônoma o que refletirá na execução da atividade.



**OBRIGADO!**

**JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA**

**PRESIDENTE DO IRIB**

**TITULAR DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE**



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil